HOTĂRÂREA

nr.**44** din **12.06.2025**

privind aprobarea concesionării prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al comunei Scânteia, în suprafață totală de 21.968 mp, situat în extravilanul comunei Scânteia, din care: 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare, 1.968 mp dig de pământ, având nr. cadastral 61464, înscris în Cartea Funciară nr. 61464 a comunei Scânteia, județul Iași

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

a) art. 1 alin. (5), art. 15 alin. (2), art. 31 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;

b) art. 3, art. 4 și art. 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

c) art. 42 alin. (1) și (4), art. 49 alin. (1), art. 57, art. 80 - 84 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, (Rep. 2), cu modificările şi completările ulterioare;

d) art. 17 și art. 22 din Legea nr. 50/1991privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (Rep. 2), cu modificările și completările ulterioare;

e) art. 20 alin. (1) lit. e), art. 28 alin. (3), art. 44 alin. (1), din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;

f) art. 871 – 873 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil (Rep. 1),cu modificările și completările ulterioare;

g) art. 466 alin. (8), art. 467 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal republicată, cu modificările și completările ulterioare;

h) art. 106 alin. (1), art. 108 lit. b), 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. a), art. 136 alin. (8), art. 240 alin. (1), art. 243 alin. (1) lit. a), art. 287 lit. b), art. 297 alin. (1) lit. b), art. 302-330 și art. 362 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

a) Decizia Curții de Apel Iași, secția contencios administrativ și fiscal nr. 27 din 22 ianuarie 2025, pronunțată în dosarul nr. 1161/99/2024, definitivă, prin care se anulează raportul procedurii de atribuire nr. 16667 din 10.01.2024 privind concesionarea terenului aparținând domeniului privat al comunei Scânteia, în suprafață de 21.968 mp și a adresei nr. 16668 din 10.01.2024 prin care a fost comunicat raportul procedurii de atribuire;

b) Hotărârea Consiliului Local al comunei Scânteia, județul Iași nr. 30/26.03.2020 privind includerea în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Scânteia, a construcției C1-dig de pământ în suprafață de 1.968 mp aferent iazului La nuci de 2,00 ha, situat în extravilanul comunei Scânteia, județul Iași;

c) Hotărârea Consiliului Local al comunei Scânteia, județul Iași nr. 62/26.08.2021 privind aprobarea Regulamentului privind concesionarea bunurilor imobile ce aparțin domeniului public/privat al comunei Scânteia, județul Iași;

d) Raportul de evaluare GET nr. 99/28.05.2025, pentru estimarea valorii de piață a terenului în

suprafață totală de 21.968 mp, situat în extravilanul comunei Scânteia, județul Iași, din care : 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare și 1.968 mp dig de pământ, având nr. Cadastral 61464, înscris în Cartea Funciară nr. 61464 a comunei Scânteia, județul Iași, întocmit de S.C. GETYKA FINANCIAR S.R.L., Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR, în vederea stabilirii redevenței de piață și a valorii juste a imobilelor de natura construcțiilor și terenurilor care aparțin domeniului privat al comunei Scânteia, județul Iași;

e) Extrasul de Carte Funciară pentru informare nr. 61464 a comunei Scânteia, județul Iași, emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași;

Luând act de:

a) referatul de aprobare prezentat de primarul comunei, în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 16.227/28.05.2025 prin care se susține necesitatea și oportunitatea proiectului, constituind un aport pentru dezvoltarea colectivității;

b) raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, întocmit de consilierul achiziții publice, înregistrat cu nr. 16.228/28.05.2025, prin care se motivează, în drept și în fapt, necesitatea și oportunitatea proiectului;

c) proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 27/25.04.2025, inițiat de primarul comunei;

d) avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale consiliului local,înregistrate sub nr. 16.212/21.05.2025;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SCÂNTEIA

întrunit în a 9-a ședință ordinară a mandatului 2024 - 2028, adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitatepentru concesionarea terenului aparținând domeniului privat al comunei Scânteia, județul Iași, în suprafață de 21.968 mp, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare și 1.968 mp dig de pământ, situat în comuna Scânteia, satul Scânteia, județul Iași, având nr. cadastral 61464, înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu nr. 61464, în vederea organizării și funcționării unei zone de agrement și/sau a unei baze piscicole, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
Art. 2. Se aprobă Raportul de evaluare pentru estimarea valorii de piață pentru concesionarea terenului în suprafață de 21.968 mp, întocmit de S.C. GETYKA FINANCIAR S.R.L., nr. GET 99/28.05.2025 conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
Art. 3. (1) Se aprobă concesionarea prin licitație publică deschisă a terenului aparținând domeniului privat al comunei Scânteia, în suprafață de 21.968 mp, având nr. cadastral 61464, înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu nr. 61464, în vederea organizării și funcționării unei zone de agrement și/ sau a unei baze piscicole.
(2) Se aprobă documentația de atribuire (incluzând Fișa de date, Caietul de sarcini, Formularele și Modelul de Contract) privind concesionarea prin licitație publică deschisă a terenului menționat la alin. (1), conform Anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
(3) Durata concesiunii este de 25 de ani. Prelungirea contractului se poate face prin act adițional, la solicitarea Concesionarului și cu aprobarea Consiliului Local, în condițiile legii și al contractului, fără a se depăși durata maximă legală de 49 de ani și condiționat de îndeplinirea integrală a obligațiilor contractuale de către Concesionar.
(4) Redevența minimă de la care pornește licitația este de 36.130 lei/an. Valoarea finală a redevenței anuale va fi cea stabilită în urma licitației publice deschise.
Art. 4. (1) Se aprobă structura comisiei de evaluare a ofertelor pentru procedura de concesionare în următoarea componență :

Nr. crt.	Funcția în comisie	Numele și prenumele	Funcția	Autoritatea/Instituția reprezentată
1.	Președinte titular		funcționar public	Primăria comunei Scânteia
2.	Membru titular		consilier local	Consiliul local al comunei Scânteia
3.	Membru titular		consilier local	Consiliul local al comunei Scânteia
4.	Membru titular		funcționar public	Primăria comunei Scânteia
5.	Membru titular		funcționar public	D.G.R.F.P. Iași
6.	Secretar (fără drept de vot)		funcționar public	Primăria comunei Scânteia

(2) Se aprobă structura comisiei de evaluare a ofertelor pentru procedura de concesionare în următoarea componență :

Nr. crt.	Funcția în comisie	Numele și prenumele	Funcția	Autoritatea/Instituția reprezentată
1.	Președinte supleant		funcționar public	Primăria comunei Scânteia
2.	Membru supleant		consilier local	Consiliul local al comunei Scânteia
3.	Membru supleant		consilier local	Consiliul local al comunei Scânteia
4.	Membru supleant		funcționar public	Primăria comunei Scânteia
5.	Membru supleant		funcționar public	D.G.R.F.P. Iași
6.	Secretar (fără drept de vot)		funcționar public	Primăria comunei Scânteia

(3) Consiliul Local al comunei Scânteia, desemnează reprezentanții săi, membri titulari și membri supleanți în comisie, după cum urmează :

Membru titular: Consilier local, Tăcuțanu Gabi-Ionel

Membru titular: Consilier local, Chelaru Gabriel

Membru supleant: Consilier local, Mistrianu Costică

Membru supleant: Consilier local, Busuioc Gabriel-Ionuț

(4) Funcționarii publici, membri titulari și membri supleanți în comisie, vor fi desemnați nominal de Primarul comunei Scânteia prin dispoziție.

Art. 5. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar, pe cheltuiala sa.

Art. 6. La data adoptării prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea orice alte prevederi contrare.

Art. 7. Se împuternicește Primarul comunei Scânteia, să organizeze procedura de licitație publică conform documentației aprobate și să semneze contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător.

Art. 8. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Scânteia prin aparatul de specialitate.

Art. 9. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Scânteia, prefectului județului Iași, compartimentelor achiziții publice și financiar-contabilitate, autorităților, instituțiilor sau persoanelor interesate și se depune la Monitorul Oficial al Comunei Scânteia, județul Iași, în format electronic, la pagina de internet https://www.comunascanteia.ro, în subeticheta „HOTĂRÂRILE AUTORITĂȚII DELIBERATIVE", pentru înscrierea în Registrul pentru evidența hotărârilor autorității deliberative.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Alexandru ALMOLDOVENCEI

ROMÂNIA * JUD. IAȘI COMUNA SCÂNTEIA CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI SCÂNTEIA,
Florin ILĂȘOAIA

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,
anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 44 / 12.06.2025

PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ		Vot prin ridicarea mâinii individual	
HOTĂRÂRE CU CARACTER INDIVIDUAL			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: **majorității absolute a consilierilor locali în funcție**	Voturi necesare	9
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		17
2	Numărul consilierilor locali în funcție		17
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		17
4	Numărul voturilor **„PENTRU"**		13
5	Numărul voturilor **„ÎMPOTRIVĂ"**	Voturile „ABȚINERE" se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ".	0
6	Numărul voturilor **„ABȚINERE"**		4
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,
ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local nr. 44 / 12.06.2025

Nr. crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	12.06.2025	
2	Comunicarea către primar	12.06.2025	
3	Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului, potrivit legii	25.06.2025	
4	Comunicarea către prefectul județului	12.06.2025	
5	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	12.06.2025	
6	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	12.06.2025	

ANEXA nr. 1 la hotărârea nr. 44 din 12.06.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesionării prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al comunei Scânteia, în suprafață de 21.968 mp, situat în extravilanul comunei Scânteia, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare, 1.968 mp dig de pământ, , având nr. cadastral 61464, înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu nr.61464

(Întocmit în conformitate cu prevederile Art. 308 și Art. 309 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și având la bază datele din Raportul de Evaluare nr. GET 99/28.05.2025 întocmit de SC GETYKA FINANCIAR SRL.)

