

ROMÂNIA
Județul Satu Mare
Consiliul local al comunei Căpleni

Hotărâre Nr.25/18.04.2023.-

privind aprobarea documentației de atribuire, a caietului de sarcini și a contractului de concesiune,
în vederea concesiunii bunurilor proprietate privată a comunei Căpleni,
județul Satu Mare

Consiliul local al comunei Căpleni, întrunit în ședința ordinară din data de 18 aprilie 2023.-

Având în vedere:

-prevederile art. 302 – 331 din O.U.G.nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

Examinând :

- referatul de aprobare nr.25/11.04.2023 al primarului comunei Căpleni;
- raportul de specialitate nr.32/11.04.2023 al secretarului general,
- avizul nr. 122/18.04.2023 al Comisiei pentru buget-finanțe, patrimoniu, activități economico-financiare; amenajarea teritoriului și urbanism; agricultură; protecție mediu și turism din cadrul consiliului local al comunei Căpleni,
- avizul nr. 25/18.04.2023 al Comisia pentru probleme juridice, servicii publice, comerț și disciplină din cadrul Consiliului local al comunei Căpleni,

În temeiul art. 129 alin.(1), alin.(2), lit.c), alin.(6) lit.b), art.139 alin.(1) și alin.(3), lit.g) și art. 196, alin. (1) lit. a) din O.U.G.nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.-1.- Se aprobă studiul de oportunitate privind inițierea procedurii de concesiune prin licitație publică a terenurilor proprietate privată a comunei Căpleni, județul Satu Mare, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.-2.- Se aprobă documentația de atribuire pentru concesiunea bunurilor proprietate privată a comunei Căpleni, județul Satu Mare, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.-3.- Se aprobă caietul de sarcini pentru concesiunea bunurilor proprietate privată a comunei Căpleni, județul Satu Mare, conform anexei nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.-4.- Se aprobă contractul de concesiune pentru concesiunea bunurilor proprietate privată a comunei Căpleni, județul Satu Mare, conform anexei nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.-5.-(1) Se aprobă raportul de evaluare privind stabilirea valorii redevenței pentru concesionarea unui nr. de 23 loturi de teren, situate în zona de nord a comunei Căpleni, județul Satu Mare, întocmit de ing. Buzilă Olimpiu Marcel-evaluator autorizat, conform anexei nr.5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prețul estimat este de 0,9088 lei/mp/an.

(3) Situația loturilor supuse concesionării sunt cele cuprinse în anexa nr.6, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

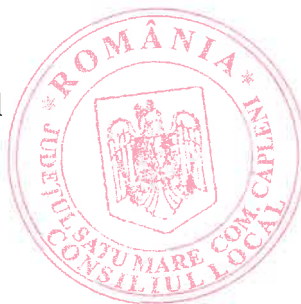
Art.-6.- Primarul comunei și compartimentul cadastru și urbanism vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.-7.- Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului comunei Căpleni în termenul prevăzut de lege cu:

- Primarul comunei Căpleni,
- Instituția Prefectului județului Satu Mare.

Art.-8.- Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei comunei Căpleni.

Președinte de ședință
Szilágyi Sylven-Teofil



Contrasemnează
Csizmar Erika
Secretar general

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019, privind Codul administrativ. Nr. total al consilierilor în funcție:13, Nr. total al consilierilor prezenți: 13, Nr. total al consilierilor absenți:0, voturi pentru: 13, Voturi împotriva: 0, Abțineri: 0.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind initierea procedurii de concesionare prin licitatie publica, pentru teren intravilan din comuna Capleni, jud Satu Mare

LOT 1

Teren intravilan in suprafata de 5663 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. Cadastral 3009 inscris in cartea funciara nr.227

Destinatie : - desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 3

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3011, inscris in cartea funciara nr. 229

Destinatie: - desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 4

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3012, inscris in cartea funciara nr. 230

Destinatie: - desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 5

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3013, inscris in cartea funciara nr.231

Destinatie: - desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 6

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3014, inscris in cartea funciara nr.232

Destinatie: - desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 7

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3015, inscris in cartea funciara nr.233

Destinatie: - desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 8

Teren intravilan in suprafata de 3577 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale

comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3016, inregistrat in cartea funciara nr.234

Destinatie: - desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazine pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 9

Teren intravilan in suprafata de 1891 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. Cadastral 3017, inregistrat in cartea funciara nr.235

Destinatie: - desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazine pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 10

Teren intravilan in suprafata de 1891mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3018, inregistrat in cartea funciara nr.236

Destinatie: - desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazine pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 11

Teren intravilan in suprafata de 1891mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3019, inregistrat in cartea funciara nr.237

Destinatie: - desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazine pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 14

Teren intravilan in suprafata de 2215 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3022, inregistrat in cartea funciara nr.240

Destinatie: - desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazine pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 15

Teren intravilan in suprafata de 2215 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3023, inregistrat in cartea funciara nr 241.

Destinatie.- desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazine pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 16

Teren intravilan in suprafata de 2215 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3024, inregistrat in cartea funciara nr 242.

Destinatie.- desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazine pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 17

Teren intravilan in suprafata de 2215 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3025, inregistrat in cartea

funciara nr 243.

Destinatie.- desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 18

Teren intravilan in suprafata de 2215 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3026, inscris in cartea funciara nr 244.

Destinatie.- desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 19

Teren intravilan in suprafata de 2215 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3027, inscris in cartea funciara nr 245.

Destinatie.- desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 20

Teren intravilan in suprafata de 2215 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3028, inscris in cartea funciara nr 246.

Destinatie.- desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 21

Teren intravilan in suprafata de 3038 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3029, inscris in cartea funciara nr 247.

Destinatie.- desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 22

Teren intravilan in suprafata de 3030 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3030, inscris in cartea funciara nr 248.

Destinatie.- desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 23

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3031, inscris in cartea funciara nr 249.

Destinatie.- desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 24

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3032, inscris in cartea funciara nr 250.

Destinatie.- desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 25

Teren intravilan in suprafata de 1300 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3033, inscris in cartea funciara nr 251.

Destinatie.- desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 29

Teren intravilan in suprafata de 2209 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3037, inscris in cartea funciara nr 255.

Destinatie.- desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 30

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3038, inscris in cartea funciara nr 256.

Destinatie.- desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

LOT 31

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3039, inscris in cartea funciara nr 257.

Destinatie.- desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

CAPITOLUL I. Date generale

Studiul de oportunitate este parte componenta a documentatiei de atribuire, se elaboreaza de catre concedent din initiativa sa ori in termen de 30 de zile de la insusirea propunerii de concesiune facuta de persoana interesata, si se aproba prin hotarare de consiliu local.

Studiul de oportunitate este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse în Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicat si actualizata, si ale Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Unitatea administrativ-teritoriala comuna Capleni a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii terenurilor intravilane in suprafata totala de 57.980 mp, urmare interesului tot mai crescut al persoanelor fizice si juridice, din localitate ori din imprejurimi, de a folosi aceste terenuri pentru desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, magazii de produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

Aceste loturi de teren intravilan nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv

de statul roman in perioada 6 martie 1945 –22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini si nu fac obiectul vreunui litigiu.

Acest proiect valorifica suprafata de 57.980 mp teren intravilan in beneficiul dezvoltarii durabile a acestei zone, cu scopul de a atrage investitii straine si autohtone in localitatea Capleni, in vederea crearii de noi locuri de munca si a atrage venituri suplimentare la bugetul local.

In vederea promovarii investitiei create este oportun ca aceste terenuri sa fie valorificate prin concesionarea lor.

Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata, completata si republicata.

CAPITOLUL II. Descrierea si identificarea terenurilor care fac obiectul concesiunii :

Terenurile care fac obiectul concesiunii au o suprafata totala de 57.980 mp. Suprafetele de teren supuse concesiunii au acces la urmatoarele facilitati :

- Retea electrica (exista posibilitatea de racordare).

Terenurile apartin domeniului privata al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni, judetul Satu Mare, si sunt libere de sarcini.

Terenurile vor fi concesionate pentru :

- desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole, depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

CAPITOLUL III. Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii :

Initiativa concesionarii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atat din punct de vedere al concedentului, cat si al concesionarului.

Din punctul de vedere al autoritatii publice locale, identificam trei componente majore care justifica initierea procedurii de concesionare a terenului si anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar si aspectele de ordin social.

Intrucat terenurile supuse concesiunii nu sunt situate in interiorul unei arii protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Ca urmare a demararii investitiei vor fi create premizele dezvoltarii unei investitii viabile intr-o zona aflata intr-o continua dezvoltare.

Din punct de vedere economic si social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de munca atat pe perioada executarii lucrarilor de construire a obiectivului, cat si dupa finalizarea investitiei prin crearea de noi locuri de munca permanente.

In acelasi timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei si implicit a comunei precum si atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort al acesteia, pentru o dezvoltare durabila.

Din punct de vedere financiar proiectul de investitii va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea :

- * redeventei aferente terenului concesionat, ca pret al concesiunii;
- * sume ce urmeaza a fi incasate pentru impozitul pe cladire, dupa finalizarea constructiei;
- * venituri ale comunitatii locale din T.V.A. incasat la bugetul de stat;

CAPITOLUL IV. Nivelul minim al redevenței :

Valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, in maxim 25 de ani.

