



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMARIA COMUNEI OLARI

Com. OLARI, strada Narciselor, nr. 21, Nr. 315, județul Arad, Cod.: 317225,
Telefon, 0257/377132, tel/fax : 0257 / 377 011, e-mail: contact@comunaolari.ro

Nr. 3490/ 513 din 02.07.2024

ANUNT DE LICITATIE
PRIMARIA COMUNEI OLARI ORGANIZEAZA LICITATIE PUBLICA PRIVIND CONCESIONAREA A
IMOBILULUI PASUNE SITUAT
ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI OLARI, EVIDENȚIAT ÎN CF NR. 304970 OLARI, ÎN SUPRAFAȚĂ DE
60.000 MP,
APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI OLARI, JUDEȚUL ARAD, AVÂND CA
DESTINAȚIE "PARC FOTOVOLTAIC"

1. Informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact: Primaria Olari, str. Narciselor, nr.21, Olari, județul Arad, cod fiscal 3520113, telefon 0257377132, fax 0257377011, email contact@comunaolari.ro
2. Informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat; imobilul – pasune în extravilanul comunei Olari, evidențiat în C.F. nr. 304970 Olari, nr. cad./top 304970 în suprafața de 60.000 mp. aparținând domeniului privat al comunei Olari, conform OUG.57/2019 și HCL nr. 84/28.06.2024.
3. Informații privind documentația de atribuire: se regăsesc în caietul de sarcini
- 3.1 modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire: documentația de atribuire poate fi obținută, de la sediul Primăriei comunei Olari, strada Narciselor, nr. 21, județul Arad, de către persoanele interesate, care transmit o solicitare în acest sens prin: mijloace electronice, e-mail și pe suport de hartie.
- 3.2 Denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concidentului de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire: Compartimentul financiar contabil și resurse umane, email: anisoara.petrisor@comunaolari.ro, tel : 0760264691
- 3.3 Costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul: documentația de atribuire poate fi obținută de către persoanele interesate care transmit o solicitare în acest sens prin:
 - mijloace electronice, e-mail, fara costuri;
 - pe suport de hartie, contravaloarea acesteia fiind de 50 lei.

Plata poate fi făcută la casieria comunei Olari sau în contul RO70TREZ02121360250XXXXX deschis la Trezoreria Arad

3.4 Data-limită pentru solicitarea clarificărilor 17.07.2024, ora 10.00

4. Informații privind ofertele:

4.1 Data-limită de depunere a ofertelor: 24.07.2024, ora 14.00

4.2 Adresa la care trebuie depuse ofertele: Comuna Olari, strada Narciselor, nr. 21, județul Arad, Registratura

4.3 Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: un exemplar

5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor: 29.07.2024, ora 11.00, Sala de ședințe a Primăriei comunei Olari

6. Instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței: Tribunalul Arad, Bulevardul Vasile Milea, nr. 2-4, oraș Arad, județul Arad, telefon 0257/250114, fax: 0257/251700, e-mail: tr-arad@just.ro.

7. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării: 02.07.2024

Primar,
Raut Petru





ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
CONSILIUL LOCAL OLARI

Com. Olari, strada Narciselor, nr. 21, județul Arad, Cod.: 317225,
Telefon, 0257/377132, tel//fax : 0257 / 377 011, e-mail: contact@comunaolari.ro

HOTARARE NR. 84/28.06.2024

PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ, A IMOBILULUI SITUAT ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI OLARI, EVIDENȚIAT ÎN CF NR. 304970 OLARI, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 60.000 MP, APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI OLARI, JUDEȚUL ARAD, AVÂND CA DESTINAȚIE "PARC FOTOVOLTAIC"

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI OLARI,

Având în vedere :

Proiect inițiat de domnul primar Raut Petru

Referat de aprobare, Raut Petru – primarul comunei Olari, nr.3397/508/27.06.2024

Raport de specialitate Petrisor Anisoara – inspector principal Compartiment Financiar Contabil si Resurse Umane, nr.3396/507/27.06.2024

Cererea cu nr.221/2024, a societății SC Energy4Arad S.R.L.,

Raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, ing. Luca Florica, autorizație nr. 13701, înregistrat cu nr. 3326/25.06.2024

Aviz nr. 1823 PS/22.05.2024 emis de Ministerul Afacerilor Interne Administrația Națională a

Rezervelor de Stat si Probleme Speciale, înregistrat la Primăria Olari cu nr. 2771/24.05.2024

Extras C.F. nr. 304970 Olari, nr. cad./top 304970

Prevederile art. 108 lit. b) ,art. 129 alin. (2) lit c) și alin. 6 lit.b) , art. 302-331 din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare

În temeiul art. 139, alin. 1 și art. 196, alin.(1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu votul a 10 consilieri care au votat pentru, din totalul de 10 consilieri ai Consiliului Local Olari prezenți la ședința (nr. total al consilierilor în funcție – 10)

HOTARASTE

Art.1 Se aproba Studiul de oportunitate a imobilului teren – pasune situat în extravilanul comunei Olari, jud. Arad, evidențiat în CF 304970 Olari, nr. cad./top 304970, în suprafața de 60.000 mp.

(1) Se aproba Raportul de evaluare al terenului pasune în extravilanul comunei Olari, în suprafața de 60.000 mp. , evidențiat în C.F. nr. 304970 Olari, evaluare întocmită de către evaluator autorizat ANEVAR, ing. Luca Florica.

Art.2 Se aproba concesionarea pe baza studiului de oportunitate, precum și aprobarea documentației de atribuire pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică a imobilului pasune situat în extravilanul comunei Olari, jud. Arad, în suprafața de 60.000 mp, înscris în CF nr. 304970 mp., având ca obiectiv „Parc fotovoltaic”, potrivit Anexelor care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Redevența obținută din concesionare se face venit la bugetul local.

Art. 4 Redevența minimă propusă de către evaluator autorizat este de 14.332,90 lei/an , conform raportului de evaluare;

Art. 5 Perioada de recuperare a prețului este de 25 ani.

Art. 6 Redevența se va achita anual, termenul limită de plată fiind 30 septembrie, pentru anul în curs

Art. 7 Plata redevenței se face în numerar la caseria Primăriei comunei Olari sau prin virament bancar în contul nr. RO97TREZ02121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Arad, beneficiar comuna Olari, cod fiscal 3520113.

Art. 8 Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată datorate bugetului local, se datorează după acest termen majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, conform Legii 207/2015 privind Codul de procedură fiscală.

Redevența se actualizează cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

Art. 9 Obligația de plată cu titlu de garanție, propusă, potrivit art. 325 alin. (7) din O.U.G. 57/2019 privind codul administrativ, va fi de 14.332,90 lei, o sumă fixă, reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată datorată pentru primul an de exploatare, care se va depune în termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Art. 10 În situația în care din cuantumul garanției constituite se vor folosi sume pentru încasarea obligațiilor restante, concesionarul va fi obligat la reîntregirea garanției, până la cuantumul stabilit în contract.

Art. 11 Contractul de concesiune se încheie pentru o durată de 49 ani, începând de la data semnării lui, fără posibilitate de prelungire.

Art. 12 Subconcesionarea este interzisă.

Art. 13 Închirierea este permisă numai în condițiile în care chiriașul va desfășura, în imobilul concesionat, activitatea pentru care a fost concesionat bunul.

Art. 14 Durata contractului de închiriere nu poate depăși termenul limită al contractului de concesiune.

Art. 15 Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară, de către concesionar.

Art. 16 Durata maximă pentru începerea activității este de 2 ani de la data semnării contractului.

Art. 17 Documentația de atribuire poate fi obținută, de către persoanele interesate, care transmit o solicitare în acest sens prin: mijloace electronice, e-mail (pentru care în solicitare este necesar a ne comunica adresa de e-mail) fără costuri; sau pe suport de hârtie, contravaloarea acesteia fiind de 50 lei.

Art. 18. În situația în care pe parcursul derulării contractului de concesiune, interesul național, județean sau local o impune, contractul de concesiune poate înceta din inițiativa concedentului, prin denunțare unilaterală, cu plata unei juste și prealabile despăgubiri

Art.19 Cu organizarea licitației și semnarea contractului se împuternicește Primarul comunei Olari.

Art.20 Se propun membrii în Comisia de licitație, în următoarea componentă:

1. Usca Aurel Danut - consilier local
2. Baranyai Alexandru - consilier local
3. Laslo Alexandru – Attila - consilier local
4. Ungurean Ioana - consilier local
5. - reprezentant Finante

Membrii supleanți:

- 1 . Marchis Orsolya – Aniko - consilier local
2. Tirlu Petru – consilier local
3. . - reprezentant Finante

Art. 21 Se propun membrii în Comisia de soluționare a contestațiilor, în următoarea componentă:

- 1 . Nemeth Ioszef - consilier local
2. Batran Corneliu - consilier local;
3. Puravet Constantin , consilier asistent în cadrul Compartimentului Agricol

Membrii supleanți:

1. Dema Claudiu – Cristian - consilier local
2. Isopescu Mihaiela Codruta, inspector asistent în cadrul Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Art. 22 Comisia se va constitui prin dispoziția primarului.

Art.23 Prezenta se comunică

Institutia Prefectului – Judetul Arad

Compartimentul financiar contabil si resurse umane din cadrul Primariei Olari

Compartiment urbanism din cadrul Primariei Olari

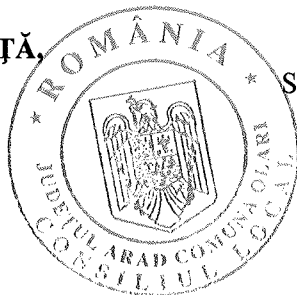
Persoane fizice si juridice prin afisaj

Primarul comunei Olari.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
UNGUREAN IOANA



*Redactat/Dactilografiat:
Popovici Monica Simona*



Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI OLARI
POPOVICI MONICA SIMONA



Adoptarea hotararii s -a facut cu majoritate absoluta potrivit prevederilor art. 139 alin.(1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare si devine obligatorie de la data aducerii ei la cunostinta publica, potrivit prevederilor art. 198 alin. (1) din Codul Administrativ.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI OLARI

PRIMARIA COMUNEI OLARI

Localitatea Olari, strada Narciselor, nr. 21, judetul Arad

-DOCUMENTATIE DE LICITATIE-

**pentru concesiunea prin licitatie a terenului pasune in extravilan in suprafata de 60.000 mp,
situat in extravilanul comunei Olari, Judetul Arad,
inscris in CF nr. nr. 304970 Olari aflat in proprietatea privata a Comunei Olari
sub numar inventar 1022783, cu valoarea de inventar 105.622 lei, iar exercitarea
dreptului de proprietate privata asupra concesiunii o are Consiliul Local al comunei Olari.**

Destinația terenului care va face obiectul concesiunii :

"Parc fotovoltaic "

**Destinația terenului nu poate fi modificată pe parcursul derulării contractului de
concesiune decat cu acordul scris al proprietarului.**

DOCUMENTATIA DE ATRIBURIE

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

In conformitate cu art. 303 alin. 5 si art. 129 alin 6 lit. b din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, calitatea de concedent, in numele Comunei Olari, o are Consiliul local al comunei Olari, cu sediul in localitatea olari, strada Narciselor, nr. 21, judetul Arad, telefon: 0257-377132, fax. 0257-377011, e-mail: contact@comunaolari.ro, si este reprezentat prin Primar Raut Petru.

2. INSTRUCIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Preambul:

Elaborarea materialului s-a facut prin raportare la OUG 57/2019 privind Codul Administrativ in conditiile in care terenul care face obiectul concesiunii este proprietatea privata a Comunei Olari.

De asemenea, prevederile **art. 129, alin. (2)** Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: *c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului; art. 129 alin 6 lit. b* „hotărăște vânzarea, darea în administrare, **concesionarea**, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

art. 312 alin. 1 „Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației” din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

Ceea ce se urmareste prin derularea procedurii de licitatie este respectarea urmatoarelor principii art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ:

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Cu precadere, elementele avute in vedere sunt: nediscriminarea, tratamentul egal, libera concurenta, transparența, proporționalitatea.

Prezentei proceduri si implicit documentatiei aferente ii sunt aplicabile si orice alte norme/prevederi legale a caror incidenta a intervenit pe parcursul derularii acesteia (sau pe parcursul derularii contractului de concesiune ce urmeaza a fi incheiat cu ofertantul desemnat castigator) si/sau care nu au putut fi prevazute la data initierii acesteia. Respectarea normelor/prevederilor antementionate cade in sarcina ofertantilor/concesionarului de la data la care acestea devin incidente.

In conformitate cu art. 312 din OUG 57/2019, procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publica este **licitatia publica**.

Participanții la licitația publică:

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație,
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Desfășurarea procedurilor de concesiune conform art. 314 și următoarele din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ:

Procedura licitației publice

1. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
2. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
3. În cazul prevăzut la art. 312 alin. (8) lit. b) concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
4. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (7) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
5. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
6. Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
7. Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
8. Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
9. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
10. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
11. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).
12. În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (15), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Reguli privind oferta

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- (2) Ofertele se redactează în limba română.