Capitolul I. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Prezentul Studiu de Oportunitate fundamentează decizia Consiliului Local al Comunei Scânteia privind concesionarea, prin licitație publică, a unui bun imobil (teren și construcție) aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale. Inițiativa concesionării are la bază necesitatea punerii în valoare a acestui bun într-un mod eficient din punct de vedere economic și social, în beneficiul comunității locale.

1.1. Obiectul concesiunii: Obiectul concesiunii îl constituie dreptul de exploatare asupra terenului în suprafață totală de **21.968 mp**, situat în extravilanul Comunei Scânteia, sat Scânteia, județul Iași, aparținând domeniului privat al Comunei Scânteia. Terenul are numărul cadastral **61464** și este înscris în Cartea Funciară a UAT Scânteia cu nr. **61464/Scânteia**. Conform documentației cadastrale și Raportului de Evaluare, terenul (identificat ca "Teren extravilan" în suprafață totală de 20.000 mp) este format din:

- **1.733 mp** cu categoria de folosință "livadă" (L), identificat cu T72, P 1039/1, 1041/19/1.
- **18.267 mp** cu categoria de folosință "ape stătătoare" (HB - terenuri cu ape și ape cu stuf), identificat cu T 72, P 1040, 1041/19, 1042/19. Pe teren este edificată o construcție tip **dig de pământ** (identificată cu nr. cadastral **61464-C1**) în suprafață construită la sol (SC) și suprafață desfășurată (SD) de **1.968 mp**, care face parte integrantă din obiectul concesiunii. Suprafața totală a amplasamentului (teren + dig) considerată în evaluare este de 21.968 mp.

1.2. Localizare și vecinătăți: Terenul este situat în extravilanul satului Scânteia, comuna Scânteia, județul Iași, în Tarla 72 (T72). Comuna Scânteia este situată în partea de sud a județului Iași, la limita cu județul Vaslui. Accesul la proprietate se realizează de pe un **drum de pământ**. Terenul nu este împrejmuit.

1.3. Regim juridic: Bunul imobil (teren și construcție dig) face parte din **domeniul privat** al Comunei Scânteia. În Raportul de Evaluare, proprietatea a fost evaluată în ipoteza că este liberă de sarcini, iar titlul de proprietate este valabil și tranzacționabil. Bunul este înscris în cartea funciară conform Art. 305 alin. (2) din OUG nr. 57/2019.

1.4. Utilități: La data inspecției (28.05.2025), pe teren **nu existau utilități**.

1.5. Scopul concesionării: Concesionarea se realizează în scopul exploatării eficiente a terenului, vizând cu precădere dezvoltarea unei **zone de agrement și/sau a unei baze piscicole**, contribuind astfel la diversificarea activităților economice și recreative din comună și la creșterea veniturilor bugetului local. Această utilizare este compatibilă cu Cea Mai Bună Utilizare identificată în Raportul de Evaluare ca fiind "teren extravilan - terenuri cu ape si ape cu stuf - ape stătătoare".

Capitolul II. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Decizia de concesionare este fundamentată pe următoarele considerente, în conformitate cu Art. 308 alin. (4) lit. b) din OUG nr. 57/2019:

2.1. Motive economice:

- Administrarea eficientă a patrimoniului privat al comunei.
- Atragerea de investiții private pentru dezvoltarea economică locală.
- Dezvoltarea potențialului specific al terenului (luciu de apă, agrement).

2.2. Motive financiare:

- Generarea de venituri la bugetul local prin încasarea redevenței anuale.
- Transferul costurilor de întreținere și exploatare către concesionar.
- Transferul riscului investițional către concesionar.

2.3. Motive sociale:

- Crearea de noi locuri de muncă.
- Îmbunătățirea ofertei de servicii recreative pentru comunitate.
- Stimularea unui climat investițional favorabil.

2.4. Motive de mediu:

- Responsabilizarea concesionarului privind protecția mediului.
- Asigurarea conformității cu legislația de mediu în exploatarea bunului.
- Utilizarea durabilă a resurselor naturale. Se menționează că evaluatorul nu a realizat investigații privind eventuale contaminări ale terenului, presupunându-se că nu există condiții ascunse care să influențeze valoarea.

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

În conformitate cu Art. 308 alin. (4) lit. c) și Art. 307 din OUG 57/2019, nivelul minim al redevenței anuale datorate de concesionar a fost stabilit pe baza **Raportului de Evaluare nr. GET *99/28.05.2025***, întocmit de SC GETYKA FINANCIAR SRL. Raportul a estimat **valoarea de piață** a proprietății imobiliare (teren 20.000 mp + dig 1.968 mp, total 21.968 mp) la **118.957 Euro** (una suta optsprezece mii nouasute cincizeci si sapte Euro). Valoarea anuală a concesiunii (redevența) a fost determinată prin metoda capitalizării veniturilor, aplicând o rată de capitalizare de **6%** la valoarea de piață, rezultând o valoare anuală de **7.137 Euro**. Conversia în lei s-a realizat utilizând cursul BNR valabil la data evaluării (28.05.2025) de **1 EUR = 5.0625 LEI**.

Prin urmare, **nivelul minim al redevenței anuale** de la care va porni licitația publică este de: **36.130 RON/an** (treizeci si sase mii unasuta treizeci lei pe an).

Acest nivel reprezintă aproximativ **1,64 RON/mp/an**. Valoarea estimată nu conține TVA. Cuantumul final al redevenței se va stabili în urma aplicării procedurii de licitație publică.

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

4.1. Procedura de atribuire: În conformitate cu Art. 312 alin. (1) din OUG nr. 57/2019, procedura aplicabilă este **licitația publică deschisă**.

4.2. Justificarea alegerii procedurii: Alegerea licitației publice deschise este impusă de lege și asigură respectarea principiilor fundamentale prevăzute la Art. 311 din OUG 57/2019 (Transparența, Tratamentul egal, Libera concurență, Proporționalitatea, Nediscriminarea).

4.3. Condiții de desfășurare (conform Art. 314):

- Licitația necesită cel puțin două oferte valabile la prima strigare.
- La a doua strigare (dacă prima se anulează), este suficientă depunerea a cel puțin o ofertă valabilă.

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Se propune o durată a contractului de concesiune de **25 (douăzeci și cinci) de ani**, începând de la data semnării contractului. Această durată se încadrează în limita maximă de 49 de ani prevăzută de Art. 306 alin. (1) și permite amortizarea investițiilor necesare. Contractul poate fi prelungit conform Art. 306 alin. (3), cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani. Subconcesionarea este interzisă (Art. 305 alin. (1)). Contractul se încheie și se execută conform legii române (Art. 306 alin. (1)).

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Se estimează că durata totală pentru realizarea procedurii de concesionare este de aproximativ **60-90 de zile** de la data aprobării de către Consiliul Local a prezentului studiu și a inițierii procedurii, respectând termenele legale (ex: minim 20 zile calendaristice între publicare anunț și depunere oferte - Art. 314 alin. (5)).

Capitolul VII. Termenul previzibil pentru realizarea investiției de către concesionar

Se estimează că investițiile necesare pentru amenajarea terenului conform scopului concesiunii (zonă de agrement și/sau bază piscicolă) vor fi realizate de către concesionar într-un termen de maxim **24 de luni** de la data semnării contractului de concesiune.

Obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor necesare (inclusiv autorizația de construire) cade în sarcina concesionarului.

Capitolul VIII. Avize specifice (conform Art. 308 alin. 4 lit. g) și h))

- **Aviz privind încadrarea în infrastructura sistemului național de apărare:** Nu se consideră necesar, având în vedere natura și amplasarea bunului.
- **Aviz privind ariile naturale protejate:** Terenul nu este situat într-o arie naturală protejată, conform verificărilor UAT. Nu este necesar avizul specific. Concesionarul va respecta legislația generală de mediu.