Valoarea redevenței minime pentru :

LOT 1

Teren intravilan in suprafata de 5663 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. Cadastral 3009 in scris in cartea funciara nr.227 .pe un an este de 5663,92 lei, pe luna este de 471,99 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 3

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3011, in scris in cartea funciara nr. 229 .pe un an este de 1840,00 lei, pe luna este de 153,33 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 4

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3012, in scris in cartea funciara nr. 230 pe un an este de 1840,00 lei, pe luna este de 153,33 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 5

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3013, in scris in cartea funciara nr.231 pe un an este de 1840,00 lei, pe luna este de 153,33 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 6

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3014, in scris in cartea funciara nr.232 pe un an este de 1840,00 lei, pe luna este de 153,33 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 7

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3015, in scris in cartea funciara nr.233 pe un an este de 1840,00 lei, pe luna este de 153,33 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 8

Teren intravilan in suprafata de 3577 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3016, in scris in cartea funciara nr.234 pe un an este de 3290,84 lei, pe luna este de 274,23 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 9

Teren intravilan in suprafata de 1891 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. Cadastral 3017, in scris in cartea funciara nr.235 pe un an este de 1739,72 lei, pe luna este de 144,97 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 10

Teren intravilan in suprafata de 1891mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3018, in scris in cartea funciara nr.236 pe un an este de 1739,72 lei, pe luna este de 144,97 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 11

Teren intravilan in suprafata de 1891mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3019, in scris in cartea funciara nr.237 pe un an este de 1739,72 lei, pe luna este de 144,97 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 14

Teren intravilan in suprafata de 2215 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3022, in scris in cartea

funciara nr.240 pe un an este de 2037,80 lei, pe luna este de 169,81 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 15

Teren intravilan in suprafata de 2215 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3023, inscris in cartea funciara nr 241.pe un an este de 2037,80 lei, pe luna este de 169,81 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 16

Teren intravilan in suprafata de 2215 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3024, inscris in cartea funciara nr 242.pe un an este de 2037,80 lei, pe luna este de 169,81 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 17

Teren intravilan in suprafata de 2215 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3025, inscris in cartea funciara nr 243.pe un an este de 2037,80 lei, pe luna este de 169,81 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 18

Teren intravilan in suprafata de 2215 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3026, inscris in cartea funciara nr 244.pe un an este de 2037,80 lei, pe luna este de 169,81 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 19

Teren intravilan in suprafata de 2215 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3027, inscris in cartea funciara nr 245.pe un an este de 2037,80 lei, pe luna este de 169,81 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 20

Teren intravilan in suprafata de 2215 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3028, inscris in cartea funciara nr 246.pe un an este de 2037,80 lei, pe luna este de 169,81 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 21

Teren intravilan in suprafata de 3038 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3029, inscris in cartea funciara nr 247.pe un an este de 1794,96 lei, pe luna este de 232,91 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 22

Teren intravilan in suprafata de 3030 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3030, inscris in cartea funciara nr 248.pe un an este de 2773,80 lei, pe luna este de 231,15 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 23

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3031, inscris in cartea funciara nr 249.pe un an este de 1840,00 lei, pe luna este de 153,33 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 24

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3032, inscris in cartea funciara nr 250.pe un an este de 1840,00 lei, pe luna este de 153,33 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 25

Teren intravilan in suprafata de 1300 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3033, inscris in cartea funciara nr 251.pe un an este de 1196,00 lei, pe luna este de 99,66 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 29

Teren intravilan in suprafata de 2209 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3037, inscris in cartea funciara nr 255.pe un an este de 2032,28 lei, pe luna este de 169,35 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 30

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3038, in scris in cartea funciara nr 256. pe un an este de 1840,00 lei, pe luna este de 153,33 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

LOT 31

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni. Amplasare : intravilan Capleni , zona KUBA, nr. cadastral 3039, in scris in cartea funciara nr 257. pe un an este de 1840,00 lei, pe luna este de 153,33 lei, si pe mp/an este de 0,92 lei,

Concesionarul are obligatia de achita lunar redeventa aferenta terenului concesionat, pâna in ultima zi lucratoare din luna.

Neplata redeventei la termenul scadent atrage dupa sine penalitati ori chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse in contractul de concesiune.

Redeventa se va indexa anual cu indicele de inflatie, prin hotarare de consiliu local.

CAPITOLUL V. Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii :

In conformitate cu prevederile capitolului II al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si dispozitiile Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune se va atribui prin licitatie publica.

Pot participa la licitatie toate persoanele fizice si juridice interesate, romane sau straine carese incadreaza in conditiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul local al comunei Capleni.

Caietul de sarcini va cuprinde :

- informatii generale privind obiectul concesiunii ;
- conditii generale ale concesiunii ;
- conditiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele ;
- clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata ;

Pe langa acestea, se va adauga schita de amplasare in zona a lotului de teren intravilan supus concesiunii.

Comisia de licitatie va fi alcatuita dintr-un numar impar de membri si va fi compusa din consilieri, precum si angajati din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

CAPITOLUL VI. Durata estimata a concesiunii :

Durata concesiunii este de 49 de ani.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, prin act aditional incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani, dar numai in baza unui nou raport de evaluare.

Subconcesionarea este interzisa.

CAPITOLUL VII. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

De la data intrarii in vigoare a Hotararii de Consiliu Local privind aprobarea initiativei de concesiune si a documentatiei de licitatie, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor

preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acestora, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

CAPITOLUL VIII. Avize obligatorii :

Imobilele terenuri intravilane în suprafața totală de 57.980 mp, ce fac obiectul concesiunii, nu sunt încadrate în infrastructura sistemului național de apărare. Astfel, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

De asemenea, imobilele care fac obiectul concesiunii, nu sunt situate în interiorul unei arii naturale protejate. Astfel, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui arii naturale protejate.

Președinte de ședință
Szilágyi Sylven-Teofil



Contrasemnează
Csizmar Erika
Secretar general

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
PENTRU CONCESIONAREA BUNURILOR DIN DOMENIUL PRIVAT AL COM.
CAPLENI, JUD. SATU MARE

Documentatia de atribuire a concesiunii cuprinde:

- * Informații generale privind concedentul, precum : numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscala/alta forma de inregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- * Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare;
- * Caietul de sarcini (editat si aprobat separat);
- * Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată;
- * Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor;
- * Informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare, precum si ponderea lor;
- * Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac;
- * Informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii ;
In cazul in care concedentul solicita garantii, acesta trebuie sa precizeze in documentatia de atribuire natura si cuantumul

Informații generale privind concedentul :

Denumirea : UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA COMUNA CAPLENI

Codul de identificare fiscală : 3963625

Adresa/sediul : strada Mare nr. 619, comuna Capleni, judetul Satu Mare, Cod postal 447080.

Datele de contact :

telefon : 0040-261873001

fax : 0040-261873121

e-mail : contact@capleni.ro

www.capleni.ro

persoana de contact : MANCZ DEZIDERIU – Consilier – expert achizitii publice

Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare :

Procedura administrativa de initiere a concesiunii :

Concesionarea are loc la initiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri insusite de acesta.

Orice persoana interesata poate inainta concedentului o propunere de concesionare. Propunerea de concesionare prevazuta in paragraful anterior se face in scris, cuprinde

datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea ferma si serioasa a intentiei de concesiune, obiectul concesiunii, planul de afaceri si trebuie sa fie fundamentata din punct de vedere economic, financiar, social si de mediu.

Initiativa concesiunii trebuie sa aiba la baza efectuarea unui studiu de oportunitate care sa cuprinda, in principal, urmatoarele elemente :

- descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat ;
- motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii ;
- nivelul minim al redeventei ;
- procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată si justificarea alegerii procedurii ;
- durata estimata a concesiunii ;
- termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune ;

Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată :

Concedentul are obligatia de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privată prin aplicarea procedurii licitatiei.

Concedentul are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidential, in masura in care, in mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

Documentatia de atribuire a fost intocmita de catre concedent, dupa elaborarea caietului de sarcini, si aprobata de catre acesta prin hotarare de consiliul local.

Concedentul are obligatia de a preciza in cadrul documentatiei de atribuire orice cerinta, criteriu, regula si alte informatii necesare pentru a asigura ofertantului o informare completa, corecta si explicita cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

Concedentul are dreptul de a impune in cadrul documentatiei de atribuire, in masura in care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, conditii speciale de indeplinire a contractului prin care se urmareste obtinerea unor efecte de ordin social sau in legatura cu protectia mediului si promovarea dezvoltarii durabile.

Persoana interesata are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

Concedentul are obligatia sa asigure obtinerea documentatiei de atribuire de catre persoana interesata, care inainteaza o solicitare in acest sens.

Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre urmatoarele modalitati de obtinere a documentatiei de atribuire de catre persoanele interesate :

- punerea la dispozitia persoanei interesate care a inaintat o solicitare in acest sens a unui exemplar din documentatia de atribuire, pe suport hartie si/sau pe suport magnetic ;

Licitatia :

Licitatia se initiaza prin publicarea unui anunt de licitatie de catre concedent în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatii electronice.

Fara a afecta aplicabilitatea prevederilor prezentei sectiuni referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate intre data transmiterii spre publicare a anunturilor de licitatie si data limita pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligatia de a stabili perioada respectiva in functie de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata si de cerintele specifice.

Anuntul de licitatie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre concedent si trebuie sa cuprinda cel puțin următoarele elemente :

-informatii generale privind concedentul, respectiv denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact ;

-informatii generale privind obiectul concesiunii, in special descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesiionat ;

-informatii privind documentatia de atribuire: modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire ; denumirea si datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire; costul si conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei de atribuire, unde este cazul ;

-informatii privind ofertele: data limita de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta ;

-data și locul la care se va desfasura sedinta publica de deschidere a ofertelor ; -instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;

-data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate, in vederea publicarii;

Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

-Persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire.