- (3) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină: a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări; b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului; c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- (5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (11) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Garantii

1. În vederea participării la licitație, ofertanții nu sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

3. CAIETUL DE SARCINI

Caietul de sarcini este parte componentă a documentației de atribuire și este prezentat mai jos în prezenta documentație de atribuire.

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Prezentarea ofertelor

- A. (1) Ofertele se redactează în limba română, în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
 - (2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
 - (3) Fiecare participant poate depune o singură ofertă, fiecare exemplar al ofertei trebuie semnat de către ofertant.
 - (4) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
 - (5) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
 - (6) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
 - (7) Ofertele trebuie să conțină documentele solicitate, conform prevederilor documentației de atribuire.
 - (8) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data și ora stabilite pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai la data și ora ședinței.
- B. (1) Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.
 - (2) Ofertele se înregistrează, în ordinea primirii lor, la registratura Primăriei Comunei Olari, precizându-se data și ora la care au fost depuse.

(3) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta, astfel cum este precizat în caietul de sarcini.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (in original);

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(4) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(5) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONTINĂ:

A. Pentru persoane fizice:

1. Fișă cu informații privind ofertantul (anexa 1) și o declarație de participare (anexa 2), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (in original);

2. Copie BI/CI persoana fizica.

3. Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Impozite si Taxe din cadrul Primariei Comunei/Orasului privind indeplinirea obligatiilor de plata catre bugetul local (in original), din care sa reiasa ca nu figureaza cu datorii la bugetul local.

4. Certificat fiscal privind indeplinirea obligatiilor de plata catre bugetul consolidat al statului (in original), din care sa reiasa ca nu figureaza cu datorii la bugetul consolidat al statului.

5. Declaratie pe propria raspundere (in original) (anexa 3);

6. Dovada achitarii caietului de sarcini, in valoare de 100 lei (chitanta).

7. Imputernicire notariala pentru cazurile in care la licitatie participa alte persoane decat titularii inscrisi (in original).

8. Dovada existentei unui contract de prestare a serviciului de salubritate incheiat cu operatorul economic care deserveste zona de domiciliu

B. Pentru persoane juridice:

1. Fișă cu informații privind ofertantul (anexa 1) și o declarație de participare (anexa 2), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (in original);

2. Copie CUI si copie certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului, nu mai vechi de 30 zile de la data depunerii ofertelor.

3. Copie BI/CI reprezentant legal al ofertantului.

4. Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Impozite si Taxe din cadrul Primariei Comunei/Orasului privind indeplinirea obligatiilor de plata catre bugetul local (in original), din care sa reiasa ca nu figureaza cu datorii la bugetul local.

5. Certificat fiscal privind indeplinirea obligatiilor de plata catre bugetul consolidat al statului (in original), din care sa reiasa ca nu figureaza cu datorii la bugetul consolidat al statului.

6. Declaratie pe propria raspundere administrator societate (in original) (anexa 3);

7. Dovada achitarii caietului de sarcini, in valoare de 50 lei (chitanta).

8. Imputernicire notariala pentru cazurile in care la licitatie participa alte persoane decat titularii inscrisi (in original).

9. Bilant contabil sau declaratia unica la data de 31.12.2023 copie conforma cu originalul.

10. Declaratie administrator societatea nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare (anexa 6) in original.

11. Dovada existentei unui contract de prestare a serviciului de salubritate incheiat cu operatorul economic care deserveste zona de domiciliu

Plicul exterior va contine documentele de mai sus si plicul interior in care va fi depusa oferta financiara pentru terenul supus licitatiei, care va cuprinde formularul de oferta anexa 4 (in original)
Pe plicul interior se vor mentiona: numele/denumirea ofertantului si domiciliul/sediul.

Documentele susmentionate se vor depune la secretariatul Primariei Comunei Olari, pana la data de .2024, ora _____.

Precizari in legatura cu oferta

Oferta reprezinta angajamentul ferm al ofertantului si se depune cu scrisoare de inaintare anexa 5 (in original).

Ea este supusa clauzelor juridice si financiare inscrise in documentele ce o alcatuiesc.

Organizatorul are dreptul sa descalifice orice ofertant care nu indeplineste prin oferta prezentata, una sau mai multe cerinte din documentele elaborate.

Durata de valabilitate a ofertei este de 90 zile, calculata de la data depunerii ofertei.

Orice oferta valabila pentru o perioada mai mica decat cea indicata va fi respinsa de Comisia de evaluare ca fiind necorespunzatoare.

Prevederile prezentei documentatii se considera insusite de ofertanti de la data depunerii ofertei. Prezenta documentatie de atribuire este anexa si face parte integranta din contractul de concesiune ce se va incheia cu ofertantul declarat castigator.

5. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

In conformitate cu art. 318 alin. 1 din OUG 57/2019 criteriul de atribuire este urmatorul:

a) cel mai mare nivel al redeventei

6. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Solutionarea litigiilor apărute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea modificarea si incetarea contractului de concesiune, precum si a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările si completările ulterioare.

Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a tribunalului in a cărui jurisdictie se află sediul concedentului.

7. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanentă a bunului proprietate privata ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

2. Concesionarul este obligat să exploateze in mod direct bunul care face obiectul concesiunii.

3. Subconcesionarea este interzisă, cu exceptia situatiilor expres prevăzute de lege.

4. Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa.

5. Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contract.

CAIETUL DE SARCINI

A. Informații generale privind obiectul concesiunii

Terenul extravilan care face obiectul concesiunii este proprietatea privata a Comunei Olari. Bunul care urmează a fi concesionat este identificat prin C.F. nr. 304970, nr. cad.: 304970.

Valoarea de baza a bunului este determinata de importanta localitatii, pozitia acestuia in localitate si pozitionarea fata de caile de transport. Potrivit evaluarii efectuate in conformitate cu standardele adoptate de ANEVAR, valoarea estimata minima de piata Vp calculata pentru cei 60.000 mp, se ridica la 358.322 lei. **Destinația terenului care face obiectul concesiunii este: Construirea unui "Parc fotovoltaic"**

B. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Terenul extravilan este proprietatea privată a Comunei Olari. Detaliile tehnice privind identificarea bunului sunt prezentate în Raportul de Evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Anevar Luca Florica, anexa la documentația de atribuire.

C. Destinația bunului/obiectivului ce face obiectul concesiunii

Prin concesionarea terenurilor, concedentul urmărește să obțină venituri suplimentare la bugetul său și să evite degradarea acestora care prin neutilizare ar transforma locația respectivă într-o platformă de depozitare a resturilor menajere cât și utilizarea parțială sau totală a terenului în mod abuziv de către cetățenii comunei.

Pe toată durata desfășurării contractului de concesiune, este interzisă modificarea destinației/obiectivului concesiunii, fără acordul scris al concedentului.

D. Condiții de valabilitate a ofertelor

Oferta va fi transmisă (depusă) până la data de _____, orele _____, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta se va trimite într-un plic sigilat, exterior. Plicul exterior va conține documentele solicitate și plicul interior care conține oferta financiară. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii. Pe plicul interior se vor indica datele de identificare ale ofertantului și mențiunea: propunere financiară. Atasat plicului exterior se vor depune scrisoarea de înaintare. Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel a redevenței.

E. Condiții generale ale concesiunii

E.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, sunt:

- a) Bunuri/obiective care face obiectul concesiunii (bunuri de retur) – în acest sens sunt bunuri de retur terenurile extravilane. Bunurile de retur revin de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune.
- b) Bunuri proprii care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii. La încetarea contractului de concesiune, acestea rămân în proprietatea concesionarului. De asemenea se asimilează bunurilor proprii ale concesionarului și bunurile care rezultă pe perioada concesiunii din exploatarea obiectului prezentei proceduri de concesiune.

E.2. Obligativitatea asigurării exploatarei bunului/obiectivului în regim de continuitate și permanentă

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanentă a terenului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

E.3. Interdicția subconcesionării bunului și/sau cesiunii contractului

Pe durata concesiunii se interzice subconcesionarea exploatarei obiectivului sau cesiunea contractului unor terți. Bunurile concesionate se vor exploata numai cu mijloace proprii. În situația în care concesionarul încalcă această obligație, contractul de subconcesionare, cesiune nu este opozabil față de concedent, astfel ca, concesionarul rămâne ținut față de concedent la repararea oricărui prejudiciu ce i s-ar crea acestuia ca urmare a derulării contractului.

Interdicția subconcesionării, arendării și cesiunii în tot sau în parte a obiectului concesiunii se va regăsi între clauzele contractului de concesiune.

E.4. Interdicția grevării bunului concesionat

În derularea contractului de concesiune concesionarul nu va putea să instituie asupra terenurilor ce fac obiectul concesiunii alte sarcini sau servituți cu excepția dreptului de concesiune.

E.5. Durata concesiunii

Durata pentru care se concesiunează terenul este de **49 de ani**.

În cazul în care concesionarul face dovada că la împlinirea termenului de concesiune realizează încă exploatarea terenurilor, contractul poate fi prelungit, prin încheierea unui act adițional la contract.

În cazul în care concedentul constată că terenurile nu au fost utilizate cu respectarea condițiilor legale și impuse prin contractul de concesiune, contractul va înceta de drept.

E.6. Redeventa minimă, modul de calcul al acesteia

Contractul de concesiune privind exploatarea terenului, va fi adjudecat în schimbul plății unei redevențe. Cuantumul redevenței care urmează a fi achitată va fi cel la care s-a făcut adjudecarea contractului în urma derulării etapei de licitație publică. Pretul de pornire minim pentru terenul supus concesiunii este de **14.332,90 lei/an** (conform raportului de evaluare întocmit de Expert Evaluator Luca Florica). Redeventa se va actualiza anual cu indicii de inflație prognozați, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor.

Obligația de plată a redevenței începe de la data semnării contractului de concesiune, în termenul și condițiile stipulate în contract.

Plata redevenței se achită la casieria Primăriei Comunei Olari sau în cont nr. RO97TREZ02121A300530XXXX deschis la Trezoreria Arad.

Neachitarea la termen a redevenței conduce la aplicarea de majorări de întârziere, în conformitate cu prevederile din Codul de procedură fiscală.

Se consideră întârziere la plată redevenței depășirea termenului scadent instituit prin contractul de concesiune. Când se vor efectua plăți, acestea se vor considera făcute prioritar în contul majorărilor de întârziere (pană la plată integrală a acestora) și numai după aceea în contul redevenței datorate.

F. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

Principalele avantaje ale concesiunii sunt:

- acoperirea în întregime de către concesionar a costurilor legate de exploatarea terenurilor, atât taxele care devin incidente cât și cheltuielile de administrare/folosință/exploatare propriu-zisă a terenurilor concesionate;
- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenurilor concesionate, o redevență anuală stabilită în urma desfășurării licitației publice pentru concesiunea acestora și aprobată prin hotărâre a Consiliului Local Olari, cuantumul acestei redevențe va constitui venit la bugetul local;
- valorificarea optimă a bunurilor deținute de către Comuna Olari, prin concesiunea terenurilor având în vedere faptul că, concesiunea va genera în timp un profit mai mare, raportat la durata de concesiune decât dacă s-ar fi luat în calcul varianta vânzării, situație în care s-ar fi obținut un profit imediat la nivelul comunității.

G. Cerințe organizatorice

G.1. Ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează oferta.

Obiectul prezentei proceduri îl constituie exploatarea eficientă a terenului situat în extravilanul localității Olari și care aparține domeniului privat al Comunei Olari. De asemenea se urmărește punerea în valoare a potențialului material și uman pentru folosirea eficientă a resurselor naturale existente, exploatarea corespunzătoare în vederea administrării eficiente a domeniului privat al Comunei Olari.

G.2. Cerinte organizatorice minimale si obligatii privind protectia mediului

Concesionarul care va fi desemnat castigator, va asigura:

- Respectarea legislatiei, normelor, prescriptiilor si reglementarilor privind igiena si protectia muncii, protectia mediului, prevenirea si combaterea incendiilor;
- Exploatarea rationala, imbunatatirea conditiilor de mediu, ingrijirea terenului astfel incat sa fie posibila folosirea eficienta a resurselor naturale existente, cu personal autorizat in functie de complexitatea procedurii si specificul locului de munca;
- Personal de specialitate in activitatile de exploatare a terenului;
- Inregistrarea datelor de exploatare si evidenta lor;
- Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, incepand de la preluarea terenului, pana la incetarea contractului de concesiune, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant si lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare si intretinere, precum si pentru asezarile umane, precum si alte obligatii privind protectia mediului, conform legislatiei in vigoare.

G.3. Cerinte tehnice si de calitate

Ofertantul va avea in vedere intreg ansamblul terenului ce urmeaza a fi concesionat, cu toate unitatile sale amenajistice.

Pentru protectia mediului si protectia muncii nu sunt necesare conditii speciale, ci numai conditii impuse de activitatea de construire si functionare a Parcului fotovoltaic, ce se vor realiza prin grija concesionarului.