Concluzii:

Prezentul studiu, fundamentat pe Raportul de Evaluare nr. GET *99/28.05.2025*, demonstrează oportunitatea concesionării terenului nr. cadastral 61464. Procedura de licitație publică, durata de 25 de ani și redevența minimă de 36.130 RON/an sunt justificate. Studiul stă la baza aprobării concesiunii de către Consiliul Local și a elaborării documentației de atribuire.

Întocmit,

ANEXA nr. 2 la hotărârea nr. 44 din 12.06.2025

GETYKA FINANCIAR

Sat Valea Lupului, Str.Trandafirilor, nr 80
Comuna Valea Lupului, Județul Iași,
România
T: 0726 332 526
E: office@getykafinanciar.ro
W: www.getykafinanciar.ro

CUI: RO 23305098
J22/541/18.02.2008
LIBRA BANK - Sucursala Iași
RO23BREL00020013268501
Trezoreria Municipiului Iași
ROTREZ4065069XXX012589

GET 99/28.05.2025

Raport de evaluare proprietatea imobiliara

Teren Extravilan- iaz si dig de pământ

Situata in Localitatea Scanteia, Comuna Scanteia, judet Iasi,

Nr. cadastral 61464, CF 61464/Scanteia

SOLICITANT: **COMUNA SCANTEIA**

PROPRIETAR: **COMUNA SCANTEIA-DOMENIUL PRIVAT**

DESTINATAR (UTILIZATOR): **COMUNA SCANTEIA**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al **SC GETYKA FINANCIAR SRL** si al destinatarului **COMUNA SCANTEIA**

MAI 2025

Catre: COMUNA SCANTEIA

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip teren extravilan, amplasată în Localitatea Scanteia, Comuna Scanteia, judet Iasi, Nr. cadastral 61464, CF 61464/Scanteia, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitarii dumneavoastră.
Structura proprietatii este urmatoarea:

Teren extravilan	*nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*CADASTRU*
TEREN LIVADA	61464	61464/ SCANTEIA	**1.733,00 mp**	**T72, P 1039/1, 1041/19/1**
APE STATATOARE / HB			**18.267,00 mp**	**T 72, P 1040, 1041/19, 1042/19**
Total			**20.000,00 mp**	**T 72**

DENUMIRE	*nr cad*	*CF*	*SC*	*SD*
DIG DE PAMANT	61464 - C1	61464/ SCANTEIA	**1.968,00 mp**	**1.968,00 mp**
TOTAL			**1.968,00 mp**	**1.968,00 mp**

- ✓ Amplasamentul (format din ape statatoare, livada si dig) aparţine Comunei Scanteia (domeniul privat), urmează a fi concesionat prin licitatie publica;
- ✓ Pe teren nu se gasesc utilitati;
- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum de pământ.

Proprietatea a fost inspectată in data de 28.05.2025 de catre evaluator autorizat, fotografiată, in aceeasi perioadă s-a cercetat si piata imobiliară in care se incadrează proprietatea analizată.

Scopul evaluării este determinarea valorii de piaţă a imobilului in vederea concesionării; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piaţă.

Data inspecţiei este 28.05.2025.
Data evaluării este 28.05.2025.
Data raportului: 28.05.2025.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **COMUNA SCANTEIA** asupra amplasamentului.

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacţionabil.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piaţa** a proprietaţii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

CONCESIUNE IAZ								
ZONA	*pret/mp*	*Suprafata*	*Val. teren*	*Rata cap.*	*Val. Concesiune/ amplasament/ an*	*Val. Concesiune/ amplasament/an*	*Val. Concesiune/mp/ an*	*Val. Concesiune/mp /an*
AMPLASAMENT	5,4 €/mp	21.968 mp	118.957 €	6%	7.137 €	36.130 lei	0,325 €/mp	1,64 lei
TOTAL		21.968 mp	118.957 €			36.130 lei		

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 5,0625 LEI, valabil la 28.05.2025.
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Cu stima
Ec. Ionita Ionel
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoştintelor şi informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate şi sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.
De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in societatea comerciala care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.
Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.
Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele intentionale de evaluare la care s-a aliniat şi ANEVAR.
In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Firma "SC GETYKA FINANCIAR SRL" si membrii colectivului sau de evaluatori au incheiat asigurarea de raspundere civila la "OMNIASIG Vienna Insurance Group "

Cu stima
Ionita Ionel
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IONITA IONEL
Legitimația Nr. 19190
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ CIF RO23305098 GETYKA FINANCIAR S.R.L. J22/541/2005 IAȘI - ROMÂNIA

SOCIETATEA COMERCIALĂ CIF RO23305098 GETYKA FINANCIAR S.R.L. J22/541/2005 IAȘI - ROMÂNIA

CUPRINS

1.1 CERTIFICARE 4

2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ŞI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE 6

2.1 IDENTIFICAREA CLIENTULUI 6
2.2 IDENTIFICAREA ORICĂRUIUTILIZATOR DESEMNAT 6
2.3 SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ŞI UTILIZATORUL EVALUĂRII 6
2.4 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 7
2.5 TIPUL DE VALOARE SI DEFINIŢIA ACESTEIA 7
2.6 DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII 7
2.7 MONEDA RAPORTULUI 7
2.8 MODALITATI DE PLATA 7
2.9 INSPECTIA PROPRIETATII 8
2.10 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 8
2.10.1 Ipoteze 8
2.10.2 Ipoteze şi ipoteze suplimentare 9
2.11 INFORMAŢII UTILIZATE 9
2.12 CLAUZA DE NEPUBLICARE 10
2.13 RESPONSABILITATEA FAŢĂ DE TERŢI 10

3 PREZENTAREA DATELOR 11

3.1 TIPUL PROPRIETĂŢII ŞI DEFINIREA PIEŢEI 11
3.2 DATE DESPRE ARIA DE PIAŢA, VECINATĂŢI ŞI LOCALIZARE 11
3.3 DESCRIEREA PROPRIETATII 12
3.4 ANALIZA DE PIAŢĂ 13
3.4.1 Fapte curente 13
3.4.2 Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate 13
3.4.3 Analiza cererii solvabile 13
3.4.4 Oferta competitivă 13
3.4.5 Analiza echilibrului 14

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE 15

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE 15
4.2 ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR 15
4.2.1 Abordarea prin piaţă 15

5 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI 19

5.1 REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI 19

2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ŞI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1 Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de **COMUNA SCANTEIA.**

2.2 Identificarea oricăruiutilizator desemnat

Destinatarul si utilizatorul prezentului raport de evaluare este **COMUNA SCANTEIA.**

2.3 Scopul, utilizarea evaluării şi utilizatorul evaluării

Scopul evaluării este estimarea unei valori adecvate in vederea concesionarii proprietăţii imobiliare.

Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

Standarde de evaluare:

- **SEV 100 – Cadrul general**
- **SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării**
- **SEV 102 – Documentare şi conformare**
- **SEV 103 – Raportare**
- **SEV 104 – Tipuri ale valorii**
- **SEV 105 – Abordări şi metode de evaluare**
- **SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare**
- **GEV 232 – Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri**
- **SEV 233- Evaluarea in curs de construire (IVS 410)**
- **SEV 340- Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP)**
- **GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a cladirilor**
- **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**
- **Cadrul legal – Legislaţia in vigoare**

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediţia 2022 - Nu este cazul.

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piaţă a obiectivului aşa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piaţă este baza evaluării.

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, formata din:

Teren extravilan	*nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*CADASTRU*
TEREN LIVADA	61464	61464/ SCANTEIA	**1,733.00 mp**	**T72, P 1039/1, 1041/19/1**
APE STATATOARE / HB			**18,267.00 mp**	**T 72, P 1040, 1041/19, 1042/19**
Total			**20,000.00 mp**	**T 72**

DENUMIRE	nr cad	CF	SC	SD
DIG DE PAMANT	61464 - C1	61464/ SCANTEIA	**1,968.00 mp**	**1,968.00 mp**
TOTAL			**1,968.00 mp**	**1,968.00 mp**

- ✓ Terenul aparţine COMUNA SCANTEIA- domeniul privat.
- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum de pamant.

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

Prezenta lucrare se adreseaza **COMUNEI SCANTEIA** in calitate de **client** si **destinatar.**

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aparţine COMUNEI SCANTEIA- DOMENIUL PRIVAT.
Evaluatorul a mai avut la dispozitie urmatoarele documente:

- o Extras de Carte Funciara
- o Conform actelor si informaţiilor furnizate de utilizator, proprietatea evaluată este liberă de sarcini.

2.5 Tipul de valoare si definiţia acesteia

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.
În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al ***estimării valorii in vederea concesionarii proprietatii imobiliare,*** s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 100 Cadru general:

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

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării şi precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condiţiile pieţei sau în caracteristicile proprietăţii.

2.6 Data efectivă a opiniei asupra valorii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii **MAI 2025,** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii – 28.05.2025).