-In cazul in care persoana interesata a inaintat o solicitare pentru punerea la dispozitie a documentatiei pe suport de hartie si/sau pe suport magnetic, concedentul are obligatia de a pune documentatia de atribuire la dispozitia persoanei interesate cat mai repede posibil, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia.

-Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare, astfel incat respectarea de catre concedent a perioadei prevazute anterior sa nu conduca la situatia in care documentatia de atribuire sa fie pusa la dispozitia sa cu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

-Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

-Concedentul are obligatia de a raspunde, in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitări.

-Fara a aduce atingere dreptului de a solicita clarificari, concedentul are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucratoare inainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

-In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punând astfel

concedentul in imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucratoare, concedentul are obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data limita de depunere a ofertelor.

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.

-In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin două oferte valabile, concedentul este obligat sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazuta anterior.

-In cazul organizarii unei noi licitatii, procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila.

-In cazul in care nu poate fi adjudecat lotul ca urmare a egalitatii intre oferte, ofertantii vor depune o noua oferta financiara la urmatoarea licitatie, documentele de calificare depuse ramanand valabile.

Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor :

4.1.Reguli privind oferta :

Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire, de a redacta oferta in limba romana, si de a depune oferta la sediul concedentului sau la locul precizat in anuntul de licitatie, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de concedent, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se data si ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusa oferta.

Plicul exterior va trebui sa contina :

-scrisoare de înaintare (Anexa 1);

-fisa cu informatii privind ofertantul (Anexa 2);

-declaratia de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari (Anexa 3);

-acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, acte de identitate, certificate fiscale- de la bugetul de stat si bugetul local din care sa reiasa lipsa datoriilor;

-certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Camera de Comert si Industrie Nationala sau Teritoriala valabil la data licitatiei(valabil numai pentru societati).

-acte doveditoare privind achitarea taxelor-chitanta caiet de sarcini si chitanta garantie participare.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisa (Anexa 4), se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Oferta va fi depusa intr-un numar de 2 exemplare (original si copie) semnate de catre ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de concedent (până la semnarea contractului de concesiune-respectiv 90 de zile).

Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

Oferta depusa la o alta adresa a concedentului decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere, se returneaza nedeschisa.

Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, concedentul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

4.2.Comisia de evaluare :

Evaluarea ofertelor depuse se realizeaza de catre o comisie de evaluare, compusa dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

Fiecaruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Membrii comisiei de evaluare sunt :

Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum si supleantii lor se stabilesc si sunt numiti prin Hotararea Consiliului Local.

Presedintele comisiei de evaluare si secretarul acesteia sunt numiti de concedent dintre reprezentantii acestuia in comisie.

La sedintele comisiei de evaluare presedintele acesteia poate invita personalitati recunoscute pentru experienta si competenta lor in domenii care prezinta relevanta din perspectiva concesiunii bunului proprietate privată, acestia neavand calitatea de membri.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot. Personalitatile invitate beneficiaza de un vot consultativ.

Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor.

Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese.

Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere, dupa termenul limita de depunere a ofertelor, care se va pastra alaturi de dosarul concesiunii.

In caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare sesizeaza de indata concedentul despre existenta starii de incompatibilitate si va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanti.

Supleantii participa la sedintele comisiei de evaluare numai in situatia in care membrii acesteia se afla in imposibilitate de participare datorita unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau fortei majore.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt :

-analizarea si selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior ;

-intocmirea listei cuprinzand ofertele admise si comunicarea acesteia ;

-analizarea si evaluarea ofertelor ;

-intocmirea proceselor-verbale ;

-desemnarea ofertei castigatoare ;

Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom, numai pe baza documentatiei de

atribuire si in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Membrii comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

Informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare, precum si ponderea lor :

1.1. Criteriile de atribuire :

Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare sunt urmatoarele :

*cel mai mare nivel al redeventei - ponderea lui fiind de 40% -se specifica in Anexa 5

*capacitatea economico-financiara a ofertantilor (ofertantul va depune o declaratie pe propria raspundere prin care mentioneaza ca isi poate onora achizitia la care s-a angajat) - ponderea lui fiindde 35% - -se specifica in Anexa 5;

*protectia mediului inconjurator (se va depune o declaratie pe propria raspundere de catre ofertant prin care se angajeaza ca in cel mai scurt timp va transporta deseurile rezultate in urma constructiilor catre spatii special amenajate) - ponderea lui fiind de 25% -se specifica in Anexa 5;

Ponderea stabilita pentru fiecare criteriu in parte trebuie sa fie proportionala cu importanta acestuia si apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizari/exploatare rationale si eficiente economic, a bunului concesionat.

Ponderea fiecaruia dintre criteriile prevazute anterior este de pana la 40%, iar suma acestora nu trebuie sa depaseasca 100%.

Pentru stabilirea procentului de 100 % concedentul trebuie sa tina seama de toate criteriile ce se aplica pentru stabilirea ofertei castigatoare.

Determinarea ofertei castigatoare :

Concedentul are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriilor de atribuire precizate in documentatia de atribuire.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor, a celor care nu sunt redactate in limba romana, a celor care nu sunt depuse la sediul concedentului ori la locul prevazut in anuntul de licitatie, a celor pentru care pe plicul exterior nu este indicat obiectul concesiunii, precum si a celor pentru care pe plicul interior nu este indicat numele sau denumirea si domiciliul sau sediul ofertantului.

Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute de lege, respectiv plicul exterior va trebui sa contina :

-scrisoare de înaintare (Anexa 1);

-fisa cu informatii privind ofertantul (Anexa 2);

-declaratia de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari (Anexa 3);

-certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Camera de Comert si Industrie Nationala sau Teritoriala valabil la data licitatiei(valabil numai pentru societati).

-acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, acte de identitate, certificate fiscale- de la bugetul de stat si bugetul local din care sa reiasa lipsa datoriilor;

-acte doveditoare privind achitarea taxelor-chitanta caiet de sarcini si chitanta garantie participare.

Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut anterior de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti (dacã sunt prezenți).

Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in prezenta documentatie de atribuire.

Dupa analiza ofertelor financiare,comisia de evaluare intocmeste un proces verbal in care precizeaza rezultatul evaluarii.

In baza procesului verbal a ofertelor financiare comisia de evaluare intocmeste raportul procedurii, pe care il va transmite concesiionarului. Concedentul are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privatã, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

Oferta castigatoare este oferta care are valoarea cea mai mare.

Concedentul are obligatia de a incheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privatã cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.

Concedentul poate sa incheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publica numai dupã implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii de mai sus.

In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publica nu se depune nicio oferta valabila, concedentul anuleaza procedura de licitatie.

Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

Cea de-a doua licitatie se organizeaza in conditiile prevazute de lege privind criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privatã.

Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privatã :

Prin exceptie de la prevederile legale privind obligatia concedentului de a incheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privatã cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare, concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privatã, daca ia aceasta decizie inainte de data transmiterii comunicarii privind rezultatul aplicarii procedurii de atribuire si anterior incheierii contractului, in situatia in care se constata incalcari ale prevederilor legale care afecteaza procedura de atribuire sau fac imposibila incheierea contractului.

In sensul prevederilor de mai sus, procedura de atribuire se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii :

-in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de atribuire se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor prevazute de lege pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privatã, respectiv principiul transparentei, principiul tratamentului egal, principiul proportionalitatii, principiul nediscriminarii si principiul liberei concurente ;

-concedentul se afla in imposibilitate de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute anterior.

Concedentul are obligatia de a comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de atribuire, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Incheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată :

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii.

Predarea-primirea bunului se face pe baza de proces-verbal.

Neincheierea contractului :

Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată poate atrage dupa sine plata daunelor-interese (contravaloarea salariilor membrilor comisiei din ziua licitatiei).

In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de atribuire se anuleaza, iar concedentul reia procedura, in conditiile legii, studiul de oportunitate pastrandu-si valabilitatea.

In cazul in care concedentul nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, concedentul are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila.

Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac :

Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată poate atrage dupa sine plata daunelor-interese.

In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de atribuire se anuleaza, iar concedentul reia procedura, in conditiile legii, studiul de oportunitate pastrandu-si valabilitatea.

Daunele-interese prevazute mai sus sunt contravaloarea salariilor membrilor comisiei din ziua licitatiei.

Informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii :

Continutul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată :

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie sa contina partea reglementara, care cuprinde clauzele prevazute in caietul de sarcini si clauzele convenite de partile contractante, in completarea celor din caietul de sarcini, fara a contraveni obiectivelor concesiunii prevazute in caietul de sarcini.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde drepturile si obligatiile concesionarului si ale concedentului.

Raporturile contractuale dintre concedent si concesionar se bazeaza pe principiul echilibrului financiar al concesiunii intre drepturile care ii sunt acordate concesionarului si obligatiile care ii sunt impuse.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde si clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent si concesionar.

In contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea concesiunii, respectiv :

-bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată. Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul concesiunii, precum si cele care au rezultat in urma investitiilor impuse prin caietul de sarcini.

-bunurile proprii care la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată raman in proprietatea concesionarului.

Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

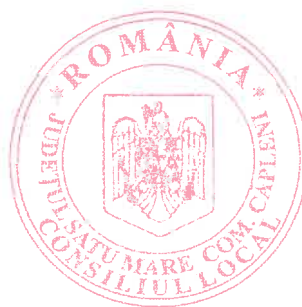
Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va fi incheiat in limba romana, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

In cazul in care concesionarul este de o alta nationalitate sau cetatenie decat cea romana si daca partile considera necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se va putea incheia in patru exemplare, doua in limba romana si doua intr-o alta limba aleasa de acestea.

In situația prevazuta anterior fiecare parte va avea cate un exemplar in limba romana si cate un exemplar in limba straina in care a fost redactat contractul.

In caz de litigiu, exemplarele in limba romana ale contractului prevaleaza.

Președinte de ședință
Szilágyi Sylven-Teofil



Contrasemnează
Csizmar Erika
Secretar general

ANEXA NR. 1 LA DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT _____

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre,

Unitatea administrativ-teritoriala comuna Capleni, cu sediul in comuna Capleni, strada nr. 619, judetul Satu Mare.

Ca urmare a anunțului de licitatie nr. ____ din data de _____, privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la suprafata de _____, situat in intravilan Capleni, strada _____, nr. _____ din comuna Capleni, judetul Satu Marre, nr. cadastral _____, in scris in cartea funciara nr _____, in vederea

Subsemnatul, _____ va transmite alaturat coletul sigilat si marcat in mod vizibil, continand, in original, urmatoarele documente :

- * oferta ;
- * documentele care insotesc oferta ;

Avem speranta ca oferta noastra este corespunzatoare si va satisface cerintele.

Cu stima,

Data completarii _____

Semnatura ofertant _____

ANEXA NR. 2 LA DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

INFORMAȚII GENERALE

1. Numele și prenumele ofertantului
2. CNP
3. BI/CI seria nr. organul emitent
4. Domiciliul.....
5. Telefon
6. E-mail

Data completarii

Semnatura ofertant

ANEXA NR. 3 LA DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT _____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Catre,

Unitatea administrativ-teritoriala comuna Capleni, strada nr. 619, judetul Satu Mare.

Subsemnatul _____, declar pe propria raspundere, cunoscand prevederile art. 326 Cod penal cu privire la falsul in declaratii, ca la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la terenul intravilan in suprafata de _____, situatin intravilan Capleni, strada, nr..... din comuna Capleni, judetul Satu Mare.

Nr cadastral _____, inscris in cartea funciara nr. _____ in vederea _____, organizata de unitatea administrativ-teritoriala comuna Capleni, in data de _____, particip și depun oferta IN NUME PROPRIU.

Sus-numitul, declar ca am luat la cunostinta de conditiile de participare la licitatie, conditiile respingerii ofertelor, conditiile de pierdere a garantiei de participare la licitatie, prevazute in documentatia de atribuire si caietul de sarcini ale licitatiei si ne asumam responsabilitatea pierderii lor in conditiile stabilite.

Data _____

Semnatura ofertant _____

ANEXA NR. 4 LA DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT _____

FORMULAR DE OFERTA

Catre,

Unitatea administrativ teritoriala comuna Capleni, cu sediul in comuna Capleni, strada
_____ nr. 619, judetul Satu Mare.

1. Dupa examinarea anuntului publicitar din data de..... si a documentatiei de atribuire puse la dispozitia noastra, oferim in speranta adjudecarii terenului in suprafata de, situat in intravilan Capleni, strada....., nr..... din comuna Capleni, judetul Satu Mare, nr. cadastral....., inscris in cartea funciara nr redeven
ta minima in suma de... lei/ luna
2. Ne obligam sa menținem oferta pe toata perioada de valabilitate a ofertei -90 zile, respectiv (90 zile)de la depunere și pana la incheierea contractului de concesiune, incepand cu data deschiderii ofertelor, respectiv pana la data de _____, si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.
3. Pana la incheierea si semnarea contractului de concesiune, aceasta oferta impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

Data _____

Semnătura ofertantului _____

ANEXA NR. 5 LA DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

DECLARATIE

1.Subsemnatul/a....., posesor al C.I/B.I/ C.I.P, seria....., nr....., eliberat de....., la data de..... CNP..... cu domiciliul in localitatea str....., nr...., bl...., sc...., et...., ap....., tel..... ,

2.Subscrisa.....,CUI.....cu sediul în localitatea.....jud....., str....., nr... , bl....., et...., ap....., tel.....,

adresa e- mail....., inregistrata la Registrul comertului nr....., reprezentata prin....., in calitate de actionar unic/ asociat/ administrator/ imputernicit, domiciliat in localitatea str....., nr...., bl...., sc...., et...., ap...., tel.....

Cunoscand dispozitiile articolului 326 Cod penal cu privire la falsul in declaratii, declar pe proprie raspundere urmatoarele:

Nr. crt	Criteriul	DA	NU
1.	Pot onora achizitia la care m-am angajat		
2.	Transport deseurile rezultate in urma constructiilor catre spatii special amenajate		

Data _____

Semnătura _____

Preşedinte de şedinţă
Szilágyi Sylven-Teofil



Contrasemnează
Csizmar Erika
Secretar general

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea terenurilor prin licitatie publica

Teren intravilan in suprafata totala de 57.980 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.

Amplasare: Situat in intravilan Capleni, zona KUBA din comuna Capleni, judetul Satu Mare.

Destinatie PUZ :

- desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

CAPITOLUL I. Dispozitii generale

Caietul de sarcini al concesiunii este elaborat de catre concedent, in baza studiul de oportunitate intocmit in vederea concesionarii terenului respectiv, si aprobat prin hotarare deconsiliu local.

Continutul caietului de sarcini cuprinde elementele prevazute de lege, intre care enumeram informatiile generale privind obiectul concesiunii, conditiile generale ale concesiunii, conditiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele si clauzele referitoare la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

Caietul de sarcini fiind aprobat prin hotararea consiliului local nr. ... din data de.....

CAPITOLUL II. Informatiile generale privind obiectul concesiunii :Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat :

Obiectul concesiunii il constituie terenurile situate in intravilan in suprafata totala de 57.980 mp situat in intravilan Capleni, zona KUBA, comuna Capleni , judetul Satu Nare identificate conform tabelului anexat si face parte din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale conform planului de amplasament .

Destinatia bunurilor ce fac obiectul concesiunii :

Bunul imobil descris mai sus este concesionat pentru : - desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

Condițiile de exploatare a concesiunii :

Concesiunea se exercită conform clauzelor contractuale stabilite între parti.

Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent

Obiectivele de ordin economic și financiar constau în exploatarea eficientă a bunului ce face obiectul concesiunii, prin administrarea eficientă a domeniului privat al unității administrativ-teritoriale, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, ca aport al redeventei datorată de concesionar.

Prin concesiunarea unui teren, obligațiile rezultate din modul de gestionare a terenului concesionat, inclusiv cele de mediu, trec în sarcina concesionarului.

Obiectivele de mediu impun concesionarului obligația de a respecta regulile de protecția mediului, conform legislației în vigoare, pe toată durata concesiunii.

Prin contractul de concesiune ce se încheie între parti, concedentul transferă concesionarului responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului.

CAPITOLUL III. Condițiile generale ale concesiunii :

Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Bunul imobil concesionat - teren intravilan - face parte din domeniul privat al unității administrativ – teritoriale comuna Capleni, județul Satu Mare, și constituie bun de retur, ce revine concedentului deplin drept, gratuit și liber de orice sarcini, la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

Bunurile proprii ce aparțin concesionarului și care au fost utilizate de către acesta pe perioada concesiunii, rămân în proprietatea concesionarului la încetarea contractului de concesiune.

Aceste prevederi se aplică coroborat cu prevederile contractului de concesiune încheiat între parti, care face parte integrantă din documentația de atribuire.

Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare :

Pe perioada derulării concesiunii, concesionarul va respecta normele privind protecția mediului, impuse de legislația în vigoare.

Obligaționalitatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanentă :

Concesionarul are obligația exploatarei bunului concesionat în regim de continuitate și permanentă, în vederea îndeplinirii scopului pentru care a fost concesionat.

Interdicția de subconcesionare a bunului concesionat :

Pe perioada exercitării dreptului de concesiune, concesionarului i se interzice dreptul de a subconcesiona bunul concesionat.

Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau înstrăinare a construcției, pentru a cărei realizare acest drept a fost constituit.

Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul imobil concesionat pe durata concesiunii :

Durata concesiunii :

Durata concesiunii este de 49 de ani.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, prin act aditional incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani, dar numai in baza unui nou raport de evaluare.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, si produce efecte incepand de la data semnarii lui.

Redeventa minima si modul de calcul al acesteia :

Modalitatea de calcul si valoarea redeventei minime a concesiunii, s-a stabilit in baza raportului de evaluare intocmit de catre Buzila Olimpiu Marcel, evaluator autorizat, si aprobat prin hotararea consiliului local nr.25 din data de 18.04.2023.

Valoarea redeventei de pornire a licitatiei stabilita in baza raportului de evaluare si aprobat prin hotarare a consiliului local este in suma de 0,92 lei/mp/an.

Pasul de licitatie este de **10%** din valoarea de pornire a redeventei.

Valoarea minima a redeventei de stabilire a ofertei castigatoare este de 0,92 lei/mp/an

Nu se accepta oferte ale caror valori sunt mai mici decat valoarea minima stabilita.

Natura si cuantumul garantiilor solicitate de concedent :

Pentru participarea la licitatie organizata in vederea concesiunii pentru :

Persoanele fizice interesate trebuie sa obtina de la primarie documentatia de atribuire, dupa achitarea urmatoarelor taxe :

*Contravaloarea documentatiei de atribuire, ce include si caietul de sarcini – 50,00 lei.