Pe toată durata concesiunii, în conformitate cu competențele și atribuțiile ce-i revin potrivit legii, Consiliul Local, va monitoriza:

- respectarea și îndeplinirea obligațiilor contractuale;
- modul de administrare, exploatare, conservare și menținere în funcțiune a infrastructurii aferente obiectivului concesionat.

Contractul de concesiune va fi inregistrat de catre concesionar in registrele de publicitate imobiliara pe cheltuiiala acestuia.

Concesionarului ii va incumba obligatia de achita anual impozitul pe terenurile concesionate, in conformitate cu hotararile Consiliului Local al Comunei Olari. Neachitarea la termen a impozitului, va indreptati concedentul sa solicite rezilierea contractului de concesiune, fara plata de despagubiri in sarcina concedentului.

H. Protejarea secretului de stat

Concesionarul are obligatia respectarii conditiilor impuse de natura serviciului public si protejarea secretului de stat.

I. Conditii de siguranta in exploatare

Concesionarul va efectua toate lucrarile necesare pentru asigurarea rezistenței, stabilității și siguranței în exploatare terenului.

J. Conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului

In vederea exploatarii eficiente a terenului ce face obiectul concesiunii, concesionarul va administra domeniul privat al Comunei Olari cu diligența unui bun proprietar si cu respectarea legislatiei in domeniul protectiei mediului.

K. Clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune

Incetarea concesiunii poate avea loc in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea duratei stabilite prin contractul de concesiune daca partile nu convin in scris prelungirea acesteia, in conditiile legii;
- b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata;

- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar;
- e) neplata redevenței anuale si a impozitului pe teren la termenele scadente (asa cum se va stabili in contractul de concesiune) conduce la retragerea concesiunii, cu toate consecințele ce decurg din aceasta, in conformitate cu prevederile prezentului act.

f).concedentul poate denunta unilateral contractul, in termen de 30 (treizeci) de zile de la notificarea trimisa concesionarului pe motivul de neîncepere a activității in termenul de 2 ani de la data semnării contractului. Denunțarea astfel notificata va produce efecte la expirarea celor 30 (treizeci) de zile de la notificare, fara alte formalități, cum ar fi punerea in intarziere si fara intervenția instanțelor de judecata.

La incetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa restituie, in deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunul concesionat.

CONTRACTUL DE CONCESIUNE ȘI EFECTELE ACESTUIA

1. Încheierea contractului de concesiune:

- Contractul de concesiune va fi încheiat în forma scrisă;
- Contractului de concesiune poate fi incheiat numai dupa implinirea unui termen de maxim 30 de zile calendaristice de la data comunicarii catre ofertanti a rezultatului aplicarii procedurii de concesiune;
- Ofertantul adjudecatar se consideră informat la data recepționării comunicarii cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale;
- În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, licitația publică va fi anulată, iar concedentul va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, studiul de oportunitate si documentatia de atribuire păstrându-și valabilitatea.

2. Drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului vor fi cele prevăzute în conținutul contractului de concesiune si in conformitate cu legislația în vigoare.

ALTE CONDIȚII

Clauze contractuale obligatorii – model contract de concesiune:

1. Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de concesiune;
2. Concesionarul, pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contractul de concesiune, trebuie să dețină toate acordurile, avizele, autorizațiile și licențele, dupa caz, prevăzute de legislația în vigoare și să achite contravaloarea tarifelor aferente acestora;
3. Concesionarul va asigura activitatea de exploatare a terenurilor cu respectarea legislației;
4. Concesionarul are obligația să plătească impozitele și taxele datorate bugetului de stat și local prevăzute de legislația română, beneficiind la cerere, daca este cazul, de toate facilitățile respectiv de scutirile, exceptările sau reducerile temporare prevăzute de legislația în vigoare;
5. Concesionarul are obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile, datele și documentele solicitate de acesta în legătură cu derularea contractului de concesiune.

Pentru solutionarea litigiilor competenta revine Tribunalului Arad.

DISPOZITII FINALE

Conditiiile prevazute in caietul de sarcini sunt conditii minimale pentru desfasurarea licitatiei pentru concesionarea terenului, situat în extravilanul Comunei Olari si care apartine domeniului privat al Comunei Olari.

Ofertantii pot oferi si alte conditii preconizate a fi favorabile unei bune desfasurari a activitatii de exploatare a terenurilor care fac obiectul concesiunii.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
UNGUREAN IOANA**



Contrasemnează pentru legalitate.
**SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI OLARI
POPOVICI MONICA SIMONA**

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. _____ / _____

I. PARTILE CONTRACTANTE:

Între:

1. **CONSILIUL LOCAL al Comunei Olari** cu sediul în comuna Olari, str. Narciselor nr. 21, județul Arad, tel/fax:0257377132 cod postal 317140, cod fiscal:3520113 reprezentat prin domnul **Petru Raut**, având funcția de Primar, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte,

Si

2. _____, cu _____ sediul _____, identificata prin cod unic de inregistrare RO _____ si numar de inregistrare la Registrul Comertului _____, reprezentata prin Administrator _____, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte;

In temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local Olari nr. 84/28.06.2024 precum și a procesului verbal nr. _____ / _____ s-a încheiat prezentul Contract de concesiune.

Partile au convenit incheierea prezentului contract de concesiune, in urmatoarele conditii:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1

- (1) Obiectul contractului de concesiune este concesiunea, predarea respectiv preluarea terenului pasune în suprafața de 60.000 mp situat în extravilanul localității Olari, identificat prin CF nr. 304970 Olari. Terenul face parte din domeniul privat al Comunei Olari, jud. Arad.
- (2) Obiectivul concesionarului este utilizarea terenului în vederea construirii unui parc fotovoltaic
- (3) În derularea prezentului Contract, Concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri: a) bunuri de retur – Terenul;
b) bunuri proprii – panouri și stația electrică de racordare construită de Concesionar pe Teren
- (4) Concesionarul va construi parcul fotovoltaic și va opera o stație electrică de racordare, denumită în continuare "Obiectivul".
- (5) Prin concesiunea Terenului, Concedentul urmărește să contribuie la dezvoltarea economică și financiară a localității, realizarea investiției ducând la majorarea bugetului local prin colectarea redevenței, precum și a impozitelor și taxelor aferente.
- (6) În baza dreptului de concesiune asupra Terenului constituit în favoarea Concesionarului prin prezentul Contract, Concesionarul are dreptul de a exploata

Terenul pentru construirea/operarea/ mentenanta/repararea/dezafectarea unei statii electrice de racordare.

(7) Dreptul de proprietate asupra construcției ce va fi edificata pe Teren urmeaza a fi dobandit de catre Concesionar pe masura realizarii constructiei si urmeaza a fi intabulat astfel in Cartea Funciara la momentul finalizarii constructiei. Concedentul consimte ca in temeiul dreptului recunoscut prin acest Contract, Concesionarul va putea construi inclusiv retehnologiza statia electrica de racordare.

(8) Drepturile mentionate mai sus vor putea fi folosite pentru desfasurarea oricarei activitati necesare construirii, operării (inclusiv dupa retehnologizare, daca e cazul), intretinerii, repararii, retehnologizarii sau dezafectarii Obiectivului, precum: accesul cu vehicule, utilaje si personal, depozitare de materiale si organizare de santier etc.

(9) Predarea efectiva a Terenului catre Concesionar va avea loc in termen de cel mult 30 zile calendaristice de la semnarea prezentului Contract, pe baza de proces-verbal de predare primire.

(10) Dreptul de concesiune va fi constituit în favoarea Concesionarului la data semnării prezentului Contract și va subzista pe o perioadă de maxim 49 (patruzeci si noua) ani.

(11) Concesionarul va inregistra prezentul Contract in Cartea Funciara, precum si toate drepturile si interdicțiile constituite prin prezentul Contract, incluzand dar fara a se limita la dreptul de concesiune si dreptul de preemtiune.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2 Durata concesiunii este de maxim 49 de ani si intra in vigoare incepand cu data semnarii, cu posibilitate de reducere respectiv până la data expirării perioadei de funcționare a Obiectivului.

IV. PRETUL CONTRACTULUI

Art. 3 Concesionarul va achita catre concedent:

a). redevența in valoare de _____ lei/an incepand de la momentul semnarii contractului până la terminarea concesiunii.

Art.4

(1) Plata redevenței se face în numerar la caseria Primăriei comunei Olari sau prin virament bancar în contul nr. RO97TREZ02121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Arad, beneficiar comuna Olari, cod fiscal 3520113, pana la data de 30 septembrie a fiecarui an calendaristic pentru anul în curs.

(2) Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată datorate bugetului local, se datorează după acest termen majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, conform Legii 207/2015 privind Codul de procedură fiscală.

(3) Redevența se actualizează cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

(4) Obligația de plată cu titlu de garanție, propusă, potrivit art. 325 alin. (7) din O.U.G. 57/2019 privind codul administrativ, va fi de 14.332,90 lei, o sumă fixă, reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată datorată pentru primul an de exploatare, care se va depune în termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

(5)În situația în care din cuantumul garanției constituite se vor folosi sume pentru încasarea obligațiilor restante, concesionarul va fi obligat la reîntregirea garanției, până la cuantumul stabilit în contract.

V. OBLIGATIILE PARTILOR

5.1. Drepturile concedentului:

- a) Sa primeasca redevența anuala in conditiile si la termenele stabilite in prezentul Contract.
- b) La încetarea Contractului, să primescă înapoi bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini Concedentului.
- c) să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investiției, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar, dupa notificarea prealabila in scris a acestuia cu minim 3 (trei) zile inainte de data stabilita pentru vizita.

5.2. Obligatiile concedentului:

- a) sa predea Terenul la termenul convenit si sa garanteze Concesionarului folosinta linistita si utila a Terenului, cat si impotriva evictiunii provenită atat din fapta sa, sau a terților.
- b) sa permita accesul Concesionarului la și de la Teren;
- c) sa se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecinta tulburarea Concesionarului in exercitarea oricarui drept acordat potrivit Contractului; Concedentului se obliga sa notifice de indata Concesionarul despre aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor acestuia.
- d) sa nu obstrucționeze în nici un fel, prin nicio construcție sau obstacole ridicate pe terenuri adiacente aflate în proprietatea sa, a construcțiilor necesare statiei de transformare și constructiilor auxiliare aceasta interdictie de a construi nu se va aplica in cazul constructiilor agricole sau altor constructii reglementate de dispozitiile prevazute la Art.5.2 lit.i) de mai jos;
- e) Concedentul nu va impiedica sau intarzia fara motiv obtinerea niciunei aprobari necesare instalarii, construirii si functionarii Obiectivului ori asigurarii mentenantei, repararii, re tehnologizarii sau dezafectarii acesteia;
- g) Concedentul este singurul proprietar al Terenului, asupra caruia are un titlu de proprietate valabil si are dreptul nerestricționat și autoritatea de a semna acest Contract si de a garanta Concesionarului drepturile acordate prin acest Contract. Acest Contract reprezinta o intelegere valida si obligatorie pentru Concedent în concordanța cu termenii acestui Contract;
- h) Concedentul isi rezerva dreptul de a ridica pe proprietatile invecinate cladiri pentru nevoile obisnuite, dar trebuie sa se consulte cu Concesionarul si sa obtina aprobarea lui scrisa in legatura cu dimensiunile si localizarea tuturor constructiilor.
- j) Concedentul garanteaza cu privire la inexistenta oricaror ipoteci, privilegii, sarcini, servituti, drepturi de preemțiune sau alte drepturi reale care să greveze Terenul. De asemenea, Concedentul garanteaza ca nu exista niciun fel de litigii, notificari, cereri de restituire sau actiuni in revendicare ori proceduri administrative care sa afecteze dreptul de proprietate al Concedentului asupra Terenului sau al terenurilor invecinate ale caror proprietar este și ca nu exista cauze pentru ca astfel de litigii, notificari, cereri de restituire sau actiuni in revendicare ori proceduri administrative cu privire la dreptul de proprietate al Concedentului asupra Terenului sau terenurilor invecinate ale caror proprietar este, sa fie inițiate.
- k) Concedentul il va asista și va coopera pe deplin cu Concesionarul, fara nici o cheltuiala din partea Concedentului, in scopul solicitarii și obținerii oricaror permise de folosire a Terenului și aprobări, permise de construcție, evaluari ale impactului asupra mediului sau orice alte aprobari necesare pentru finanțarea, construirea,

instalarea, operarea, înlocuirea, relocarea, re tehnologizarea, întreținerea, funcționarea sau dezafectarea Obiectivului.