2.7 Moneda raportului

Conform solicitarii destinatarului, opinia finala a evaluarii va fi prezentata in LEI si EURO.
Avand in vedere ca metodele utilizate conduc, partial, la exprimarea valorii finale in LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia in valuta este 1 EUR – 5,0625LEI.
Exprimarea opiniei final «in valuta» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica. etc.)..

2.8 Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si **integral** in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia si fotografierea proprietatilor a fost realizata de catre evaluator autorizat, la data de 28.05.2025.
Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate, avizele, autorizatiile, schitele existente, starea fizica si functionala a acesteia si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii.
Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari/infestari ale terenului subiect sau amplasamentelor invecinate.

2.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.
Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor arătate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către **COMUNA SCANTEIA** şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil. Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse de destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Cu ocazia inspecţiei nu s-au gasit informaţii despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi. Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi. Evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă;
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a proprietăţii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.
- Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.10.2 Ipoteze şi ipoteze suplimentare

- In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.

2.11 Informaţii utilizate

- Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare şi suprafeţele imobilului;
- Informaţii privind piaţa imobiliara specifica (preturi, etc.);
- Alte informaţii necesare existente in bibliografia de specialitate;

- **COMUNA SCANTEIA** - pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- presa de specialitate si evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locală;
- informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind tranzacţii similare;
- informaţii existente pe site-urile www.olx.ro; google maps,etc.;

2.12 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar şi beneficiar, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

2.13 Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.

3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara "Teren extravilan" situata Localitatea Scanteia, Comuna Scanteia, Nr. cadastral 61464, CF 61464/Scanteia, Judet Iasi.
Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Teren extravilan :

Teren extravilan	*nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*	*CADASTRU*
TEREN LIVADA	61464	61464/ SCANTEIA	**1.733,00 mp**	**T72, P 1039/1, 1041/19/1**
APE STATATOARE / HB			**18.267,00 mp**	**T 72, P 1040, 1041/19, 1042/19**
Total			**20.000,00 mp**	**T 72**

DENUMIRE	*nr cad*	*CF*	*SC*	*SD*
DIG DE PAMANT	61464 - C1	61464/ SCANTEIA	**1.968,00 mp**	**1.968,00 mp**
TOTAL			**1.968,00 mp**	**1.968,00 mp**

- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum de pamant;
- ✓ Utilitatile nu se afla la limita proprietatii ;
- ✓ Terenul nu este imprejmuit.

Terenul aparţine COMUNEI SCANTEIA- DOMENIUL PRIVAT.

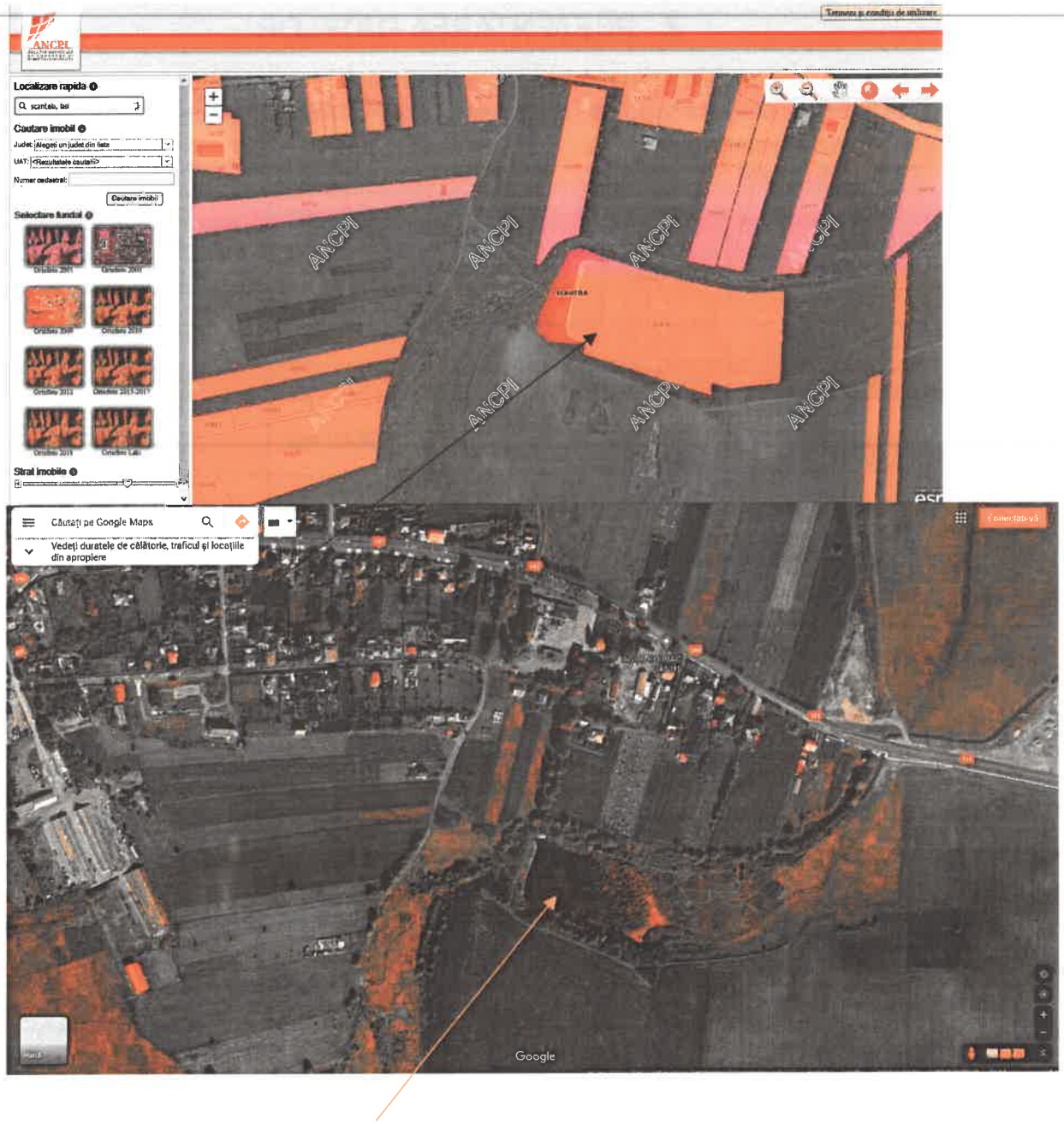
3.1 Tipul proprietăţii şi definirea pieţei

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de teren în suprafaţă de 20.000mp, situată în Localitatea Scanteia, Comuna Scanteia, Nr. cadastral 61464, CF 61464/Scanteia, Judet Iasi, categoria de folosinta " terenuri cu ape şi ape cu stuf -ape stătătoare (HB)" in suprafata de 18.267mp si „livada" in suprafata de 1.733mp, este o *proprietate imobiliară de tip teren extravilan*; Constructia dig-pamant in suprafata de 1.968 mp cu nr. Cadastral 61464-C1 face parte integranta cu amplasamentul.
Piaţa acestui tip de proprietate este o ***piaţă zonala***, specifică subpieţei terenurilor extravilane, localizată geografic în COMUNA SCANTEIA.

3.2 Date despre aria de piaţa, vecinatăţi şi localizare

Date generale
Comuna se află în extremitatea sudică a judeţului, pe malul stâng al râului Rebricea, la limita cu judeţul Vaslui. Este străbătută de şoseaua judeţeană DJ248, care o leagă spre nord de Grajduri, Ciurea şi Iaşi (unde se termină în DN28) şi spre sud în judeţul Vaslui de Rebricea şi Vulturești (unde se termină în DN25). La Scânteia, acest drum se intersectează cu drumul judeţean DJ246, care o leagă spre vest de Şcheia, Drăguşeni, Ipatele şi Ţibăneşti şi spre est în judeţul Vaslui de Tăcuta şi Codăeşti.
Date specifice
Sfera proprietăţilor în care se găseşte amplasamentul analizat este cea a proprietăţilor de tip teren arabil si curti constructii, situate în intravilanul Localitatii Scanteia.
În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăţi asemănătoare cu subiectul, din aceeaşi zonă şi cu aceleaşi caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la capitolul Abordarea prin piaţă.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:
Teren



3.3 Descrierea proprietatii

- ✓ In extravilan, iaz in suprafata de 2 HA- amplasată în T72, HB, 1040, F1041/19,F1042/19 com. SCANTEIA, jud. Iasi. Terenul este inscris in Cartea Funciara 61464/ Scanteia, este neimprejmuit si este compus din 18.267 mp teren cu ape si 1.733 mp livada (informatii preluate din Extras de Carte Funciara pentru informare nr. cerere 101898 din 04.06.2021).
- ✓ Pe teren se afla o constructie dig- pamant cu o suprafata construita la sol de 1.968 mp si cu nr. cadastral 61464-C1, inscrisa in Cartea Funciara 61464/ Scanteia;
- ✓ Accesul se realizează de pe un drum de pamant.
- ✓ In momentul evaluarii terenul nu dispunea de utilitati pe proprietate.