*Garantia de participare la licitatie este in quantum de 5 00,00 lei, suma ce va constitui avans al redeventei pentru ofertantii declarati castigatori ori care se va restitui ofertantilor declarati necastigatori si se depun la caseria U.A.T.

*Obligatia de restituire a garantiei de participare este de 10 zile calendaristice, in urma solicitarii scrise, din partea ofertantului declarat necastigator .

Concedentul are obligatia de a retine garantia de participare atunci cand ofertantul se afla intr-una din situatiile urmatoare :

*refuza sa semneze contractul de concesiune ;

*daca nu-si mentine oferta depusa, in termenul de valabilitate al acesteia, asa cum s-a angajat prin formularul de oferta prevazut de anexa nr. 4 la documentatia de atribuire(90 zile).

Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

Conditii speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii :

Constructiile de pe terenul concesionat, vor fi realizate cu respectarea dispozitiilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, republicata, si ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a normelor de protectia muncii impuse de legislatia in vigoare..

CAPITOLUL IV. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele :

Ofertele vor fi transmise (depuse) pana la data de..... ora.....

conform anuntului de licitatie.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, raman exclusiv in sarcina persoanei care transmite oferta.

Oferta va fi transmisa in doua plicuri inchise si sigilate, din care unul interior, care va contine oferta propriu-zisa semnata de ofertant, si unul exterior, care va contine documentele prevazute in Instructiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor din documentatia de atribuire.

Modul detaliat de prezentare si documentele necesare sunt prevazute in documentatia de atribuire.

Oferta este valabila pe toata perioada desfasurarii licitatiei, adica de la depunere si pana la incheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat castigator.

Oferta are caracter obligatoriu si este confidentiala pana la deschiderea plicurilor de catre comisia de evaluare, la data si ora stabilita prin anuntul de licitatie.

CAPITOLUL V. Clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune :

Incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata poate avea loc in urmatoarele situatii :

*la expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege ;

*in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent

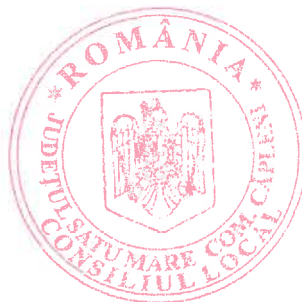
*in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului ;

*in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar

*la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privata partile pot stabili si alte clauze de incetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, fara a aduce atingere clauzelor si conditiilor reglementate de lege.

Președinte de ședință
Szilágyi Sylven-Teofil



Contrasemnează
Csizmar Erika
Secretar general

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. ___ din data de ___

Incheiat la sediul unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni

CAPITOLUL I. PARTILE CONTRACTANTE :

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA COMUNA CAPLENI, judetul Satu Mare, reprezentata legal prin primar, cu sediul in comuna Capleni, strada..... nr. 619,

judetul Satu Mare, cod de identificare fiscala....., cod IBAN

.....deschis la Trezoreria municipiului Carei, in calitate de concedent, și

Domnul/Doamna, având CNP, domiciliat in

....., sat, strada, nr., judetul

posesor BI/CI seria nr , in calitate de concesionar,

In temeiul Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si al Hotararii nr. din data de

..... adoptata de Consiliul local al comunei Capleni de aprobare a concesiunii prin licitatie a unei suprafete de teren intravilan din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni, in vederea, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1 (1) Obiectul contractului de concesiune consta in concesiunea terenului intravilan in suprafata de mp, situat intravilan, str., nr. din comuna, judetul identificat prin nr. cadastral, inscris in cartea funciara nr., ce face parte din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni.

(2) Obiectivele concedentului :

a) Concesionarul are obligatia de a folosi terenul concesionat pentru desfasurarea de activitati cum ar fi, prelucrarea produselor agricole,depozitarea produselor agricole, construire de hale pentru masini si utilaje, depozite si magazii pentru produse si altele necesare intretinerii si repararii masinilor si utilajelor.

b) In cazul incetarii contractului de concesiune pentru neplata redeventei timp de 6 luni consecutiv, bunul imobil -, proprietatea concesionarului, cu respectarea dispozitiilor legale in materie fiscala va intra sub incidenta prevederilor legale privind executarea fiscala, urmata de evaluarea acesteia de catre un expert autorizat ANEVAR, in vederea valorificarii de catre concedent in conformitate cu dispozitiile legale, pentru recuperarea prejudiciului creat de catre concesionar.

CAPITOLUL III. DURATA CONCESIUNII :

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de de ani.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, prin act aditional incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata a prelungirilor sa nu depaseasca 49 de ani, incepand de la data semnarii lui, dar numai in baza unui nou raport de evaluare.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, si produce efecte incepand de la data semnarii lui.

CAPITOLUL IV. REDEVENTA CONCESIUNII :

Art. 3 (1) Valoarea redeventei minime este de lei/luna, a terenului intravilan in suprafata de mp, stabilit in urma licitatiei.

(2) Valoarea redeventei se indexeaza anual cu coeficientul de inflatie.

CAPITOLUL V. PLATA REDEVENTEI :

Art. 4 (1) Redevanta se plateste lunar la casieria unitatii administrativ-teritoriale comuna Ciulnita sau in contul IBAN deschis la Trezoreria Municipiul Carei, pana in ultima zi lucratoare.

(2) Plata cu intarziere a redeventei atrage penalitati in cuantumul si modalitatile prevazute de lege, la momentul respectiv.

(3) Neplata redeventei timp de 6 (sase) luni consecutive, atrage desfiintarea contractului de plin drept, fara alte formalitati din partea concedentului si fara interventia instantei de judecata.

(4) Redevanta se calculeaza si se plateste lunar.

CAPITOLUL VI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI :

Art. 5 (1) Concedentul are dreptul sa verifice in perioada derularii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata modul in care sunt respectate clauzele acestuia de catre concesionar.

(2) Verificarea prevazuta la alin. 1) se efectueaza numai cu notificarea prealabila a concesionarului si in conditiile stabilite in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(3) Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(4) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari denatura sa aduca atingere drepturilor acestuia.

(5) Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privata, in afara de cazurile prevazute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, situatie in care concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, fara a putea solicita incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

(7) In cazul in care modificarea unilaterala a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o

justa despagubire.

(8) In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta. Dezacordul nu exclude indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concesionar.

CAPITOLUL VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCESIONARULUI :

Art. 6 (1) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul dobandeste dreptul de a exploata, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile proprietate privata ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si scopului stabilit de parti prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(3) Concesionarul isi executa obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata si in acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat sa suporte cresterea sarcinilor legate de executia obligatiilor sale, in cazul in care aceasta crestere rezulta in urma :

- a) unei masuri dispuse de o autoritate publica ;
- b) unui caz de forta majora sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate privata.

(6) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul are obligatia sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si permanenta, a bunurilor proprietate privata care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul are obligatia ca in termen de 24 de luni de la data semnarii contractului sa edifice pe terenul concesionat o constructie pe terenul concesionat avand una din destinatiile prevazuta in certificatul de urbanism in proportie de 80%, adica pereti exteriori, pereti interiori si acoperis, conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar contractul de concesiune se suspenda de drept.

(8) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la valoarea si in modul stabilit in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(9) La incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul este obligat sa restituie, pe baza de proces-verbal, in deplina proprietate si liber de orice sarcina, bunul concesionat.

(10) In conditiile incetarii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata din alte cauze decat prin ajungere la termen, forta majora sau caz fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate privata, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestora de catre concedent.

(11) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natura sa conduca la imposibilitatea exploatarei bunului, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarei bunului.

CAPITOLUL VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE :

Art. 7. Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii :

7.1 la expirarea duratei initiale stabilita in contractul de concesiune, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege ; in cazul in care interesul

național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent ;

7.2 în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, astfel :

a) în situația în care construcția nu este începută - cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, reprezentând contravaloarea lucrărilor executate în vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesionării. Concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, în mod gratuit și liber de orice sarcini, bunul imobil concesionat.

b) în situația în care construcția este începută – se vor aplica prevederile art. 581 Cod civil referitoare la accesiuinea imobiliară artificială, caz în care consiliul local va decide la momentul respectiv dacă va solicita instanței înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției în cartea funciara, cu respectarea prevederilor art. 581 lit. a) Cod civil sau va solicita instanței obligarea concesionarului la cumpărarea imobilului concesionat în condițiile art. 581 lit. b) Cod civil.

7.3 în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar ;

7.4 la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri ;

CAPITOLUL IX. RADIEREA DIN CARTEA FUNCIARĂ DREPTULUI DE CONCESIUNE :

Art. 8 Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune se face astfel :

a) În cazul încetării contractului în situația prevăzută la art. 7 pct. 7.1, concesionarul va putea cumpăra imobilului concesionat, la valoarea stabilită printr-un nou raport de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat în condițiile legii, situație în care se va avea în vedere prețul terenului la data cumpărării acestuia, și nici decum prețul de la data încheierii prezentului contract;

b) În cazul încetării contractului în situația prevăzută la art. 7 pct. 7.2, radierea din cartea funciara se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive ;

c) În cazul încetării contractului în situațiile prevăzute la art. 7 pct. 7.3 și pct. 7.4, radierea din cartea funciara se va face în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului ;

d) În cazul încetării contractului în situația prevăzută la art. 7 pct. 7.5, radierea din cartea funciara se va face în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului ;

CAPITOLUL X. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII

Art. 9 La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea contractului, vor fi repartizate după cum urmează :

a) bunuri de retur – terenul intravilan concesionat reîntra în patrimoniul concedentului ;

b) bunuri proprii – bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acestuia durata concesiunii, precum și construcțiile edificate pe terenul concesionat. În cazul prevăzut la art. 1 alin. 2) lit. b) din contract, construcțiile edificate în sub incidența acestor dispoziții.