I) Prin prezenta, Concedentul declară și garantează Concesionarului ca:

(I) nu exista pe suprafața Terenului ziduri abandonate, locuri pentru depozitarea reziduurilor solide, reziduuri sau substanțe riscante, sau containere de depozitare subterane,

(II) Terenul nu conține straturi de petrol sau substanțe riscante care să solicite corectare și niciun fel de substanțe care să fie considerate periculoase pentru mediu,

(III) Terenul nu constituie subiectul niciunei acțiuni judiciare sau administrative, niciunei investigații sau niciunui ordin legat de încălcarea vreunei legi sau reglementări în vigoare cu privire la mediul înconjurător,

(IV) Terenul nu este afectat de niciun fel de obligații de mediu. Concedentul garantează că nu a făcut nimic de natură să contamineze Terenul cu substanțe sau reziduuri riscante. Concedentul va despăgubi, apăra, proteja și nu îl va face responsabil pe Concesionar de pagube, pierderi, costuri, cheltuieli (incluzând onorariile avocaților), responsabilități și pretenții care rezultă din încălcarea vreunei legi de protecția mediului, cu excepția acelor încălcări care sunt provocate de activitățile Concesionarului pe Teren.

m) Concedentul nu va încheia, permite, delega sau oferi nici un contract de folosință, licență, permis, cesionare sau drept de acces ori orice alt drept (inclusiv, dar fără a se limita, la constituirea altor drepturi reale) cu privire la Teren, niciunei terțe părți, pentru construirea sau funcționarea unităților care stochează transformă sau transmit energie electrică.

n) Concedentul se obligă să respecte distanțele de protecție și de siguranță, astfel cum sunt prevăzute în Legea 123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale și în orice alte acte normative aplicabile față de obiectivul concesionarului, sens în care se obligă să nu utilizeze și să nu greveze Terenul și orice teren învecinat pe care îl detine în proprietate sau cu orice alt titlu, cu alte drepturi care ar conferi posibilitatea Concedentului sau unui tert să realizeze o activitate similară activității Concesionarului, fără acordul Concesionarului.

În situația în care Concedentul nu respectă întocmai obligația asumată prin Clauza 5.2. lit. (o) din prezentul Contract, acesta îl va despăgubi pe Concesionar cu contravaloarea tuturor cheltuielilor făcute de acesta din urmă până la momentul la care s-a ivit situația de fapt care ar determina din vina Concedentului încetarea realizării obiectivului al cărui beneficiar este Concesionarul sau o terță persoană caruia acesta din urmă i-a cedat drepturile și obligațiile rezultate în legătură cu obiectivul.

o) Concedentul declară și garantează Concesionarului că Terenul și nicio parte a acestora nu sunt supuse, potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/2000, cu modificările și completările ulterioare, regimului juridic privind zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, nu reprezintă sit arheologic și nu au fost încadrate într-o zonă declarată de importanță națională sau zonă cu patrimoniu arheologic recunoscut.

5.3. Drepturile Concesionarului

a) Concesionarul dobândește dreptul de a exploata Terenul și respectiv dreptul de a construi, amplasa, întreține, moderniza, repara, opera, proteja și exploata nestingherit, inclusiv după re tehnologizare Obiectivul contractului precum și de a îl dezafecta, după cum va considera acesta potrivit.

b) Concesionarul dobândește inclusiv dreptul de a solicita și de a obține Autorizația de Construire și orice amendamente la aceasta, orice avize ar fi necesare pentru depunerea cererii de eliberare a acestei autorizații/ amendamente și orice avize, permise, autorizații necesare în legătură cu Obiectivul ce urmează a fi construit. În acest sens, Concesionarul are dreptul și este imputernicit, prin prezentul Contract de către Concedent, să obțină, în numele său sau al Concedentului unde este cazul (i.e. scoatere din circuitul agricol, documentație urbanism), toate autorizațiile, avizele și

documentațiile necesare pentru a construi, amplasa și opera Obiectivul pe Teren, inclusiv, dar fără a se limita la, scoaterea Terenului din circuitul agricol, extinderea intravilanului localității, obținerea documentației de urbanism, obținerea certificatului de urbanism, obținerea autorizației de construire, precum și orice modificări ale acestora etc., și va putea modifica, în numele său sau al Concedentului, după caz, oricare dintre aceste autorizații, avize sau documentații.

c) Concesionarul dobândește și dreptul de a conecta construcția realizată pe Teren la rețelele de utilități publice și / sau private (rețeaua) și de a încheia și obține orice acte și autorizații în acest scop.

d) Concesionarul dobândește, de asemenea, și posesia și folosința Terenului fără limitare în exercitiul dreptului de dispoziție materială inclusiv în scopul obținerii oricăror autorizații și lucrări de întreținere, reparație, înlocuire, operare, rețehnologizare și demolare sau reconstrucție a Obiectivului.

e) Concesionarul dobândește și dreptul de a amplasa pe solul și/sau în subsolul Terenului, echipamentele și instalațiile conexe necesare, acestea fiind cablurile electrice de transmisie a energiei electrice, transformatori electrici, unități de stocare a energiei, echipamente de comunicații, echipamente de măsurare a parametrilor atmosferici, stalpi, etc.

Concesionarul este autorizat în mod expres și exclusiv să evalueze și să determine, pe parcursul duratei Contractului, locația cea mai adecvată pentru caile de acces, traseul cablurilor și al celorlalte instalații specifice Obiectivului, sau dezvoltarea infrastructurii și terenul aferent, având în vedere necesitățile determinate de activitatea Obiectivului.

f) Concesionarul va deține întotdeauna dreptul de proprietate asupra bunurilor proprii, astfel cum acestea sunt prevăzute la art. 1 alin.(7) de mai sus, iar Concedentul recunoaște pe deplin acest drept.

g) Concesionarul are dreptul de a construi pe Teren drumuri de acces sau alte cai de acces ori elemente de infrastructură necesare Obiectivului .

h) Concesionarul va avea dreptul de a ajunge la și de a pleca de la Obiectiv, deasupra sau pe Teren, prin intermediul căilor de acces existente sau ale căilor de acces permanente sau temporare pe care Concesionarul sau Concedentul le vor construi, indiferent dacă vor fi localizate pe Teren sau în alta parte.

i) Concesionarul va avea dreptul în orice moment să îndepărteze una sau mai multe echipamente energetice din cadrul Obiectivului. În eventualitatea în care Concesionarul îndepărtează orice parte din Obiectiv sau din echipamentele aferente acestuia, acea parte va putea fi îndepărtată până la adâncimea de 105 cm sub nivelul terenului înconjurător.

j) Dreptul de a obține restrângerea sau încetarea unor activități desfășurate de Concedent, care ar putea pune în pericol funcționarea normală a Obiectivului.

m) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de executia obligațiilor sale în cazul în care această creștere rezultă în urma unei măsuri dispuse de o autoritate publică sau de un caz de forță majoră sau caz fortuit.

n) Concesionarul are dreptul de a închiria Terenul oricând pe durata în care prezentul Contract este valabil cu aprobarea scrisă a concedentului și cu respectarea tuturor obligațiilor asumate de concesionar .

5.4. Obligațiile Concesionarului

a) Să plătească redevența anuală, în condițiile și la termenele stabilite prin prezentul Contract;

b) Să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a Terenului pe toată durata Contractului, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa, potrivit dispozițiilor acestui Contract;

- c) Sa restituie Terenul la sfârșitul Contractului, în starea în care l-a preluat, pe baza unui proces-verbal de predare-primire.
- d) Sa nu modifice structura solului suprafețelor învecinate cu Terenul;
- e) Concesionarul nu va avea nevoie de aprobarea Concedentului în legatură cu îndepărtarea materialelor excavate de pe Teren și depozitarea materialelor excavate pe Teren.
- f) Concesionarul se va supune din toate punctele de vedere legilor în vigoare aplicabile Obiectivului. În caz de litigiu cu terțe persoane sau organizații, Concesionarul va conduce orice contestație și Concedentul va coopera cu Concesionarul în toate modurile rezonabile în orice contestație, fără vreă cheltuielă din partea lui;
- g) Materiale Riscante. Concesionarul va asigura Concedentul- cu privire la respectarea de către Concesionar a reglementărilor care privesc regimul materialelor riscante aduse de Concedent pe Teren, așa cum sunt prevăzute de legile sau reglementările în vigoare legate de orice substanță, material sau reziduu clasificat drept riscant sau toxic, sau care este considerat drept reziduu;
- h) Să exploateze Terenul conform scopului concesiunii;
- i) Să achite în 30 de zile de la semnarea contractului redevența pentru anul în curs.
- j) La încetarea Contractului, Concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, Terenul și orice alte bunuri de retur.
- k) În condițiile încetării Contractului din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, Concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării Terenului, până la preluarea acestora de către Concedent.
- l) Să nu subconcesioneze Terenul, subconcesionarea fiind interzisă.

VI. IMPOZITE

6.1. Concesionarul va plăti impozitele (taxa pe teren prevăzută de Codul fiscal) cu privire la Teren, de la Data Semnării Contractului și pe toată durata Contractului.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

7.1. Contractul încetează prin:

- a) acordul de voință al Partilor;
- b) expirarea duratei contractuale, în măsura în care Părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Concedent. În această situație Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral prezentul Contract și va justifica printr-un act scris care sunt motivele de interes național sau local care au determinat această măsură.
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concesionar, prin reziliere de către Concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina Concesionarului;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concedent, prin reziliere de către Concesionar;
- f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a Concesionarului de a-l exploata, prin renunțare (denunțare), fără plata unei despăgubiri;

7.2. Dreptul Concesionarului la reziliere. Concesionarul va avea dreptul de a rezilia acest Contract, în condițiile prevăzute la Capitolul „Remedierea abaterilor Concedentului”.

7.3. Dreptul Concedentului la reziliere. Concedentul va avea dreptul sa rezilieze acest Contract, in conditiile prevazute la Capitolul „Remedierea abaterilor Concesionarului”.

(1) Concedentul poate denunta unilateral prezentul Contract, in termen de 30 (treizeci) de zile de la notificarea trimisa concesionarului pe motivul de neincepere a activității in termenul de 2 ani de la data semnării contractului. Denunțarea astfel notificata va produce efecte la expirarea celor 30 (treizeci) de zile de la notificare, fara alte formalități, cum ar fi punerea in intarziere si fara intervenția instanțelor de judecata.

7.4. La incetarea din orice cauza a Contractului, bunurile ce au fost utilizate de Concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

- a) bunul de retur va reveni Concedentului;
- b) bunul propriu va reveni Concesionarului.

VIII. REMEDIEREA ABATERILOR CONCESIONARULUI

8.1. Concesionarul va fi considerat ca efectuand o abatere fata de prezentul Contract daca Concesionarul nu isi va fi platit redevența sau alte obligatii banesti care trebuie achitate si aceasta neplata a continuat pentru o perioada de 30 (treizeci) de zile dupa primirea notificarii scrise din partea Concedentului. Daca Concesionarul va continua abaterea dupa expirarea perioadei de remediere mentionate anterior, atunci Concedentul va fi indreptătit, dupa decizia proprie, sa rezilieze prezentul Contract si sa reintre în posesia Terenurilor.

IX. REMEDIEREA ABATERILOR CONCEDENTULUI

9.1. Dacă Concedentul va incalca vreuna din obligatiile asumate conform prezentului Contract si aceasta incalcare va continua pentru o perioada de 30 (treizeci) de zile dupa ce a primit notificare scrisa, atunci Concesionarul va fi indreptatit sa exercite simultan sau succesiv unul sau mai multe din urmatoarele drepturi, fara a prejudicia orice alte drepturi ale Concesionarului prevazute in prezentul Contract sau disponibile conform legii:

- a) sa tina raspunzator Concedentul pentru repararea oricaror prejudicii suferite, fara a recurge la rezilierea prezentului Contract;
- b) sa rezilieze acest Contract dupa expirarea celor 30 (treizeci) de zile de la notificarea transmisa Concedentului, fara a renunta la dreptul Concesionarului la daune pentru neindeplinirea din partea Concedentului a obligatiilor descrise decurgand din acest Contract. Rezilierea astfel notificata va produce efecte la expirarea celor 30 (treizeci) de zile de la notificare, fara alte formalități, cum ar fi punerea in intarziere, si fara interventia instantelor de judecata.

X. CLAUZE SPECIALE

10.1 Confidentialitatea

10.1.1 Concedentul va pastra cu cea mai mare discreție, in strictui beneficiu al Concesionarului, toate informațiile legate de termenii și condițiile prezentului Contract, incluzând, fara restricții, amplasarea locației Concesionarului si a Obiectivului, metode de operare, metode de construcție, de producere a energiei, si alte asemenea, fie dezvaluite de Concesionar sau descoperite de Concedent, numai daca aceste informatii nu sunt de domeniul public datorita publicatiei lor anterioare sau datorită obligației legale de transparență a Concedentului. Concedentul nu va folosi aceste informatii in beneficiul propriu, nu le va publica sau nu le dezvalui in alt mod celorlalti, sau nu va permite sa fie folosite de ceilalti.

In cazul divulgării de catre Concedent a informațiilor legate de desfasurarea activității pe Teren, și dovedită de Concesionar, acesta din urma este indreptătit la solicitarea de

pagube morale si materiale ce compenseaza potentialul prejudiciu material și moral adus Concesionarului prin nerespectarea acestei clauze de Proprietar.