3.4 Analiza de piață

3.4.1 Fapte curente

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă si la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.
Piața terenurilor cu ape stătătoare, stufăriș sau izvoare în județul Iași și în România este una de nișă, influențată de factori precum amplasarea, accesul la utilități și potențialul de utilizare (agricol, piscicol, turistic sau conservare).

3.4.2 Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea ***de tip teren extravilan categoria de folosinta terenuri cu ape si ape cu stuf -ape statatoare.***

3.4.3 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului.
Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.
Segmentare a cererii
Investitori în turism/ecoturism: caută terenuri cu peisaje naturale (lângă lacuri, cu stufăriș) pentru proiecte de glamping, pensiuni sau activități recreative (birdwatching, pescuit).
Fermieri/piscicultori: interesați de utilizarea piscicolă sau irigații, în special în zone cu lacuri naturale sau artificiale.
ONG-uri și instituții de mediu: pot achiziționa sau gestiona astfel de terenuri pentru conservare, protecție a biodiversității.
Speculatori imobiliari: uneori achiziționează terenuri ieftine sperând la creșteri viitoare ale valorii.

Tendințe ale cererii
Cererea este relativ scăzută, dar stabilă și concentrată în jurul unor utilizări foarte specifice.
Cererea a crescut ușor în ultimii ani în zonele apropiate de orașe mari (ex. Iași), pe fondul creșterii interesului pentru turism de natură și agricultură sustenabilă.

3.4.4 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.
O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc..
Caracteristici ale ofertei

- Oferta este **limitată** și **neregulată**: multe dintre aceste terenuri sunt clasificate ca extravilane, neproductive sau în zone protejate.

- Terenurile sunt frecvent **greu accesibile**, lipsite de utilități, ceea ce limitează interesul cumpărătorilor obișnuiți.

Surse ale ofertei

- Proprietari privați care nu utilizează terenurile.
- Primării sau statul (terenuri în domeniul public/privat al statului).
- Platforme de anunțuri (OLX, Lajumate, agenții imobiliare locale).

Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Brasov	Soseaua Portului, Giurgiu, Giurgiu	Delta Dunarii, C.A. Rosetti - Cardon
27.05.2025	27.05.2025	27.05.2025
91.400,00 mp	80.000,00 mp	8.475,00 mp
274.200 €	2.000.000 €	211.875 €
3,00 €/mp	5,00 €/mp	6,00 €/mp

3.4.5 Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Terenurile sunt tranzacționate/oferite la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor **3-6 euro/mp** în zona analizată.

Piața este dezechilibrată spre stagnare, cu ofertă relativ mică și cerere punctuală, ceea ce duce la:

- **prețuri stagnante** sau foarte joase,
- **timp de tranzacționare lung**,
- **oportunități de investiții strategice**, dar cu risc ridicat și randament incert.

ECHILIBRUL CERERE–OFERTĂ

Factor	Situație în Iași și România
Nivel cerere	Scăzut spre mediu (în funcție de zonă)
Nivel ofertă	Foarte scăzut și dispersat
Prețuri	Relativ mici, dar variabile (0,05 – 30 lei/mp)
Timp de vânzare	Mare – poate dura luni sau ani
Tranzacții frecvente?	Rare, cu puține anunțuri active în același timp
Factor limitativ major	Clasificarea ca neproductiv/extravilan

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietăţii imobiliare

Definiţie CMBU – *Cea mai probabilă utilizare a proprietăţii, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar şi care conduce la cea mai mare valoare a proprietăţii evaluate*.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să indeplinească patru criterii:

1.Permisă legal – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricţiile de construcţie, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului.

2.Posibilă fizic – au fost analizate dimensiunile şi forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii) şi disponibilitatea utilităţilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze).

3.Fezabilă financiar – utilizările care au indeplinit criteriile de permise legal şi posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligaţiile financiare şi amortizarea capitalului.

4.Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanţă cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piaţă pentru acea utilizare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Ca urmare a analizei de piata efectuată, proprietatea a fost analizata ca fiind considerată teren liber. Luând în considerare tipul terenului, locaţia în zona rezidenţială a localităţii şi particularităţile constructive, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară *tip teren extravilan –terenuri cu ape si ape cu stuf -ape statatoare***.

4.2 Abordări, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare teren a fost utilizată:

1. Abordarea prin piaţă: a fost întocmit un tabel referitor la ofertele de proprietăţi imobiliare similare cu cea analizată. S-a avut în vedere că ofertele de proprietăţi imobiliare la vânzare sunt diminuate de procesul de negociere. Proprietatea evaluată a fost comparată cu proprietăţi similare vândute recent şi cu ofertele de vânzare. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare de evaluat este în relaţie directă cu preţurile la care au fost vândute/oferite proprietăţi competitive şi comparabile, preţuri care definesc un interval de valori în care este de aşteptat să se situeze şi valoarea proprietăţii subiect.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietatea subiect şi tranzacţii, care influenţează valoarea, numite elemente de comparaţie şi sunt considerate ca fiind de bază următoarele zece elemente de comparaţie: drepturile de proprietate transmise, condiţiile de finanţare, condiţiile de vânzare, cheltuielile imediate după cumpărare, condiţiile de piaţă, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea şi componentele non-imobiliare ale vânzării. În funcţie de diferenţele existente la aceste elemente de comparaţie se vor aplica corecţii asupra preţurilor de vânzare ale comparabilelor.

4.2.1 Abordarea prin piaţă

Abordarea prin piaţă consideră că preţurile proprietăţii sunt stabilite de piaţă. Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin comparaţia vânzărilor este cea mai directă şi sistematică

SOCIETATEA COMERCIALĂ RO23306098 GETYKA FINANCIAR S.R.L. J22/541/2005 IAŞI - ROMANIA

abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Lotul de teren studiat este teren extravilan –terenuri cu ape si ape cu stuf -ape statatoare . Cea mai bună utilizare a sa este de agrement(*Pescuit recreativ, Ecoturism/Glamping*), avand in vedere localizarea.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	Lac La Nuci, com. Scanteia, jud. Iasi	Brasov	Soseaua Portului, Giurgiu, Giurgiu	Delta Dunarii, C.A. Rosetti - Cardon
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/OFERTEI	27.05.2025	27.05.2025	27.05.2025	27.05.2025
		21.968,00 mp	91.400,00 mp	80.000,00 mp	8.475,00 mp
2	**PREȚ VÂNZARE**	€	274.200 €	2.000.000 €	211.875 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	3,00 €/mp	5,00 €/mp	5,00 €/mp
4	TIP TRANZACTIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Ajustare absolut		-0,2 €	-0,3 €	-0,3 €
	Preț ajustat (euro/mp)		2,85 €/mp	4,75 €/mp	5,70 €/mp
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate sunt de -5%.			
5	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		2,85 €/mp	4,75 €/mp	5,70 €/mp
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	presupus cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		2,85 €/mp	4,75 €/mp	5,70 €/mp
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
7	CONDIȚII DE VÂNZARE	obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		2,85 €/mp	4,75 €/mp	5,70 €/mp
	Justificare ajustare	Conditiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele.			
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	06.06.2019	Actual	Actual	Actual
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		2,85 €/mp	4,75 €/mp	5,70 €/mp
	Justificare ajustare	Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
9	LOCALIZARE	Lac La Nuci, com. Scanteia, jud. Iasi	similar	similar	similar
	Ajustare %		0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		2,85 €/mp	4,75 €/mp	5,70 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazu			
10	ACCES	drum de pamant	drum de piatra	drum de piatra	drum de piatra

SOCIETATEA COMERCIALA C.I.F. RO23305058 GETYKA FINANCIAR S.R.L. J22/541/2005 IAȘI - ROMANIA

	Ajustare %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Ajustare absolut		-0,1 €	-0,2 €	-0,3 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		2,71 €/mp	4,51 €/mp	5,42 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
11	TOPOGRAFIA	plan	plan	plan	plan
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		2,71 €/mp	4,51 €/mp	5,42 €/mp
	Justificare ajustare	Nu au fost aplicate ajustari intrucat toate comparabilele au topografia plana, similar cu imobilul subiect.			
12	SUPRAFAŢA	21.968,00 mp	91.400,00 mp	80.000,00 mp	8.475,00 mp
	Ajustare %		50%	50%	0%
	Ajustare absolut		1,4 €	2,3 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		4,06 €/mp	6,77 €/mp	5,42 €/mp
	Justificare ajustare	comparabila 1 si 2 sunt suprafata mare si sunt akjustate pozitiv			
13	UTILITĂŢI DISPONIBILE	electricitate	electricitate	electricitate	electricitate
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		4,06 €/mp	6,77 €/mp	5,42 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
15	UTILIZARE	iaz+ dig+livada	iaz+ dig+livada	iaz+ dig+livada	iaz+ dig+livada
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		4,06 €/mp	6,77 €/mp	5,42 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
	Ajustarea netă	absolut	1,2 €	2,0 €	-0,3 €
	Ajustarea netă	procentual	40%	40%	-5%
	Ajustarea brută	absolut	1,50 €	2,49 €	0,29 €
	Ajustarea brută	procentual	50%	50%	5%
	Valoare unitară	5,4 €/mp	4,1 €/mp	6,8 €/mp	5,4 €/mp
	Valoare amplasament	118.957 €	602.220 lei		
	Valoare lichidare (75%)	89.218 €	451.665 lei		

Aplicând metoda comparaţiei directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 3 are cea mai mică corecţie brută, se alege:

Valoarea unitară teren = 5,4 EURO /mp

4.3 Abordarea prin Venit

Abordarea pe bază de venit (Metodele de randament) reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăţilor imobiliare, aplicarea sa presupunând analiza datelor privind veniturile şi cheltuielile aferente unei proprietăţi.