CAPITOLUL XI. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU

Art. 10 Responsabilitatea privind obtinerea si detinerea de avize, autorizatii si acorduri de mediu, conform legislatiei in vigoare, pentru activitatile ce fac obiectul prezentului contract, este in sarcina concesionarului, incepand cu data semnarii contractului de concesiune.

CAPITOLUL XII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA :

Art. 11 - 1 Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in contractul de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

11.2 Forta majora apara de raspundere in conditiile legii

CAPITOLUL XIII. LITIGII :

Art 12 (1) Pentru solutionarea eventualelor litigii ce pot apare in timpul derularii contractului de concesiune, partile contractante pot stipula clauze compromisorii.

(2) Pentru orice litigiu aparut in derularea contractului de concesiune, partile vor incerca solutionarea amiabila a acestuia.

(3) In caz de neintelegeri, competenta de solutionare a litigiului apartine tribunalului in a carei raza teritoriala este situat sediul concedentului, potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ

CAPITOLUL XIV. ALTE CLAUZE :

Art. 13.1 In cazul in care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nula, inaplicabila sau ilegala partial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nicio alta dispozitie a contractului, iar acesta va fi interpretat ca si cand astfel de dispozitii nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevazute.

13.2 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul ambelor parti, in scris, prin act aditional, insusit sub semnatura si parafa.

13.3 In situatia in care, la termenul de incetare a concesiunii vor apare alte reglementari legale privind concesiunea terenurilor, de comun acord, partile contractante vor putea negocia si stabili alte conditii decat cele prevazute in prezentul contract.

CAPITOLUL XV. DEFINITII :

Art. 14 – 1 Prin forta majora in sensul prezentului contract de concesiune se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

14.2 Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia concesionarului, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

CAPITOLUL XVI. DISPOZITII FINALE :

Art. 15. 1 Prezentul contract de concesiune se completeaza cu prevederile Codului civil si ale Codului administrativ.

15.2 Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in doua exemplare originale, din care unul pentru fiecare parte, astazi _____, data semnarii lui, la sediul unitatii administrativ-teritoriale comuna Capleni, judetul Satu Mare.

CONCEDENT

UAT COMUNA CAPLENI
REPREZENTANT LEGAL

CONCESIONAR

Președinte de ședință
Szilágyi Sylven-Teofil



Contrasemnează
Csizmar Erika
Secretar general



Ing. BUZILĂ OLIMPIU MARCEL-Evaluator autorizat legitimație nr. 17864 Tel. 0742100499
Email: olimpiubuzila@yahoo.com Web-www.smimobiliare.ro

RAPORT DE EVALUARE

**PENTRU STABILIREA VALORI DE PIATA A IMOBILULUI TEREN INTRAVILAN SITUAT IN CAPLENI
ZONA KUBA, JUD. SATU MARE**



**PROPRIETAR: UAT CAPLENI
SOLICITANT: UAT CAPLENI
DESTINATAR: UAT CAPLENI**

ANEXA NR.5 LA HCL NR. 25/18.04.2023



CAPITOLUL I

SINTEZA EVALUARII

La solicitarea clientului Primaria Capleni am elaborat prezenta lucrare in scopul estimarii celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piață", definită astfel de SEV 100 – Cadrul general. Prezenta evaluare, a fost elaborata in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor - editia 2022, SEV 100 „Cadrul general” (IVS), SEV 101 „Termeni de referinta ai evaluarii” (IVS 101), SEV 102 „Implementare” (IVS 102), SEV 103 „Raportare” (IVS 103), SEV 104 „Tipuri ale valorii”, SEV 230 „Drepturi asupra proprietatii imobiliare” (IVS 230), SEV 233 „Proprietatea imobiliara in curs de construire”, SEV 400 „Verificarea evaluarii”, GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii.- Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Data evaluării este 04.04.2023; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 4,9419 RON pentru 1 euro; data raportului este 05.04.2023. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire nu a fost prevăzută explicit în raport. Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită. Valabilitatea formulării valorii este valabila la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită.

Evaluatorul a estimat ca valoarea de piata a proprietatii evaluate in prezentul raport care este :

Nr ctr	Nr. cad.	Natura imobil	Nr. top./CF	Suprafata (mp)	Valoare de piata (lei)
1	3009	Curti constructii in intravilan	Lot1/CF227	5663	128663
2	3011	Curti constructii in intravilan	Lot3/CF229	2000	45440
3	3012	Curti constructii in intravilan	Lot4/CF230	2000	45440
4	3013	Curti constructii in intravilan	Lot5/CF231	2000	45440
5	3014	Curti constructii in intravilan	Lot6/CF232	2000	45440
6	3015	Curti constructii in intravilan	Lot7/CF233	2000	45440
7	3016	Curti constructii in intravilan	Lot8/CF234	3577	81269
8	3017	Curti constructii in intravilan	Lot9/CF235	1891	42964



Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba





- am luat in considerare toate elementele importante care ar fi putut influenta valoarea proprietatii imobiliare evaluate, nu am tainuit alte elemnte care ar fi putut influenta valoarea;
- onorariul primit este o rasplata a efortului depus in prestarea de servicii si nu este influentat de estimarea unei anumite valori;

Evaluator autorizat
ing.Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimație17864



CAPITOLUL II

TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

2.1. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.

Sfera misiunii de evaluare, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare, editia 2022, SEV 101 "Termeni de referinta a evaluarii" (IVS 101), stabileste scopul evaluarii, amploarea investigatiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili si limitarile care se vor aplica. Conform IVS 101 Termenii de referință ai evaluării, tipul valorii trebuie să fie adecvat scopului. Orice tip al valorii trebuie însoțit de sursa definiției

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie imobilul de mai jos,evaluarea s-a facut in ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare .

Nr ctr	Nr. cad.	Natura imobil	Nr. top./CF	Suprafata (mp)
1	3009	Curti constructii in intravilan	Lot1/CF227	5663
2	3011	Curti constructii in intravilan	Lot3/CF229	2000
3	3012	Curti constructii in intravilan	Lot4/CF230	2000
4	3013	Curti constructii in intravilan	Lot5/CF231	2000
5	3014	Curti constructii in intravilan	Lot6/CF232	2000
6	3015	Curti constructii in intravilan	Lot7/CF233	2000
7	3016	Curti constructii in intravilan	Lot8/CF234	3577
8	3017	Curti constructii in intravilan	Lot9/CF235	1891
9	3018	Curti constructii in intravilan	Lot10/CF236	1891
10	3019	Curti constructii in intravilan	Lot11/CF237	1891
11	3022	Curti constructii in intravilan	Lot14/CF240	2215

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba



2.3.Drepturile de proprietate evaluate

In prezentul raport a fost evaluat drepturile deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare

Nr ctr	Nr. cad.	Natura imobil	Nr. top./CF	Suprafata (mp)
1	3009	Curti constructii in intravilan	Lot1/CF227	5663
2	3011	Curti constructii in intravilan	Lot3/CF229	2000
3	3012	Curti constructii in intravilan	Lot4/CF230	2000
4	3013	Curti constructii in intravilan	Lot5/CF231	2000
5	3014	Curti constructii in intravilan	Lot6/CF232	2000
6	3015	Curti constructii in intravilan	Lot7/CF233	2000
7	3016	Curti constructii in intravilan	Lot8/CF234	3577
8	3017	Curti constructii in intravilan	Lot9/CF235	1891
9	3018	Curti constructii in intravilan	Lot10/CF236	1891
10	3019	Curti constructii in intravilan	Lot11/CF237	1891
11	3022	Curti constructii in intravilan	Lot14/CF240	2215
12	3023	Curti constructii in intravilan	Lot15/CF241	2215
13	3024	Curti constructii in intravilan	Lot16/CF242	2215
14	3025	Curti constructii in intravilan	Lot17/CF243	2215
15	3026	Curti constructii in intravilan	Lot18/CF244	2215
16	3027	Curti constructii in intravilan	Lot19/CF245	2215
17	3028	Curti constructii in intravilan	Lot20/CF246	2215
18	3029	Curti constructii in intravilan	Lot21/CF247	3038
19	3030	Curti constructii in intravilan	Lot22/CF248	3015
20	3031	Curti constructii in intravilan	Lot23/CF249	2000
21	3032	Curti constructii in intravilan	Lot24/CF250	2000
22	3033	Curti constructii in intravilan	Lot25/CF251	1300
23	3037	Curti constructii in intravilan	Lot29/CF255	2209
24	3038	Curti constructii in intravilan	Lot30/CF256	2000
25	3039	Curti constructii in intravilan	Lot31/CF257	2000

2.4.Bazele evaluarii .Tipul de valoare.

La baza evaluarii stau mai multe ipoteze si conditii limitative asumate de evaluator si care a emis concluzii tinind cont de acestea,evaluatorul asumandu-si responsabilitatea in limita ipotezelor si conditiilor limitative exprimate la pct 2.5

Tipul de valoare adecvat scopului declarat este **valoarea de piata.**

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba





furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau eronate.