10.1.2 Prevederile clauzei 10.1.1 de mai sus nu sunt aplicabile in cazul in care informatiile au devenit publice, altfel decat prin incalcarea acestui Contract.

10.2 Invaliditate parțiala

Daca vreuna din prevederile prezentului Contract, printr-o decizie finala si irevocabila a unei instante competente, va fi considerata nevalida, ilegala sau neaplicabila, prevederile care ramân vor fi aplicabile și efective, neafectate de decizie, corectându-se prevederea conform hotărârii definitive.

10.3. Eventualele beneficii și suport datorita energiei regenerabile

Daca legea in vigoare menționeaza ca beneficiarul Contractului nu este eligibil pentru obtinerea de subventii, beneficii sau stimulente materiale pentru producerea energiei electrice alternative stabilite de organizatiile locale, regionale sau nationale, atunci, la alegerea Concesionarului, Concedentul si Concesionarul vor modifica prezentul Contract sau il vor inlocui cu un alt document continand clauze care sa-i permita Concesionarul sa fie eligibil pentru subvenții, beneficii sau stimulente.

10.4 Forta majora

Nici una dintre Partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau executarea in mod necorespunzator - totala sau partiala - a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului Contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora asa cum este definita de lege.

Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti in termen de 5 zile producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

10.5. Notificarea intre Părți

Orice notificare adresata de una dintre Parti celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa prevazuta in partea introductiva a prezentului Contract. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata pe confirmare de oficiul postal primitor. Daca notificarea se trimite print telex sau telefax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata. Notificarile verbale nu se iau in considerare de nici una dintre Părți, daca nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la alineatele precedente. Fiecare Parte poate sa-si schimbe adresa in orice moment anuntand modificarea printr-o notificare scrisa celeilalte Parti in modalitatea descrisa. Toate notificarile vor fi considerate predate pe data livrării personale sau, in cazul postei, pe data mentionata pe confirmare de oficiul postal primitor, sau pe data la care s-a incercat livrarea si care este scrisa pe chitanta de inapoiere. Fiecare comunicare si document intocmit sau trimis de catre una din Parti celeilalte Parti potrivit prezentului Contract va fi intocmit in limba romana.

10.6. Litigii

Legea aplicabila prezentului Contract este legea romana.

Partile sunt de acord sa incerce sa rezolve in prima faza orice disputa care reiese din sau este in legatura cu prezentul Contract pe cale amiabila, prin negociere.

In cazul in care rezolvarea neintelegirilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantelor competente de contencios administrativ.

Litigiile ce decurg din acest Contract, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea ori desfiintarea prezentului Contract se vor solutiona de instanta judecatoreasca competenta.

11. CLAUZE FINALE

11.1. Prezentul Contract, împreuna cu anexele sale, fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa Părților si înlătură orice alta intelegere prealabila, verbala sau scrisa dintre acestea.

11.2. Modificarea prezentului Contract este valabila numai daca este efectuată in scris și semnată de ambele Parti.

11.3. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral prezentul Contract, în afară de cazurile prevăzute de lege. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului Contract, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, justificate printr-un document al Concedentului. Prin partea reglementară, Partile înțeleg clauzele de la capitolele II, III și V din prezentul Contract. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de Concedent, fără a putea solicita încetarea prezentului Contract. În cazul în care modificarea unilaterală a prezentului Contract îi aduce un prejudiciu, Concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între Concedent și Concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către Concesionar.

11.4. În cazul în care Părțile își încalca obligațiile lor, neexercitarea de către Partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent banesc a obligației respective nu înseamnă că ea a renunțat la acel drept al său.

11.5. Noi părțile, declarăm că am luat la cunoștință de dispozițiile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și de dispozițiile Legii nr. 190/2018 cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și de prevederile Regulamentului Uniunii Europene nr. 679/27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulament General privind Protecția Datelor).

11.6. Încheiat astăzi la data de - - - - - în două exemplare originale din care unul pentru concedent și unul pentru concesionar.

CONCEDENT

CONCESIONAR

FIȘA CU INFORMAȚII

Anexa 1

PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ, A

SITUAT ÎN COMUNA OLARI, EVIDENȚIAT ÎN CF. NR. _____ OLARI

1. Ofertantul (denumire, nume/prenume) _____
2. Sediul societății sau adresa _____
3. Telefon/fax _____
4. Reprezentant legal (dacă este cazul) _____
5. Funcția _____
6. Cod fiscal (dacă este cazul)/CI _____
7. Nr. de înregistrare la Registrul Comerțului (dacă este cazul) _____
8. Obiect de activitate (dacă este cazul) _____
9. Nr. cont _____
10. Banca _____
11. Capital social (lei) _____
12. Cifra de afaceri (lei) _____

Numele, funcția, ștampila și semnatura
reprezentatului legal

Data,

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Anexa 2

PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ, A TERENULUI
SITUAT ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI OLARI, JUD. ARAD,
EVIDENȚIAT ÎN CF. NR. _____ OLARI

Către, _____
Urmare a anunțului publicitar publicat în data de _____
Prin prezenta,
Noi _____
(denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenția fermă de participare pentru concesionarea prin licitație publică a terenului situat în extravilanul comunei Olari, evidenciat în CF. nr. _____ Olari, organizată în ședință publică la data de _____ de Primăria comunei Olari.

Am luat la cunoștință condițiile de participare la concesionarea prin licitație publică a terenului situat în comuna Olari, jud. Arad, evidenciat în CF. nr. _____ Olari.

Oferta noastră este valabilă pe parcursul procesului de concesionare prin licitație publică a terenului situat în comuna Olari, jud. Arad, evidenciat în CF. nr. _____ Olari, în condițiile în care Consiliul local al comunei Olari prin Primăria comunei Olari, nu decid altfel.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ședinței publice, voi participa eu / din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data,

Ofertant,

DECLARATIE

Subsemnatul/Subsemnata _____,
CNP _____, cu domiciliul in _____,
cunoscand prevederile art. 326 din Codul Penal cu privire la falsul in declaratii, declar ca:

- In cazul in care voi fi declarat castigator, am capacitatea de a plati redeventa pentru terenul pasune in suprafata de 60.000 mp, evidenciat in C.F. nr. 304970 Olari, potrivit contractului de concesiune, anexa la documentatia de atribuire.

Data

Semnatura

S.C. _____ S.R.L (S.A)
Sediul/Domiciliul
Nr. inreg. Reg. Comerțului J/ ____ /
C.I.F.

Anexa 4

Persoana fizica _____
Domiciliul _____

FORMULAR DE OFERTA

Pentru imobilul – teren pasune situat în comuna Olari, jud. Arad, evidentiat in CF. nr. _____ Olari, supus
concesionarii prin licitație publică organizată la data de _____ ora ____ oferim un preț
de _____ (prețul
se va exprima în cifre și litere).

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționate și în întregime, toate condițiile menționate de către organizatorul procedurii în instrucțiunile de participare la licitație și caietul de sarcini.

Nume si prenume,

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,

(denumirea concedentului și adresa completă)

Subsemnatul(a) _____, în calitate de reprezentant al societății/comerciant autorizat _____, cu sediul/domiciliul în localitatea _____ str. _____, nr. _____, cod unic de înregistrare la Registrul Comerțului nr./ CNP _____, prin prezenta, solicit înscrierea pentru participarea la licitația publică organizată în data de _____, ora _____, pentru concesiunea imobilului - teren situat în extravilanul localității Olari, identificat în CF nr. _____ nr. cadastral _____, având suprafața de _____, în vederea _____

Examinând condițiile de participare la licitație și documentația de atribuire a contractului, ne angajăm să participăm la licitația organizată, în acest sens anexăm plicul cuprinzând documentele solicitate în documentația de atribuire, conform specificațiilor din aceasta.

,
Data _____
Nr. telefon _____

Reprezentantul legal al societății/comerciantului autorizat/
persoana fizică

(nume, prenume, semnătură)

DECLARAȚIE

pe propria răspundere că ofertantul nu face obiectul unei proceduri de reorganizare judiciară, lichidare sau faliment

Subsemnatul cetățean posesor al B.I.(C.I.),
seria nr. eliberat(ă) de, CNP
..... în calitate de
..... al
.....
.....
denumirea firmei

cu domiciliul/reședința în: localitatea, str. nr., bl., sc.
....., et., ap., județul/sectorul, telefon/....., fax
...../....., e-mail, declar pe propria răspundere,
cunoscând că falsul în declarații este pedepsit de legea penală, că societatea
.....,
nu face obiectul unei proceduri de reorganizare judiciară, lichidare sau faliment reglementată de **Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.**

Data,
.....

Nume și prenume
.....

Semnătura și ștampila
.....

3326, 25.06.2024

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 121/2024

imobil

situat in Olari,

zona periferica,

proprietatea comunei Olari,

CF 304970 Olari

Cuprins

1. INTRODUCERE
2. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII
 - 2.1. Identificarea si competenta evaluatorului
 - 2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
 - 2.3. Scopul evaluarii
 - 2.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
 - 2.5. Tipul valorii
 - 2.6. Data evaluarii
 - 2.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
 - 2.8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
 - 2.9. Ipoteze si ipoteze speciale
 - 2.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
 - 2.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
 - 2.12. Descrierea raportului
3. PREZENTAREA DATELOR
 - 3.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
 - 3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
 - 3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
 - 3.4. Informatii despre amplasament
 - 3.5. Descrierea amenajarilor si constructiilor
 - 3.6. Date privind impozitele si taxele
 - 3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotate curente
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
5. EVALUARE
 - 5.1. Abordarea prin piata
 - 5.2. Abordarea prin venit
6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
7. Anexe
 - 7.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor
 - 7.2. Date detaliate despre proprietati
 - 7.3. Planul de amplasament si delimitare
 - 7.4. Fotografiile ale proprietatii
 - 7.5. Harta localitatii, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti
 - 7.6. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli
 - 7.7. Date despre vanzari si cotate
 - 7.8. Alte informatii considerate adecvate

1. INTRODUCERE

Proprietatea evaluata:	Imobil situat in zona periferica a localitatii Olari, la iesirea spre Santana, compus din <i>teren pasune in extravilan</i> in suprafata de 60.000 mp, neimprejmuit; imobilul este inregistrat in CF 304970 Olari, cad. 304970 – teren neimprejmuit, in suprafata de 60.000 mp; terenul are front stradal de cca. 330 ml la drumul judetean DJ 791; vecinatatile sunt proprietati agricole
Tipul proprietatii:	Proprietate imobiliara de tip pasune in extravilan
Proprietar:	Comuna Olari, asupra terenului
Situatia juridica a terenului:	Terenul este proprietatea privata a comunei Olari. Terenul este evaluat in cadrul prezentului raport.
Clientul lucrarii:	Consiliul Local Olari
Data evaluarii:	27.05.2024
Data inspectiei proprietatii:	23.05.2024
Moneda raportului:	EUR, la cursul de 4,9767 LEI/EUR
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata a imobilului la nivelul preturilor practicate pe piata imobiliara in luna mai 2024, pentru concesiune
Metode de evaluare utilizate:	a) Metoda costurilor b) Metoda comparatiilor directe
Valoarea recomandata	72.000 EUR adică 358.322 LEI, la cursul de 4,9767 LEI/EUR stabilit de BNR la data de 27.05.2024
Executantul evaluarii:	ing. LUCA FLORICA, evaluator autorizat EI, EPI, EBM, membru ANEVAR, Leg. 13701, Vladimirescu, str. Libertatii, nr. 68

EVALUATOR AUTORIZAT
ing. LUCA FLORICA



2. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare, experiență profesională și asigurare:

- **FLORICA LUCA**, este inginer mecanic, membru titular ANEVAR cu LEG. 13701, evaluator ANEVAR pe secțiunile: întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile (EI, EPI, EBM) și tutore ANEVAR pe secțiunea EPI; este înscrisă în programul de pregătire continuă al ANEVAR. este înscrisă în programul de pregătire continuă al ANEVAR. Are asigurare de răspundere profesională pentru anul 2024, emis de către societatea ALLIANZ TIRIAC – ASIGURARI SA;

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

2.2 Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

CLIENT: COMUNA OLARI

UTILIZATOR DESEMNAȚ: C.L. OLARI

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață a imobilului situat în zona periferică a localității Olari, compus din teren categoria de folosință PASUNE ÎN EXTRAVILAN, în vederea concesiunii.

a. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul evaluării este proprietatea imobiliară situată în teren categoria de folosință PASUNE ÎN EXTRAVILAN situat în zona periferică a localității Olari, pe partea dreaptă în sensul de mers spre Santana, la ieșirea spre Santana.

Terenul este in suprafata de 60.000 mp.
Imobilul este notat in CF 304970 Olari, cad. 3049709 – teren neimprejmuit, in suprafata de 60.000 mp; terenul are front stradal de cca. 330 ml la DJ 791.
Terenul are utilitati stradal: current electric si apa curenta.