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinată prin Metoda capitalizării veniturilor.

Astfel, proprietatea a fost împărţită generic pe două categorii de active:

- ✓ în exploatare,
- ✓ în afara exploatării.

În situaţia analizată, obiectivul este vanzarea terenului – „valoare de concesionare" pentru întregul amplasament în condiţiile în care cunoaştem valoarea de piaţă a terenului, determinată mai sus prin metoda comparaţiilor de piaţă, rata de capitalizare este una compusă, neexistând indeajuns de multe informaţii de piaţă pentru a o determina în mod cert din piaţă.

Pentru cazul de faţă s-au considerat că nu există active în afara exploatării de natura clădirilor, iar active in exces nu există în acest caz, terenul urmând a fi concesionat.

Astfel:

- în afara exploatării $V_{piaţă\ în\ afara\ EXPLOATĂRII}$ = 0 LEI fără TVA

În cadrul evaluării, pentru estimarea „chiriei" prin capitalizarea venitului aferent proprietăţii aflate "în exploatare", trebuie rezolvate două probleme metodologice şi practice:

- ✓ determinarea valorii de piaţă a proprietăţii prin metoda comparaţiilor directe;
- ✓ stabilirea ratei de capitalizare şi implicit a factorului multiplicator.

Determinarea chiriei se face cu formula: $VNE = V^P * c$, unde:

- ✓ c = rata de capitalizare a veniturilor nete
- ✓ VNE = venit net din exploatare
- ✓ V^P = valoare de piaţă teren

Venitul brut anual din exploatare (VBE) poate fi determinat pornind de la analiza potenţialul veniturilor din închiriere şi cheltuielilor aferente proprietăţii imobiliare evaluate.

Rata de capitalizare neta (c) reprezintă relaţia dintre câştig şi preţ şi este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital (respectiv valoarea investiţiei).
Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuităţi (mărimi anuale egale).
Rata de capitalizare exprima rata rentabilităţii (profit net / capital investit * 100) pe care o acceptă un investitor pentru a-şi plasa capitalul într-o afacere imobiliară pe care o prefera altor alternative de plasament.
Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informaţii concrete furnizate de piaţa imobiliară privind tranzacţii încheiate (vânzări/cumpărări şi închirieri aferente).
Dacă aceste informaţii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc corespunzătoare pieţei imobiliare specifice şi proprietăţii subiect.

Cuantumul chiriei se bazează pe informaţiile de piaţă sintetizate la capitolul Analizei Pieţei Imobiliare.
Utilizând formula de conversie $VNE = V^P * c$,
se obţine, valoarea aferentă metodei prin capitalizarea venitului:
Daca la valoarea reieşită prin capitalizarea veniturilor generate de activele în exploatare, adăugăm valoarea de piaţă a activelor redundante (aflate în afara exploatării), rezultă valoarea proprietăţii imobiliare prin **abordarea prin CAPITALIZAREA VENITURILOR** (a întregului imobil)ca fiind:
($V_{concesiune}=V_{chirie} + V_{piata\ în\ afara\ exploatarii}$) respectiv, valoric:

CONCESIUNE IAZ								
ZONA	pret/mp	Suprafata	Val. teren	Rata cap.	Val. Concesiune/ amplasament/ an	Val. Concesiune/ amplasament/an	Val. Concesiune/mp/ an	Val. Concesiune/mp /an
AMPLASAMENT	5,4 €/mp	21.968 mp	118.957 €	6%	7.137 €	36.130 lei	0,325 €/mp	1,64 lei
TOTAL		21.968 mp	118.957 €			36.130 lei		

SOCIETATEA COMERCIALA GETYKA FINANCIAR SRL IAŞI - ROMANIA

5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1 Rezultatele obtinute. Opinia evaluatorului

Avand in vedere informatiile detinute si relevanta lor, raportate la localizare si categoria de folosinta a terenului evaluat, am considerat ca Metoda Abordarii prin piata reflecta cel mai bine conditiile si asteptarile pietei imobiliare, este cea mai precisa si trebuie folosita pentru estimarea finala a Valorii de Piata.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata si valoare de concesiune** a proprietatii imobiliare **"Teren extravilan si dig de pamant"** este de:

CONCESIUNE IAZ								
ZONA	pret/mp	Suprafata	Val. teren	Rata cap.	Val. Concesiune/ amplasament/ an	Val. Concesiune/ amplasament/an	Val. Concesiune/mp/ an	Val. Concesiune/mp /an
AMPLASAMENT	5,4 €/mp	21.968 mp	118.957 €	6%	7.137 €	36.130 lei	0,325 €/mp	1,64 lei
TOTAL		21.968 mp	118.957 €			36.130 lei		

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globala, **fara TVA**;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 5,0625 LEI, valabil la data 28.05.2025.
- valoarea a fost exprimatatinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **MAI 2025**;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

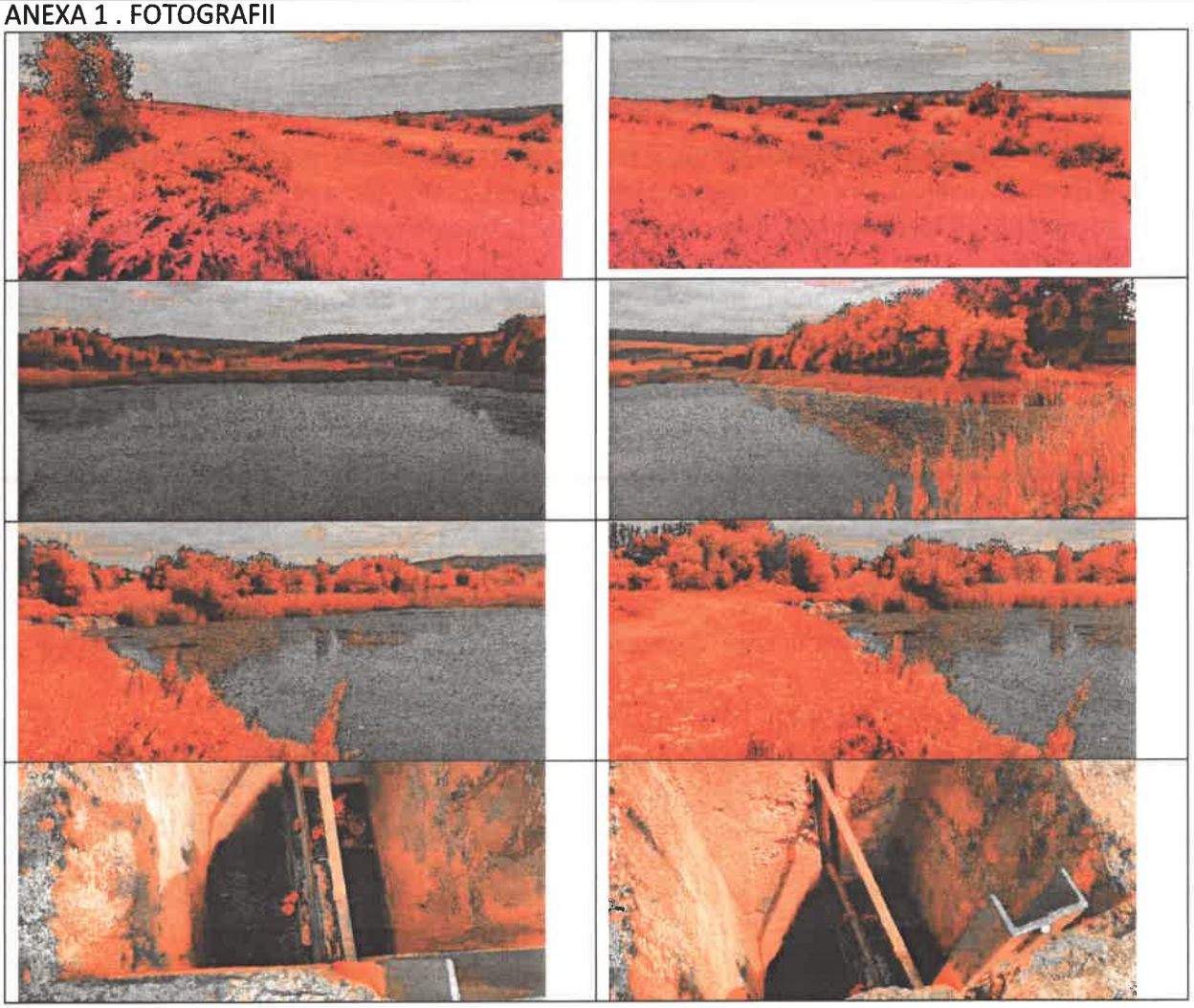
Cu stima
Ec. Ionita Ionel
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR





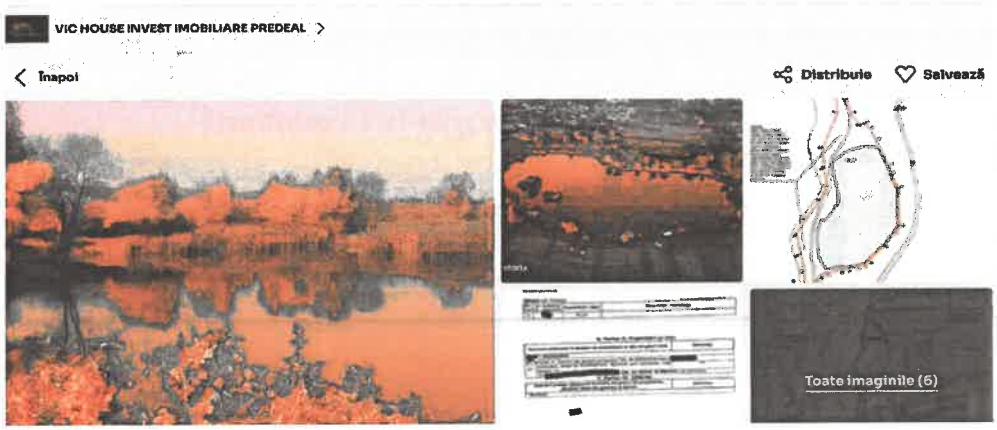


ANEXA 1 . FOTOGRAFII



Anexa 2. Oferte

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-complex-lacuri-balti-de-agrement-si-pescuit-zona-brasov-IDox7E



Teren-complex lacuri, balti de agrement si pescuit zona Brasov

274 000 €

3 €/m²

Ilieni, Ilieni, Covasna

Suprafață utilă:

91400 m²

Tip teren:

comercial

Localizare:

fără informații

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltat

Imprejurimi:

laccamp deschis

Media:

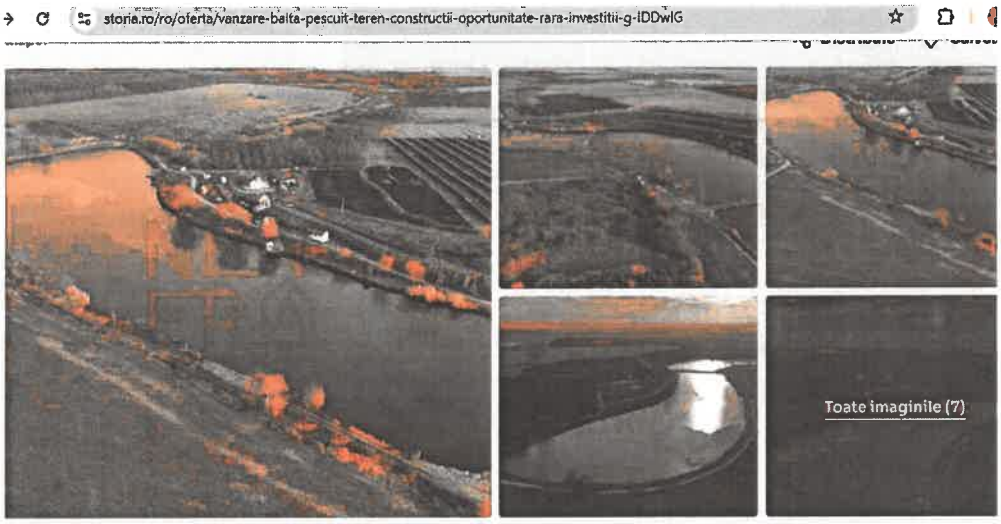
electricitate

Tip vânzător:

agenție

Vic House Invest Imobiliare, va propunere in exclusivitate, o investitie intr-o afacere de agrement pe profit. Doua lacuri naturale populate cu peste in zona Brasov. Locatia dispunne de acces facit, drumul de la asfat pana la locatie , aceasta este compusa din 37200 mp faneata pe care este amenajat accesul in zona lacurilor si 54200 mp ape statatoare. Multiple posibilitati de dezvoltare a zonei.

https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-balta-pescuit-teren-constructii-oportunitate-rara-investitii-g-IDDwIG



Vanzare balta pescuit,teren,constructii-oportunitate rara investitii G
400 000 €
5 €/m²
Soseaua Portului, Giurgiu, Giurgiu
Teren de vânzare
Suprafață utilă:
80000 m²
Tip teren:
intravilan

In comuna Iepuresti - Jud.Giurgiu exista o oportunitate si o ocazie rara de a investi intr-un domeniu pe care multi in consideram relaxant...PESCUITUL

Extraordinar si rar in aceasta situatie este faptul ca totul este in proprietate privata, atat terenul cat si apele.

Domeniul este in suprafata totala de aproximativ 16ha, este format din parti de teren aflat atat in intravilan cat si extravilan, trecerea in intravilan a intregii suprafete putandu-se efectua, la nevoie, cu usurinta.

Luciul de apa este impartit in 3 bazine piscicole, separate de diguri.

Acest bazin, in suprafata de 8 ha, dispune de aproximativ 19 posturi de pescuit unde se pot organiza concursuri cu specific.

De asemenea exista si posibilitatea de a petrece o noapte sau mai multe in linistea locului, intr-una din casutele construite la mal si dotate cu baie, TV, frigider.
Pretul este pentru luciul de apa - 5 eur/mp iar pentru teren - 8 eur/mp
Baltile sunt populate cu crap, caras, novac, ten, stiuca.
Domeniul prezinta multe posibilitati de dezvoltare, putand fi transformat intr-o superba zona de agrement.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-delta-dunarii-c-a-rosetti-cardon-IDATUh



Marius Murzea
MRZ REALTOR SRL
0747 825 874
Teren intravilan in Delta Dunarii, C.A. Rosetti - Cardon
50 850 €
6 €/m²
Cardon, C.A. Rosetti, Tulcea
Teren de vânzare
Suprafață utilă:
8475 m²
Tip teren:
intravilan
Descoperă domeniul tau din Delta Dunării - Oportunitate Unică în Cardon!

În inima Deltei Dunării, într-o zonă neîmblânzită și plină de viață, se află o bijuterie rară: un teren intravilan de 8475 mp care își așteaptă noul proprietar. Situat în pitoreasca localitate Cardon, acest teren oferă o oportunitate de neegalat pentru cei care visează să își construiască un colț de rai într-un cadru natural de o frumusețe copleșitoare.
Caracteristici Unice:

Suprafață Generoasă: Cu o suprafață de 8475 mp, acest teren oferă spațiul ideal pentru a-ți realiza toate proiectele.

Deschidere la Drum și Canal: Terenul beneficiază de o deschidere generoasă de 114,85 m la drum și 114,24 m la balta, oferind acces facil și oportunități multiple pentru activități de agrement și pescuit.

Utilități: Existența unui stâlp de curent electric în apropiere asigură o dezvoltare moderna, într-un cadru natural.

Acces Facil: Terenul este ușor accesibil dinspre Tulcea, atât pe brațul Sulina, cât și pe brațul Chilia, oferind o legătură rapidă către orașul Sulina.