- se presupune ca proprietatea este în concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice locale;
- se presupune ca utilizarea terenului coincide cu granițele descrise în actele de proprietate și ca nu există nici o servitute;
- nu au fost observate de evaluator materiale periculoase sau toxice care să influențeze negativ valoarea proprietății, totuși evaluatorul nu are capacitatea să estimeze influența acestor materiale;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și legislative valabile la data evaluării; Opinia evaluatorului este valabilă în contextual economic de la data evaluării aprilie 2023, dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute la data evaluării.
- evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior și pot modifica valorile bunurilor față de opiniile și rezultatele prezentate în prezentul raport;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată în afara de cele la care s-a făcut referire în raport.

2.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului

Data estimării valorii a proprietății imobiliare evaluate este 04.04.2023, data la care se consideră valabile concluziile prezentei lucrări. Evaluatorul, a făcut inspecția proprietății în 03.04.2023. Data întocmirii raportului de evaluare este 05.04.2023.

2.7. Moneda raportului

Valoarea proprietății evaluate a fost exprimată în lei la cursul de schimb al BNR de la data evaluării. 1 euro=4,9419 lei/euro Valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb) nu se modifică semnificativ.

2.8 Sursele de informații utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport au fost:

- Situația juridică a proprietății evaluate- proprietari, sarcini, conform CF, etc
- Documentele și informațiile referitoare la proprietatea evaluată puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate.
- Observațiile făcute cu ocazia inspecției proprietății de către evaluator;
Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR.
- Baza de date a evaluatorului și date culese de evaluator din piața specifică;

Pentru stabilirea valorii de piață a imobilului teren intravilan situat în Capleni zona Kuba





16	3027	Curti constructii in intravilan	Lot19/CF245	2215
17	3028	Curti constructii in intravilan	Lot20/CF246	2215
18	3029	Curti constructii in intravilan	Lot21/CF247	3038
19	3030	Curti constructii in intravilan	Lot22/CF248	3015
20	3031	Curti constructii in intravilan	Lot23/CF249	2000
21	3032	Curti constructii in intravilan	Lot24/CF250	2000
22	3033	Curti constructii in intravilan	Lot25/CF251	1300
23	3037	Curti constructii in intravilan	Lot29/CF255	2209
24	3038	Curti constructii in intravilan	Lot30/CF256	2000
25	3039	Curti constructii in intravilan	Lot31/CF257	2000

3.2.Informatii despre amplasament

Proprietatea evaluata este amplasata in localitatea Capleni zona Kuba fiind un teren agricol intravilan ,o parte din parcele au deschidere la drum agricol iar amplasamentul este situat intre digul riului Crasna si fosta ferma Capleni fiind invecinat de alte exploataii agricole private.

In timpul inspectiei nu s-a constatat existenta unor factori de poluare in vecinatatea amplasamentului. Zona de amplasare este favorabila pentru utilizare agricola ,constructii Agricole.

Fotografii cu proprietatea



CAPITOLUL IV

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE PROPRIETATII si CMBU

Analiza pietei imobiliare reprezintii procesul de identificare si studiere a pietei unei anumite proprieti imobiliare Piata imobiliara se poate defini ca fiind o interactiune dintre persoane- fizice sau juridice- care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirasilor tipici.

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba





Oferta si cererea pentru amplasamentele cu anumite localizari tind spre echilibru daca oferta scade,iar cererea ar ramane stabila sau creste,cresc si preturile.in mod contrar,preturile scad in situatiatia in care creste oferta de amplasamente pentru o anumita utilizare si cererea ramane stabila sau descrete

Principiu/ substitutiei, care spune ca un cumparator nu va plati mai mult pentru un amplasament decat pentru un altul similar sau identic, se aplica in evaluarea terenului si arata ca cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.

Principiul echilibrului este,deasemenea,aplicabil in evaluarea terenului .Atunci cand diferitele elemente ale unui anumit mix economic sunt in stare de echilibru, valoarea este sustinuta; atunci cand echilibrul nu este stabil, valoarea se modifica.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate in practica profesionala, sunt derivate din cele trei abordari traditionale ale valorii : abordarea prin piata (comparatie directa), prin venit si prin cost. Acestea sunt:

- **Metoda comparatiei directe**
- **Metode alternative:**
 - *Extractia de pe piata*
 - *Alocarea(proportia)*
 - *Tehnicile capitalizii venitului*
 - *Capitalizarea directa: Metoda reziduala*
 - *Capitalizarea directa : Capitalizarea rentei funciare*
 - *Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelarii si dezvoltarii*

1 METODA COMPARATIEI DIRECTE

In cazul metodei comparatiei directe cea mai utilizata metoda cind avem terenuri comparabile va avea urmatoarele elemente de comparative.Drepturi de proprietate transmise,conditii de finantare,conditii de vanzare,cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare,conditii de piata,localizarea, caracteristici fizice ,utilitati disponibile si zonarea.

Ar fi optim ca ,comparabilele selectate sa fie tranzactionate cit de recent GEV 630.Conform aceiiasi standard comparabilele trebuie selectate cu aceeasi CMBU.Succesiunea ajustarilor aplicate in abordarea prin piata este: ajustari specifice tranzactionarii, urmate de ajustarile specifice proprietatii

Comparabila care are cea mai mica ajustare bruta va fi cea care v-a da valoarea in aceasta abordare.

In anexa avem grilele de comparatie si comparabilele folosite

ABORDAREA PRIN PIATA - cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de comparatia directa. sau comparatia vanzarilor este procesul de obtinere a unei indicatii

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba





- utilizarea - adica zonarea, drepturile de acces la apa i riverane, mediul inconjurator, legislatia din domeniul constructiilor, zonele inundabile;
- Succesiunea ajustarilor aplicate in abordarea prin piata este: ajustari specifice tranzactionarii, urmate de ajustarile specifice proprietatii.

Comparabila care are cea mai mica ajustare bruta va fi cea care v-a da valoarea in aceasta abordare. In urma aplicarii acestei metode ,cea mai indicata pentru stabilirea valorii de piata am estimat ca valoarea pe mp a proprietatii evaluate este 22.72 lei/mp .In tab de mai jos aveti valorile tuturor loturilor solicitate.

Nr ctr	Nr. cad.	Nr. top./CF	Suprafata (mp)	Pret referinta lei/mp	Valoare de piata (lei)
1	3009	Lot1/CF227	5663	22,72	128663
2	3011	Lot3/CF229	2000	22,72	45440
3	3012	Lot4/CF230	2000	22,72	45440
4	3013	Lot5/CF231	2000	22,72	45440
5	3014	Lot6/CF232	2000	22,72	45440
6	3015	Lot7/CF233	2000	22,72	45440
7	3016	Lot8/CF234	3577	22,72	81269
8	3017	Lot9/CF235	1891	22,72	42964
9	3018	Lot10/CF236	1891	22,72	42964
10	3019	Lot11/CF237	1891	22,72	42964
11	3022	Lot14/CF240	2215	22,72	50325
12	3023	Lot15/CF241	2215	22,72	50325
13	3024	Lot16/CF242	2215	22,72	50325
14	3025	Lot17/CF243	2215	22,72	50325
15	3026	Lot18/CF244	2215	22,72	50325
16	3027	Lot19/CF245	2215	22,72	50325
17	3028	Lot20/CF246	2215	22,72	50325
18	3029	Lot21/CF247	3038	22,72	69023
19	3030	Lot22/CF248	3015	22,72	68501
20	3031	Lot23/CF249	2000	22,72	45440
21	3032	Lot24/CF250	2000	22,72	45440
22	3033	Lot25/CF251	1300	22,72	29536
23	3037	Lot29/CF255	2209	22,72	50188
24	3038	Lot30/CF256	2000	22,72	45440
25	3039	Lot31/CF257	2000	22,72	45440
TOTAL VALOARE DE PIATA			57980		1317306
			(lei)		

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba





14	3025	Curti constructii in intravilan	Lot17/CF243	2215	50325
15	3026	Curti constructii in intravilan	Lot18/CF244	2215	50325
16	3027	Curti constructii in intravilan	Lot19/CF245	2215	50325
17	3028	Curti constructii in intravilan	Lot20/CF246	2215	50325
18	3029	Curti constructii in intravilan	Lot21/CF247	3038	69023
19	3030	Curti constructii in intravilan	Lot22/CF248	3015	68501
20	3031	Curti constructii in intravilan	Lot23/CF249	2000	45440
21	3032	Curti constructii in intravilan	Lot24/CF250	2000	45440
22	3033	Curti constructii in intravilan	Lot25/CF251	1300	29536
23	3037	Curti constructii in intravilan	Lot29/CF255	2209	50188
24	3038	Curti constructii in intravilan	Lot30/CF256	2000	45440
25	3039	Curti constructii in intravilan	Lot31/CF257	2000	45440
TOTAL VALOARE DE PIATA (lei)				57980	1317306

0,9088 lei/m²

Intrucit abordarea prin piata pentru teren, utilizata, indeplineste cele trei criterii necesare estimarii valorii finale, valoarea de piata a proprietatilor imobiliare de tip teren, va fi cea rezultata in urma aplicarii acestei abordari prin piata -comparatia vanzarilor. Conform legii concesiunii 50/91 valoarea de concesiune minima trebuie stabilita asigurand recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.

CAP 7 ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

Anexe 1 – Grila de estimare a valorii de piata a proprietatilor imobiliare abordarea prin piata cu explicarea ajustarilor

Anexa 2- Comparabile folosite la abordarea prin piata

Anexa 3 -Documente puse la dispozitie de solicitant.