2.4 Tipul valorii

Valoarea estimata este valoarea de piata. Valoarea estimata este valoarea de piata asa cum este definita in STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2022, ANEVAR aplicate in prezenta lucrare sunt STANDARDE GENERALE: SEV 104 – TIPURI ALE VALORII, paragraf 30.1:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

2.5 Data evaluarii

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 08.05.2024 – 28.05.2024.
Data estimarii valorii este 27.05.2024.

2.6 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

In prezentul raport se urmareste estimarea valorii de piata a imobilului.
Proprietatea, vecinatatile si zona de amplasare a obiectului au fost inspectate personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului clientului care este si proprietar.
In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului.
Inspectia activului a efectuata in prezenta reprezentantului solicitantului, considerandu-se veridice informatiile si date primite, s-au vizualizat faptic bunurile, ocazie cu care s-au efectuat fotografiile si s-au adunat informatii privind istoricul de utilizare, privind costurile de intretinere, alte costuri.

2.7 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Datele de intrare pentru evaluare, date si informatii care sunt utilizate in abordarile folosite sunt date reale dar si date ipotetice; dintre date de intrare reale amintesc: prețurile obținute pentru active similare sau identice, fluxul de numerar realizat generat de activ, costul efectiv al activelor identice sau similare, iar dintre date de intrare ipotetice enumer: fluxurile de numerar estimate sau previzionate, costul estimat al unui activ ipotetic, atitudinea perceputa fata de risc a participantilor de pe piata. Trebuie stiut ca o credibilitate mai mare i se poate acorda, in mod normal, datelor de intrare reale, dar totusi, cand acestea sunt mai putin relevante, de exemplu, cand informatiile despre tranzactiile reale sunt vechi sau cand fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare ori cand informatia despre costul efectiv este numai costul istoric, se acorda o relevanta mai mare datelor de intrare ipotetice.

Primele date au fost puse la dispozitie de catre client si proprietar (ca exemplu: documente privind istoricul si situatia lor actuala, situatia juridica a activelor la data evaluarii, lucrarile de investitii, intretinere si reparatii efectuate) pe care le-am completat la inspectie personal vizualizand stare fizica a activelor la fata locului, dupa care am facut completari cu date din piata ce au asemanari cu bunurile inspectate, cu alte informatii existente din literatura de specialitate si din baza de date a evaluatorului.

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- Comanda de evaluare
- act de proprietate aferent, documente ce atesta proprietatea asupra bunurilor
- Relevu; planuri, schite, documentatii cadastrale
- Consultare INTERNET: www.imobiliare.ro, www.tocmai.ro, www.rig-imobiliare.ro, www.olx.ro, www.real-investments.ro, www.eurolux.ro, www.teren-arad.ro
- colecția ziarelor Vând și Cumpăr etc
- proprietari ai unor active oferite spre vânzare, vecini ai proprietății analizate;
- informații preluate din baza de date ale unor birouri notariale si informații preluate de la agentii imobiliare; antreprenori privați de construcții din municipiul și judet, precum si din baza de date a evaluatorului.

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietar si client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze si ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza urmatoarelor ipoteze generale:

- Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil, daca nu se specifica altfel. Evaluatorul nu isi asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii.
- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantie pentru acuratete.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare si materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor sa vizualizeze proprietatea.
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidente ale proprietatii, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate legile si reglementarile de mediu locale, regionale sau nationale in vigoare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si de utilizare in vigoare.
- Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau renoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.

- Se presupune ca folosirea terenului si a constructiilor se realizeaza in limita proprietatii descrise si ca nu exista incalcare sau violari ale altor proprietati.
 - Existenta unor materiale periculoase, care pot sa fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observata de catre evaluator. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul nu este calificat sa detecteze astfel de substante. Prezenta unor substante poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca pe proprietate nu exista astfel de materiale care pot cauza diminuari ale valorii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru expertize sau cunostinte de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca doreste.
 - Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera drept de publicare.
 - Evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune, decat daca au fost facute initial aranjamente in scris in această privinta.
 - Nici una din partile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si aprobarea prealabila a evaluatorului.
- Alte ipoteze:
- Orice estimari ale valorii continute in raport se aplica intregii proprietati si orice impartire sau divizare a totalului in valoare fractionata va invalida valoarea estimata daca acestea nu au fost stabilite in raport.
 - In pregatirea evaluarii au fost utilizate doar acele planuri si specificatii avute la dispozitie.
 - Evaluatorul presupune ca cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de constructie disponibile si toate contractele de inchiriere sau alte amendamente, daca exista, care impovareaza proprietatea.
 - Evaluatorul a folosit extrasul de carte funciara C.F. 304970 OLARI, Plan de amplasament si delimitare a imobilului.
 - Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe elementele cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

2.9 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare, sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris in prealabil, al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Nici una din partile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si aprobarea prealabila a evaluatorului.

Valorile din prezentul raport sunt valabile numai pentru tipul de evaluare studiat, cu referire expresa doar la informatiile si datele furnizate de beneficiar;

Evaluatorii, nu sunt obligati sa ofere, in continuare, consultanta sau sa depuna marturie in instanta cu privire la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care exista prevederi prealabile in acest sens.

2.10 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea prezenta s-a realizat conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022, ANEVAR.

Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) 2022 includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluate elaborate de către ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor.

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022 aplicate in prezenta lucrare sunt

- STANDARDE GENERALE:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

- STANDARDELE PENTRU ACTIVE:
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Am luat in considerare standardul valorii de piata, scopul evaluarii fiind aprecierea valorii de piata a unei proprietati imobiliare destinata pentru garantarea rambursarii unui credit. Definitia de baza din care deriva plaja de valori estimata in raport este definitia **valorii de piata** (SEV 104, paragraf 30.1):

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

2.11 Descrierea raportului

Raportul de evaluare prezent este conform STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2022 ANEVAR, atat ca forma cat si continut.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Adresa : Olari, zona periferica, iesirea spre Santana, jud. Arad.

Proprietar : Conform extrasul CF 304970 OLARI, proprietar asupra Imobilului este comuna Olari – proprietate privata. Conform extrasului CF imobilul este fara sarcini, la momentul evaluarii.

Forma de exploatare : pasune in extravilan

3.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzarii odata cu imobilul.

3.3 Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Proprietatea este situata în perimetrul administrative al comunei Olari, la cca. 35 km de municipiul Arad si 5 km de orasul Santana, în zona Agricola, extravilan, la DJ 791. Accesul la proprietate se face din strada asfaltata.

Localitatea Olari este situata in partea de sud-vest a județului Arad. Se intinde pe o suprafata de 4.991 ha, din care 220 ha intravilan. Amplasamentul are ca si vecinatati proprietati agricole.

3.4 Informatii despre amplasament

Proprietatea este situata in zona periferica a localitatii Olari, pe partea dreapta la iesirea spre Santana, amplasament de forma trapezoidala, cu front stradal la DJ 791 – asfaltat, de cca. 330 m.

3.5 Descrierea obiectivului

Imobil situat in zona periferica a localitatii Olari, pe partea dreapta la iesirea spre Santana.

Terenul are front stradal de cca. 330 ml la DJ 791 – Santana - Sinteia

Imobilul este compus din Teren pasune in extravilan, in suprafata de 60.000 mp, cu utilitati: curent electric si apa, stradal.

3.6 Date privind impozitele si taxele

Pentru constructii, nivelul impozitelor se stabileste prin Codul Fiscal si hotarare a Consiliului Local, nivelul de impunere pentru persoane juridice este de 1,5% din valoarea de inregistrare in contabilitate. Pentru teren, se percepe, un impozit diferentiat în functie de zona.

Ca și tendința generală, istoric vorbind, valoarea impozitelor și taxelor locale a fost actualizată cu inflația; în ultimii 2 ani se remarcă politica administrației locale de păstrare a aceleiași valori pentru impozite.

3.7 Istoric, incluzând vânzarile anterioare și oferte sau cotații curente

Terenurile nu au făcut obiectul unor tranzacții, în zona oferta și cererea de terenuri de construcție este foarte mică, teren intravilan a fost tranzacționat de la 1,0 EUR/mp la 1,1 EUR/mp, în anul 2022 și anul 2023; cel mai adesea se fac tranzacții cu terenuri agricole, unde prețurile sunt cuprinse între 7000 EUR/ha și 7.500 EUR/ha.

4 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Tipul pieței

Proprietatea evaluată face parte din *piața proprietăților agricole – pasune în extravilan*

Analiza cererii

Dezvoltarea mediului de afaceri și a inițiativei antreprenoriale în municipiul Arad și în județ, au activat piața imobiliară a proprietăților industriale. Cererea de terenuri libere pentru a construi spații de producție (până la 10.000 mp teren și 1.000 mp suprafețe construite) amplasate în imediată vecinătate a municipiului a crescut constant în ultimii ani, existând o presiune certă asupra proprietăților disponibile, ceea ce a condus la creșterea sensibilă a prețurilor de tranzacție pe metru pătrat și la reducerea timpului de vânzare, în perioada 2006 – 2008. După luna octombrie 2008, piața imobiliară a devenit puțin activă, tranzacțiile fiind limitate.

Analiza ofertei competitive

Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții.

Echilibrul pieței

Considerăm că putem caracteriza piața imobiliară în aria sa definită mai sus ca fiind o piață puțin activă, direct legată de intensitatea activității antreprenoriale din județul Arad, inclusiv pe amplasamentul proprietății evaluate. Nu se întrevide o modificare a activității pieței imobiliare în următoarele 6 luni.

5 EVALUARE

Pentru întocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date și dosarul de casa a evaluatorului, care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selecție de date care au fost utilizate în procesul de evaluare și pentru care s-au stabilit corecțiile menționate în tabelele aferente. Comparabilele folosite în cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piață au fost verificate telefonic și/sau faptic, prin deplasare la fața locului, în funcție de posibilitatea vânzătorului (oferentului). Procesul de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, de tipul bunului, de recomandările și ipotezele și ipotezele special (dacă există) cuprinse în prezentul raport. Estimarea valorii de piață s-a făcut prin aplicarea a trei abordări în evaluare.

Datele si informatiile preluate de la proprietar si client, prin reprezentantii sai sunt considerate a fi reale si valabile, evaluarea fiind efectuata in aceasta ipoteza. Valoarea de piata a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar.

"Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare."

CMBU pentru teren liber ia in considerare valoarea de piata a terenului liber estimata prin comparatia vanzarilor.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

Prin conceptul de cea mai buna utilizare intelegem utilizarea rezonabila, probabila și *legală* a unui teren liber sau construit care este *fizic posibila*, adecvat fundamentata, *fezabila financiar* si care are ca rezultat *cea mai mare valoare* (este maxim productiva). Reprezintă o alternativa de folosire a unui activ imobiliar aleasa din diverse variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite în evaluare.

5.1 Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii faaa de cele ale activului evaluat. Valoarea de piata a terenului este de 1,2 EUR/mp, respectiv:

V piata = 72.000 EUR.

Calculule se regasesc in ANEXE – 7.7

5.2 Abordarea prin venit

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin metoda capitalizarii directe (sau metoda capacitatii beneficiare).

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul proprietatii analizate - venituri din inchiriere);

- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator.
Abordarea nu s-a aplicat.

6 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea abordarilor in evaluare, relevanta datelor de pe piata si consistenta informatiilor de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie tine seama de *valoarea de piata* determinata in ABORDAREA PRIN PIATA.

V piata teren = 72.000 EUR, respectiv 358.322 LEI

Calculul redeventei:

Redeventa anuală a fost calculată plecand de la valoarea de piata rezultata prin evaluare, utilizand prevederile art 17 din Legea 50/1991:

Art. 17 - Limita minimă a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piață, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructură aferente.

Pentru plata redeventei in 25 ani:

Valoare de piata teren CF 304970 OLARI = 72.000 EUR


Valoare minima a redeventei anuale teren CF 304970 OLARI = 2.880 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9767 LEI/EUR, valabil la data de 27.05.2024, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 304970 OLARI = 14.332,90 LEI

7 ANEXE


7.1 Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor


 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chișineu-Criș

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**
 Carte Funciară Nr. 304970 Olari

Nr. cartea	21833
Zona	23
Luna	09
Anul	2022

Cod Verificare
3009373985



Imobil situat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	304970	60,00M	teren neanexat Imobil înscris în CF sporadic 300334

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15068 / 14/06/2019	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Olari); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul României; Se înființează cartea funciară a imobilului 304970 ca urmare a: B1. finalizării înregistrării sistematice; imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2949.	A1
Act Administrativ nr. ORDIN DE PREFECT NR. 669, din 29/09/2010 emis de INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚUL ARAD (1);	
B2. (înlocuire drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuală 1) COMUNA OLARI, CIF:3520113, proprietate privată	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezbaterile dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

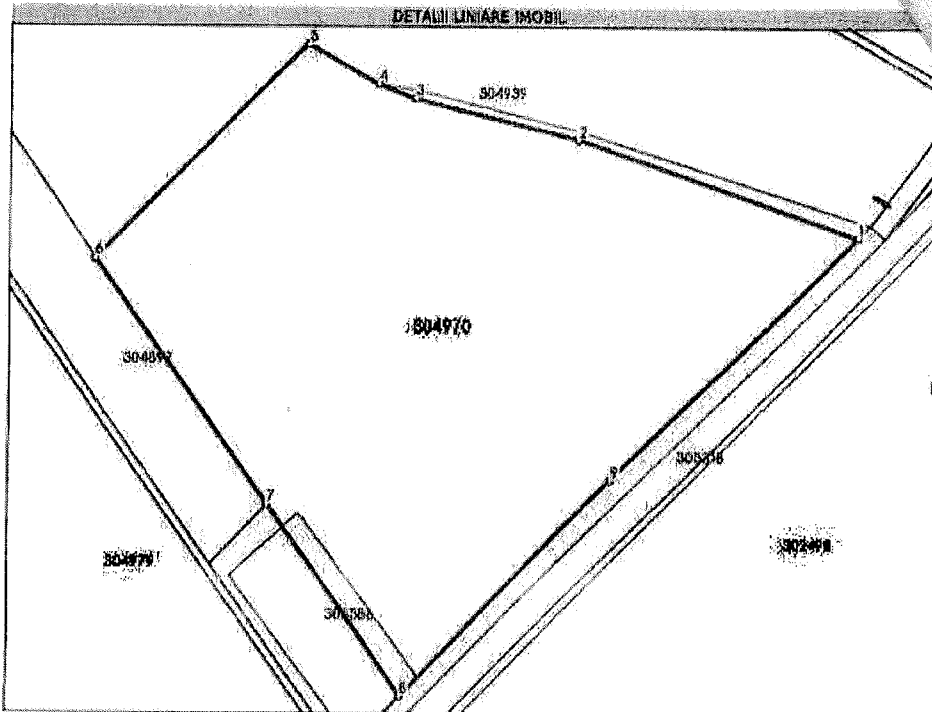
Carte Funciară Nr. 304970 Comuna/Oraș

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
304970	60,000	Imobil înscris în CF sporadic 300334;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren:

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intenșivitate	Suprafața (mp)	Terță	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	pasune	NU	60,000	95	LOT2		

Lungime Segmente:

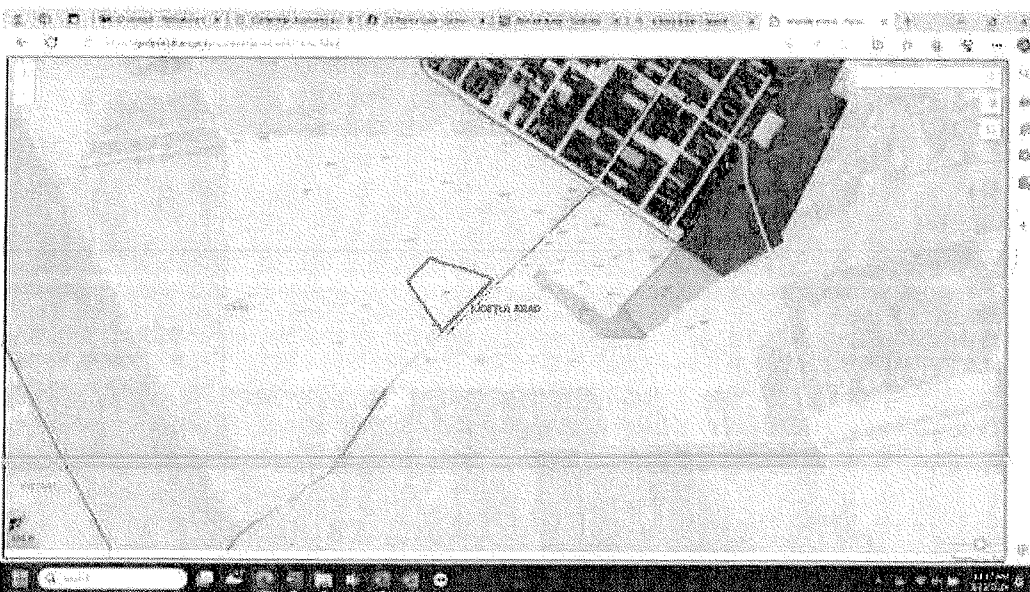
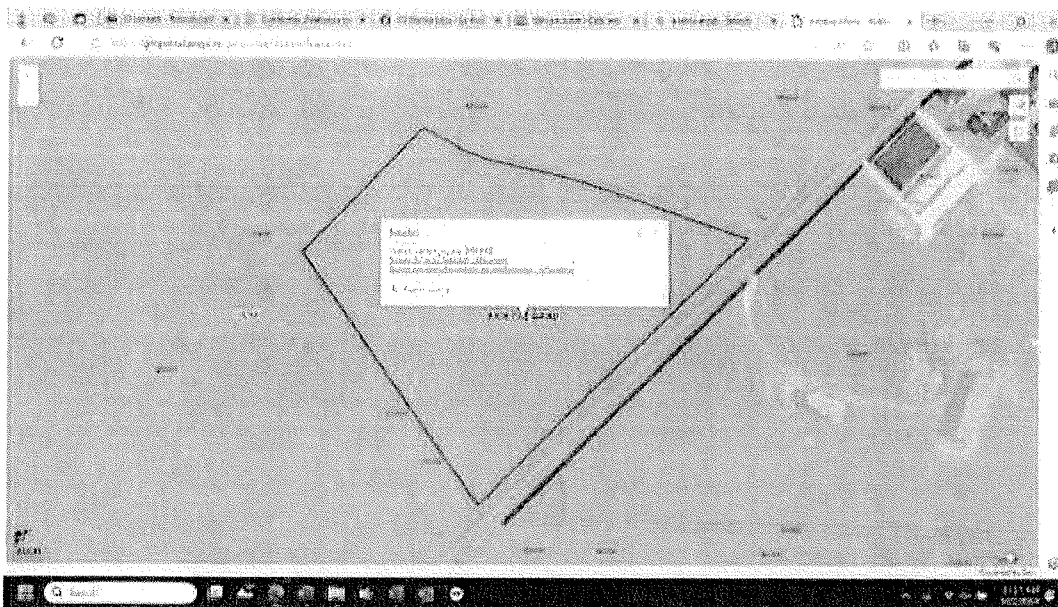
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecția în plan.

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
1	233.855,16 547.704,781	2	233.716,689 547.754,203	146,392
2	233.716,689 547.754,203	3	233.633,796 547.723,895	85,2
3	233.633,796 547.723,895	4	233.615,371 547.780,653	19,625
4	233.615,371 547.780,653	5	233.500,221 547.800,107	40,168

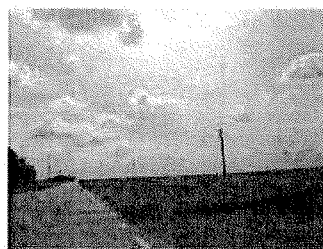
7.2 Date detaliate despre proprietati – se regasesc in cap. 2

7.3 Planul de amplasament si delimitare – identificare

IDENTIFICARE CADASTRALA – OCPI



7.4 Fotografii ale proprietatii



7.5 Harta localitatii, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti



7.6 Informatii istorice despre venituri si cheltuieli

In abordarea prin venituri, valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare se determina prin metoda capitalizarii directe.

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul proprietatii analizate - venituri din inchiriere);
- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator.

DETERMINAREA VENITULUI ANUAL REPRODUCTIBIL

Venitul net anual reproductibil (VNR) poate fi determinat fie pornind de la analiza evolutiei nivelului si structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificandu-l cu capacitatea beneficiara (CB), definita prin veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispozitie.

Abordarea NU s-a aplicat.

7.7 Date despre vanzari si cotationi

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand aceste proprietati cu cea care trebuie evaluata. Diferiti parametri ai valorii pot fi astfel obtinuti, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparatiei directe ce ofera un model determinist pentru corectiile ce trebuie facute preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Aceasta metoda presupune analiza proprietatii si compararea ei cu proprietati care s-au vandut recent sau cu oferte de vanzare, pentru care se cunosc preturi de cotation sau oferte de pret. Sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil pentru care s-ar vinde proprietatea, dacă se oferă pe piata.

EVALUAREA TERENULUI

Au fost analizate terenurile comparabile pentru a determina daca acestea au caracteristici superioare, inferioare sau egale cu terenul de evaluat.

In urma evaluarii cu grila de comparatii, a rezultat o valoare de piata de 1,2 EUR/mp.

Calcululele se regasesc in continuare :

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.publi24.ro	B - ID: www.publi24.ro	C - ID: www.rommo.ro
Descriere	pasune in extravilan	pasune intravilan	pasune extravilan	pasune intravilan
Pretul de ofertare (EUR/mp)		1.4	1.00	1
Drepturi de proprietate transmise		Integral	Integral	Integral
Marja de negociere	5%	5%	5%	5%
Pret corectat (EUR/mp)		1.3	1.0	1.0
Conditii de finantare	la plata	la plata	la plata	la plata
Conditii ale pietei (data ofertei/vanzarii)		la zi, oferta	la zi, oferta	2020, oferta
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie pentru conditii de vanzare (%)		0%	0%	10%
Corectie pentru conditii de vanzare		0.0	-	0.10
Pret corectat (EUR/mp)		1.3	1.0	1.05
Cheltuieli imediate	nu	nu	nu	nu
Corectie pentru cheltuieli imediate		0.0	0	0
Pret corectat (EUR/mp)		1.3	1.0	1.05
Localizare fata de centru si fata de strazile principale	Olari, zona periferica	Pecica, periferie	Masca	Olari, periferic
Corectie pentru localizare (%)		-10%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		-0.132	-	0

Pret corectat (EUR/mp)		1	1.0	1
Suprafata (mp)	60,000	16400	20300	35700
Corectie pentru suprafata (%)		0%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		0	-	-
Pret corectat (EUR/mp)		1	0.95	1
Caracteristici fizice	pasune intravilan, acces direct, plan, front stradal cca. 330 ml la drum asfaltat DJ	pasune intravilan, acces direct, plan, acces pe drum de exploatare din DN 7	pasune extravilan, acces direct, forma plana, drum de exploatare	pasune intravilan, acces direct, forma plana, la cca. 500 m de DJ, drum de exploatare
Corectie pentru acces (%)		-10%	20%	20%
Corectie pentru acces		(0.12)	0.19	0.21
Pret corectat (EUR/mp)		1	1.1	1
Corectie pentru topografie (%)		0%	0%	0%
Corectie pentru topografie		0	0	0
Pret corectat (EUR/mp)		1	1.1	1
Corectie pentru front stradal (%)		0%	-	0%
Corectie pentru front stradal		0	-	-
Pret corectat (EUR/mp)		1.1	1.1	1.3
Echipeare teren (utilitati)	stradal	fara	fara	fara
Corectie pentru echipeare teren (%)		11%	9%	5%
Corectie pentru echipeare teren (EUR/mp)		0.12	0.10	0.06
Pret corectat (EUR/mp)		1.2	1.2	1.3
caracteristici economice		similare	similare	similare
Corectie caracteristici economice		0	0	0
Pret corectat (EUR)		1.2	1.2	1.3
Utilizare	pasune in extravilan	pasune intravilan	pasune extravilan	pasune intravilan
Corectie pentru utilizare		-0.1	0	-0.1
Pret corectat (EUR)		1.1	1.2	1.2
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu
Corectie pentru componente non imobiliare (EUR)		0	0	0
Pret corectat (EUR/mp)		1.1	1.2	1.2
Corectie totala neta		0.02	0.10	0.06
Corectie totala neta (% din pret de vanzare/oferta)		1%	11%	6%
Corectie totala bruta		0.47	0.29	0.47
Corectie totala bruta (% din pret de vanzare/oferta)		39%	31%	45%
Valoare de plata a terenului de evaluat (EUR/mp)	1.2			
Valoare de plata a terenului de evaluat (EUR)	72,000			