Ing.Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimație nr.17864
evaluator autorizat proprietati imobiliare



Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba

Ajustare unitara sau procentuala		-10,0%	-50,0%	0,0%
Ajustare totala utilitati		-0.32 €	-5.66 €	0,00 €
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala termoficare proprie		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Front eteotal	fara	fara	19	28
Ajustare unitara sau procentuala		0%	-10%	-10%
Corectie totala finisaje		0,00 €	-1,10 €	-0,42 €
Forma	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Acces la proprietate	da	da	da	da
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara/procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru garaj		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total ajustari caracteristici fizice (%)		0% n/a	50 n/a	10 n/a
Total ajustari caracteristici fizice (E/mp)		1,1 €	-6,8 €	0,4 €
Pret ajustat / euro/mp		4.31	4.52	4.60
Cheltuieli ptr aducere la stadiu de teren construiti	da	nu	nu	nu
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (euro/mp)		4.31 €	4.52 €	4.60 €
Ajustare totala neta		1 €	-10 €	-2 €
Ajustare totala neta (%)		49%	-68%	-29%
Ajustare totala bruta absoluta (euro/mp)		2 €	11 €	4 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		71%	76%	55%
numar ajustari		5	6	5
Pentru comparabila		B	s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta	
Opinie - Valoare de piata -Pret referinta intravilan RACSA VII		euro	ron	
	4,60	euro / mp	22,72 ron / mp	
			4.600.000	
			Data	
			04.04.2023	

Evaluator autorizat-ing. Buzila Olimpiu



Agent
Actualizat la
Nr afisari

Mak Adalbert
2022-08-29 11:51:17
379

SPECIFICATII

Apa
Gaz
Cablu TV
Internet
Telefon

da
da
da
da
da

Area Imobiliar Expert - va ofera spre vanzare teren 5 ha = 50.000 mp, extravilan pregatit pentru constructie spatiu industrial. la 6 km de granita cu Ungaria. Alimentare cu energie electrica, putere instalata de 5 MW. Conducta de gaz proprie, Fibra optica de mare viteza, Instalatie de apa. La cerere, se pot pune la dispozitie, 2 proiecte de tip Greenfield. In zona exista forta de munca calificata pentru acest tip de investitie. Pret = 145.000 euro, 2,9 e/mp / Contact: Agent - Ceteras Bogdan - 0755826126/ Precizati ca ati vazut oferta cu ID-8354, pe mmimobiliarexpert.ro

Sursa: <https://areaimobiliare.ro/teren-de-vanzare-possibilitate-investitii-19.html>

Terenul apartine iuin Funkenhauser Thomas 0725998313

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-comuna-TIREAM-IDd8tSY.html#a0b3c902a9>



0731 785 426

Loc de instalare
Tiream, judet Satu Mare



Vand teren in comuna tiream

4 000 €

OPREȘTEA IMBUNĂTĂȚIRII
ACTIVITĂȚII IMBUNĂTĂȚIRII

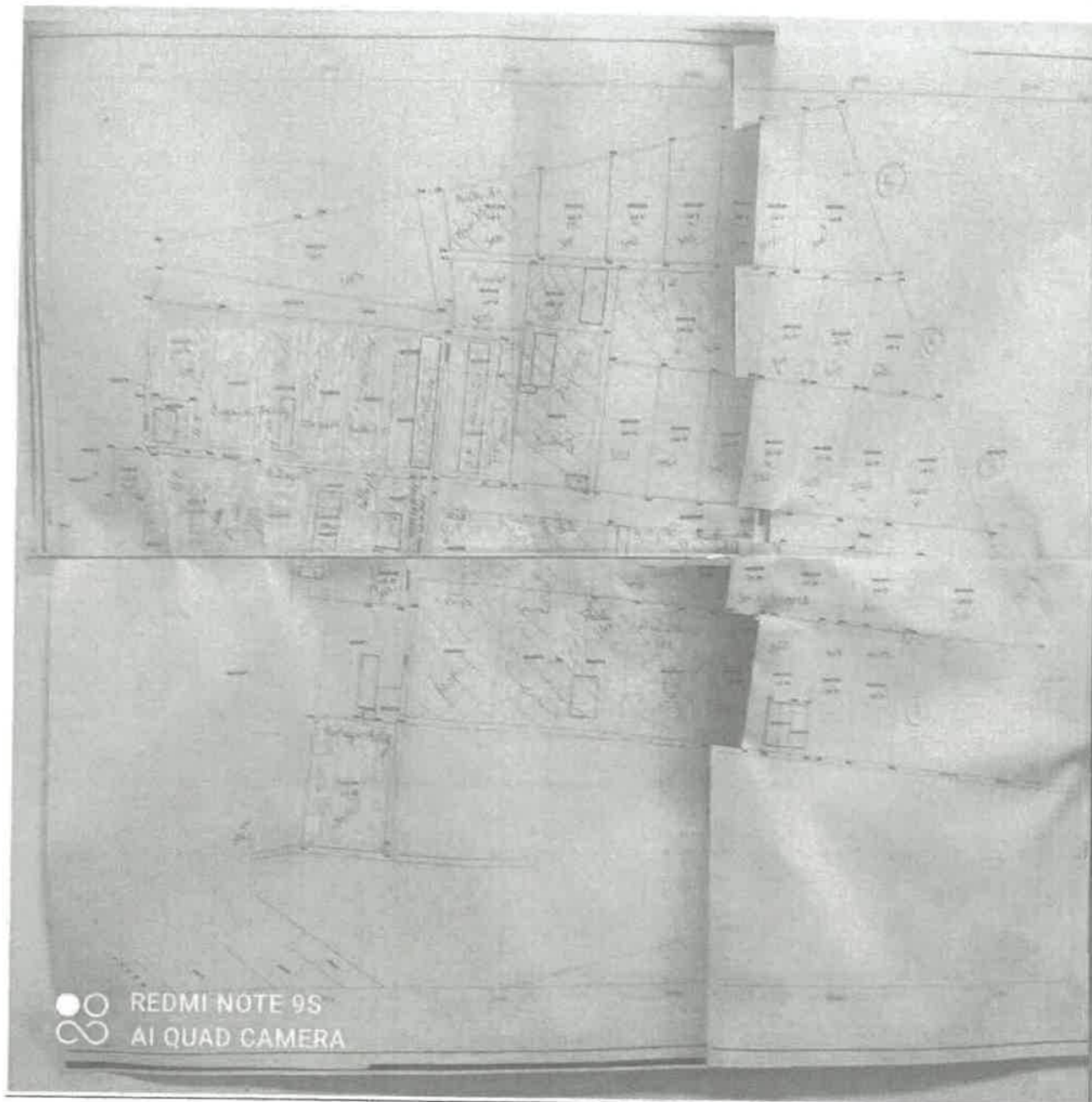
Plănuștea - 4000 €



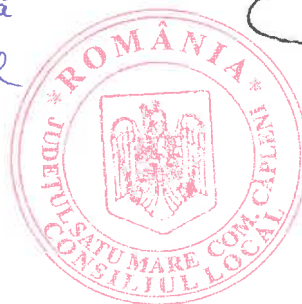
Descriere

De vânzare teren extravilan in Carei. Terenul este în suprafață de 28 ari, are un front strada de 28 m. Este recent curățat. Terenul se afla in Viile Noi într-o zonă foarte liniștită. Actele sunt toate la zi. Publi24_1637228465
Vezi detalii pe www.romimo.ro





Președintele de sedință
Scriitor: Sylvan Teofl



Controlor
Căpitan
Secretar general



In vederea concesiunii terenurilor avem nevoie de valoarea estimata a urmatoarelor terenurilor situate in zona KUBA. Conform PUZ-ului aceste terenuri fac parte din intravilanul comunei.

Nr. top./CF	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Natura imobil
Lot1/CF227	3009	5663	Curti constructii in intravilan
Lot3/CF229	3011	2000	Curti constructii in intravilan
Lot4/CF230	3012	2000	Curti constructii in intravilan
Lot5/CF231	3013	2000	Curti constructii in intravilan
Lot6/CF232	3014	2000	Curti constructii in intravilan
Lot7/CF233	3015	2000	Curti constructii in intravilan
Lot8/CF234	3016	3577	Curti constructii in intravilan
Lot9/CF235	3017	1891	Curti constructii in intravilan
Lot10/CF236	3018	1891	Curti constructii in intravilan
Lot11/CF237	3019	1891	Curti constructii in intravilan
Lot14/CF240	3022	2215	Curti constructii in intravilan
Lot15/CF241	3023	2215	Curti constructii in intravilan
Lot16/CF242	3024	2215	Curti constructii in intravilan
Lot17/CF243	3025	2215	Curti constructii in intravilan
Lot18/CF244	3026	2215	Curti constructii in intravilan
Lot19/CF245	3027	2215	Curti constructii in intravilan
Lot20/CF246	3028	2215	Curti constructii in intravilan
Lot21/CF247	3029	3038	Curti constructii in intravilan
Lot22/CF248	3030	3015	Curti constructii in intravilan
Lot23/CF249	3031	2000	Curti constructii in intravilan
Lot24/CF250	3032	2000	Curti constructii in intravilan
Lot25/CF251	3033	1300	Curti constructii in intravilan
Lot29/CF255	3037	2209	Curti constructii in intravilan
Lot30/CF256	3038	2000	Curti constructii in intravilan
Lot31/CF257	3039	2000	Curti constructii in intravilan

Președinte de ședință
Szilágyi Sylven-Teofil



Contrasemnează
Csizmar Erika
Secretar general