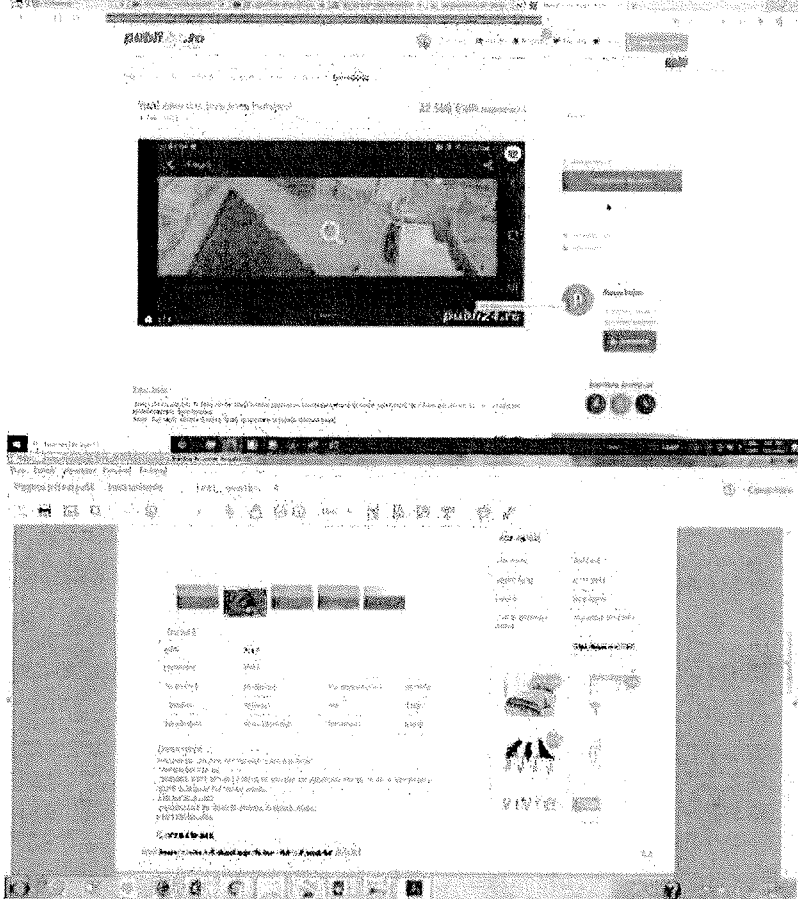
Explicatii Corectii

Elementul de comparatie	Corectii
Drepturi de proprietate transmise	nu este cazul
Conditii de finantare	nu este cazul
Conditii ale pietei (data ofertei/vanzarii)	nu este cazul
Corectie pentru conditii de vanzare	Nu este cazul
Corectie pentru localizare (EUR/mp)	Corectie la comp A care este mai bine pozitionata fata de proprietatea de evaluat si comp. B si C
Corectie pentru suprafata (%)	din analiza pietei
Corectie pentru acces, forma, relief, front stradal (EUR/mp)	corectia din analiza pietei, diferenta de calitate drum acces
Corectie pentru echipeare teren cu utilitati (EUR/mp)	Din analiza pietei, functie de valoarea utilitatilor din zona: curent electric si apa curenta; valoarea bransamentelor este de 1.800 eur/lot
Corectie pentru caracteristici economice (EUR)	nu este cazul
Corectie pentru utilizare	Corectie la comp A si C fata de B – extravilan, ca si terenul de evaluat
Corectie pentru componente non imobiliare	nu este cazul

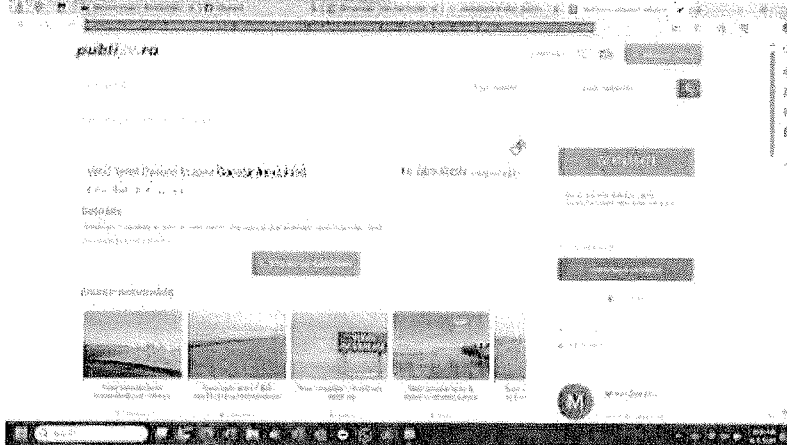
7.8 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE TERENURI

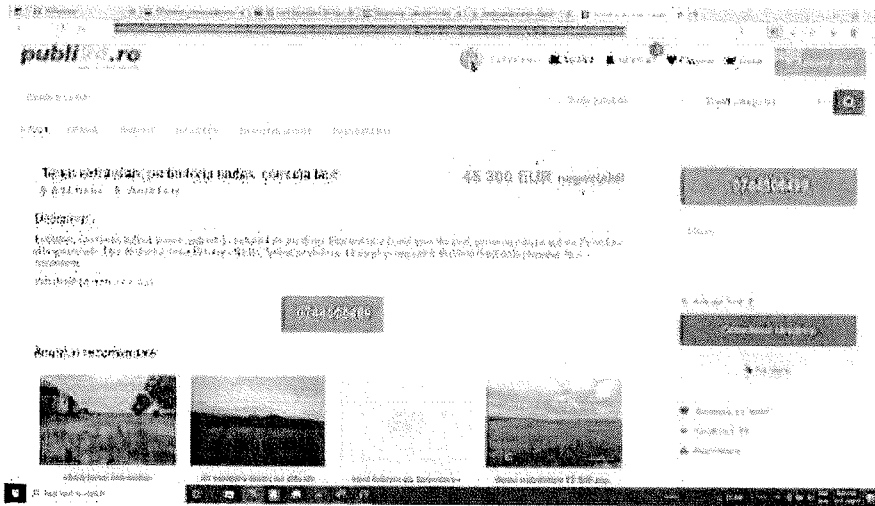
Vand teren extravilan • Pecica, Arad - Publi24



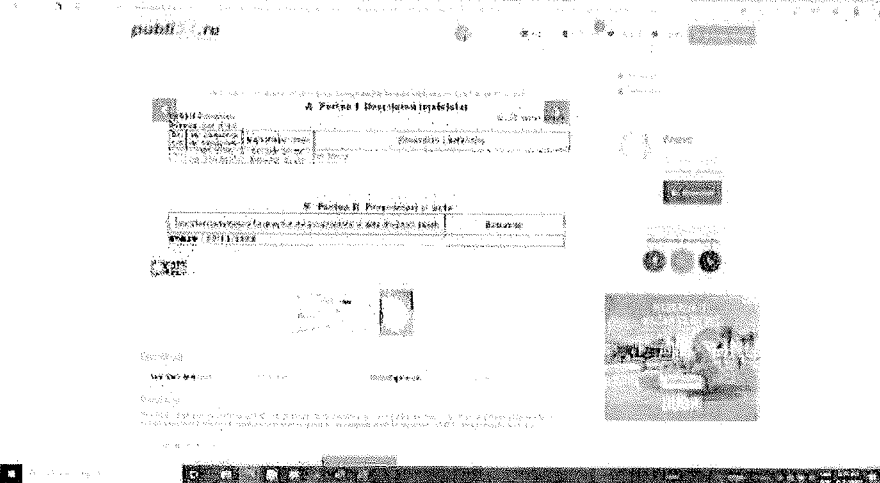
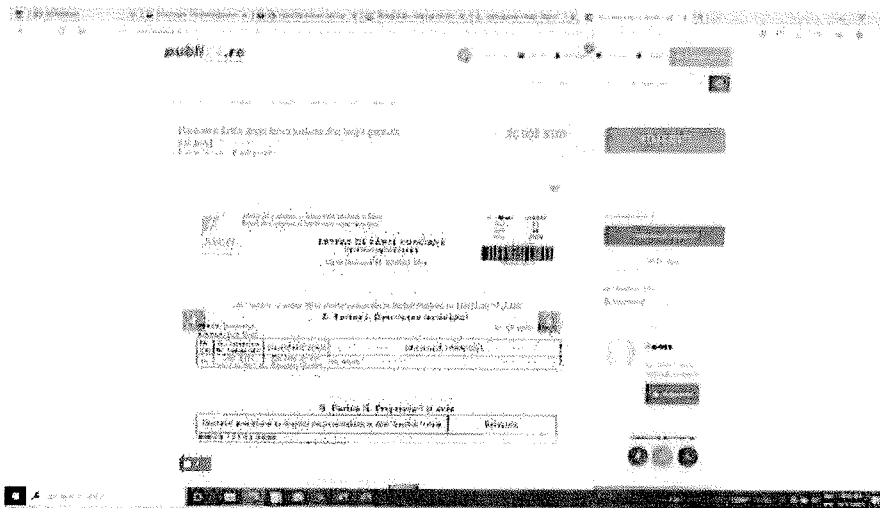
Vand teren extravilan • Arad, Arad - Publi24



Vand teren extravilan • Nadas, Arad - Publi24



Vand teren agricol 20300,0 mp • Pancota, Arad - Publi24





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chisineu-Cris

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 304970 Olari

Nr. cerere	21384
Ziua	26
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100169959890



Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	304970	60.000	Teren neimprejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 300334;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15068 / 14/06/2019	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Olari); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul României;	
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 304970 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2949.
Act Administrativ nr. ORDIN DE PREFECT NR. 660, din 29/09/2010 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI - JUDETUL ARAD (;);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA OLARI, CIF:3520113, proprietate privata	

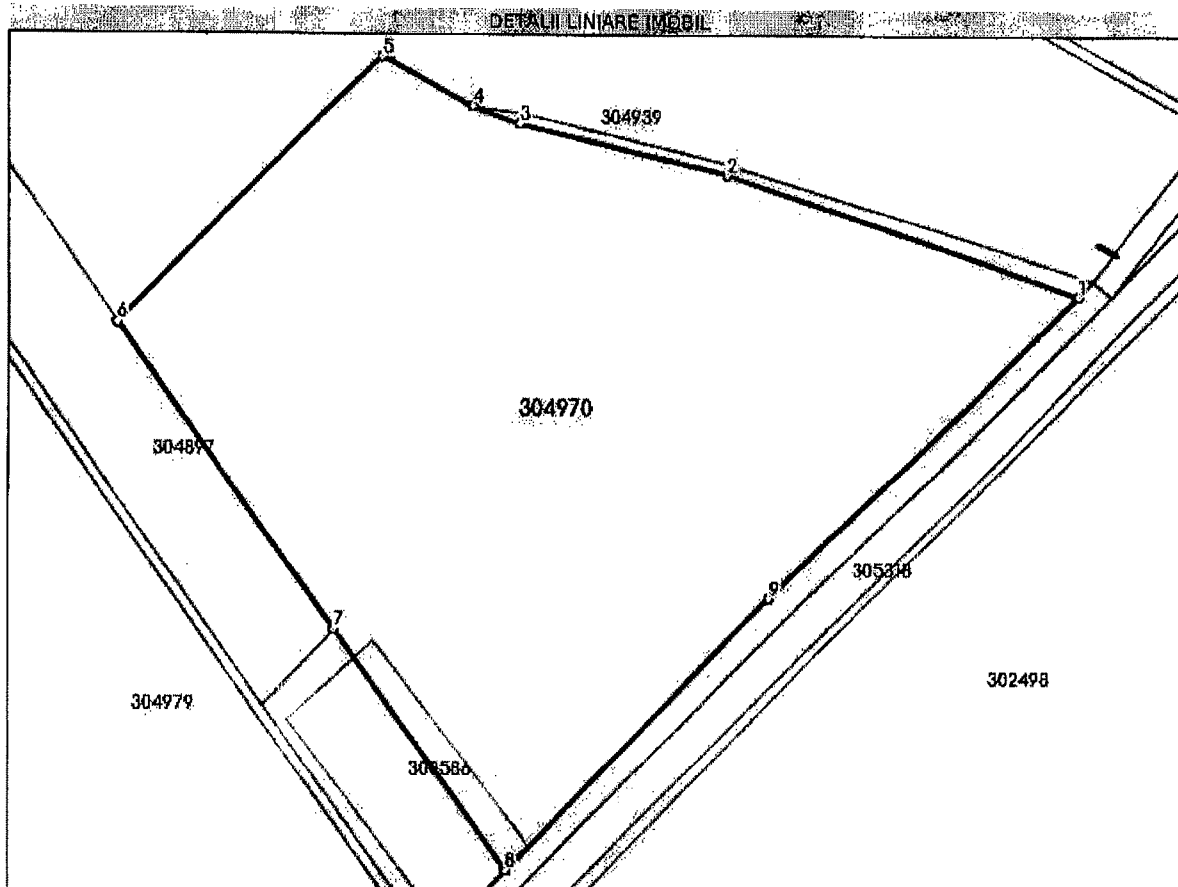
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
304970	60.000	imobil înscris în CF sporadic 300334;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	60.000	95	LOT2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
1	233.855,18 547.706,761	2	233.716,689 547.754,203	146.392
2	233.716,689 547.754,203	3	233.633,796 547.773,895	85.2
3	233.633,796 547.773,895	4	233.615,371 547.780,653	19.625
4	233.615,371 547.780,653	5	233.580,226 547.800,102	40.168

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (= (m))
5	233.580,226 547.800,102	6	233.475,775 547.695,43	147,872
6	233.475,775 547.695,43	7	233.561,357 547.574,926	147,802
7	233.561,357 547.574,926	8	233.627,844 547.481,17	114,938
8	233.627,844 547.481,17	9	233.733,258 547.587,582	149,785
9	233.733,258 547.587,582	1	233.855,18 547.706,761	170,495

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

26/06/2024, 08:47