ANEXA 3. ACTE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Iasi

Nr. cerere	108255
Ziua	27
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189805335

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61464 Scânteia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Iasi, UAT Scânteia

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	61464	20.000	Teren neimprejmuit; Extravilan: Domeniul Privat Com. Scanteia;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	61464-C1	Jud. Iasi, UAT Scânteia	S. construita la sol:1968 mp; Constructie dig- pamant

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
143358 / 16/09/2020		
Act Administrativ nr. HCL nr 20, din 19/02/2020 emis de Comuna Scanteia; Act Administrativ nr. HCL nr 30, din 26/03/2020 emis de COM SCANTEIA; Act Administrativ nr. Adeverinta 26800, din 01/10/2020 emis de Comuna Scanteia; Act Administrativ nr. HCL nr 27, din 28/03/2019 emis de Comuna Scanteia; Act Administrativ nr. HCL nr 51, din 30/10/2014 emis de Comuna Scanteia; Act Administrativ nr. HCL nr 37, din 26/09/2012 emis de Comuna Scanteia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **COMUNA SCANTEIA**, CIF:4540313, -DOMENIUL PRIVAT	
B2	"Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea nr 17/2014"	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

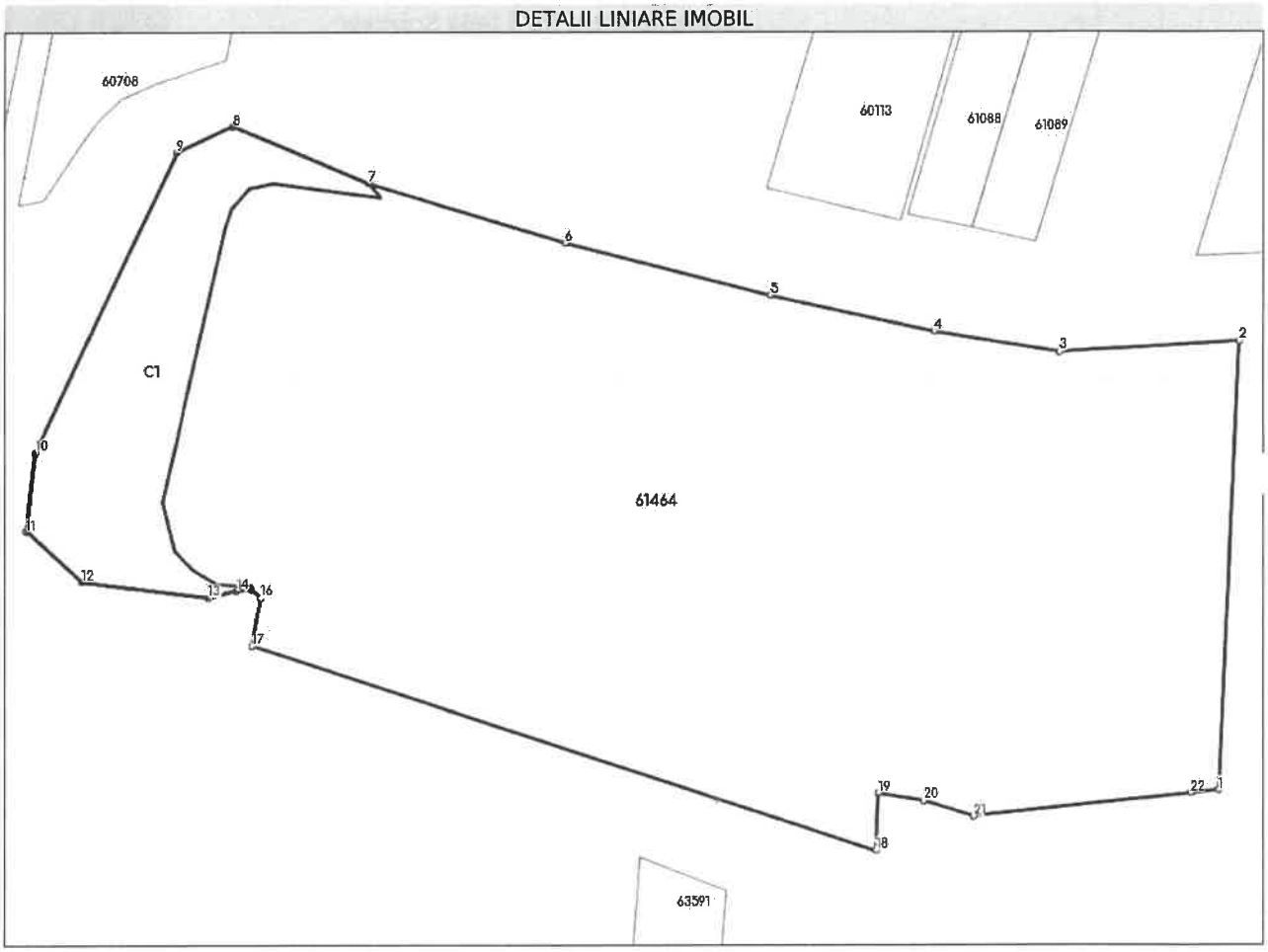
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
61464	20.000	Extravilan: Domeniul Privat Com. Scanteia;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	terenuri cu ape și ape cu stuf - ape stătătoare (HB)	NU	18.267	72	1040, 1041/19, 1042/19	-	
2	livada	NU	1.733	72	1039/1, 1041/19/1	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	61464-C1	constructii industriale si edilitare	1.968	Cu acte	S. construita la sol:1968 mp; Constructie dig-pamant

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	85.006	2	3	34.425
3	4	24.13	4	5	31.871
5	6	40.348	6	7	39.304
7	8	27.86	8	9	11.867
9	10	62.801	10	11	14.865
11	12	14.352	12	13	24.081
13	14	5.538	14	15	2.863
15	16	2.383	16	17	9.222
17	18	125.102	18	19	10.839
19	20	8.685	20	21	9.988
21	22	41.579	22	1	5.319

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
27/05/2025, 12:41

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

ANEXA nr. 3 la hotărârea nr. 44 din 12.06.2025

DOCUMENTAŢIA DE ATRIBUIRE

privind aprobarea concesionării prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al comunei Scânteia, în suprafață de 21.968 mp, situat în extravilanul comunei Scânteia, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare, 1.968 mp dig de pământ, situat în comuna Scânteia, sat Scânteia, județul Iași, având nr. cadastral 61464, înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu nr.61464

SECŢIUNEA I
FIȘĂ DE DATE GENERALE PRIVIND PROCEDURA CONCESIUNII

I.1. Informații despre Concedent (Autoritatea Contractantă)

1. **Denumire Oficială:** Comuna Scânteia
2. **Cod de Identificare Fiscală (CIF):** 4540313
3. **Adresa Sediului Principal:** Localitatea Scânteia, Comuna Scânteia, Județul Iași, Cod Poștal: 707425
4. **Unitate/Compartiment de Contact:** Primăria Comunei Scânteia, Compartiment Achiziții Publice / Registratură
5. **Persoană de Contact:** Ifteme Sorin (sau altă persoană desemnată)
6. **Telefon:** 0232-229260
7. **Fax:** 0232-229260
8. **E-mail (pentru comunicări legate de procedură):** achizitii@comunascanteia.ro
9. **Adresa de Internet (Website):** www.comunascanteia.ro
10. **Cont Trezorerie (pentru garanții/taxe):** RO40TREZ4065006XXX000453, deschis la Trezoreria Municipiului Iași, Beneficiar – Comuna Scânteia
11. **Cod NUTS:** RO213 Iași

I.2. Informații despre Procedură și Obiectul Concesiunii

1. **Obiectul Principal al Concesiunii:** Concesionarea dreptului de exploatare asupra bunului imobil - teren proprietate privată în suprafață totală de **21.968 mp**, situat în extravilanul comunei Scânteia, sat Scânteia, județul Iași, având **nr. cadastral 61464**, înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu nr. 61464. Terenul include **1.733 mp livadă**, **18.267 mp ape stătătoare** și o construcție **dig de pământ (nr. cad. 61464-C1)** de **1.968 mp**.
2. **Scopul Concesiunii:** Organizarea și funcționarea unei zone de agrement și/sau a unei baze piscicole.
3. **Procedura Aplicată: Licitație publică deschisă**, organizată în conformitate cu prevederile Secțiunii a 3-a (Art. 302-331) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale Hotărârii Consiliului Local Scânteia nr. **[Introduceți Nr. HCL aprobare studiu/concesiune] / [Introduceți Data HCL]**.
4. **Durata Contractului de Concesiune: 25 (douăzeci și cinci) ani**, cu posibilitate de prelungire conform Art. 306 alin. (3) din OUG 57/2019, fără a depăși durata maximă legală de 49 de ani.

I.3. Informații despre Oferte și Atribuire

1. **Criteriul de Atribuire:** Oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic, determinată prin aplicarea unui sistem de factori de evaluare, în conformitate cu Art. 318 și Art. 319 din OUG 57/2019. Punctajul maxim este de 100 de puncte.
2. **Factorii de Evaluare și Ponderile Relative:**

A. Cel mai mare nivel al redevenței (Pondere: 40% - maxim 40 puncte)

- **Descriere:** Se punctează nivelul redevenței anuale ofertate de participantul la procedură, exprimată în lei/mp/an sau lei/an pentru întreaga suprafață, peste nivelul minim stabilit în documentația de atribuire.
- **Algoritm de calcul:**
  - a) Pentru cea mai mare redevență anuală ofertată („R_max") se acordă punctajul maxim alocat, respectiv 40 puncte.
  - b) Pentru o altă redevență anuală ofertată („R_ofertant"), punctajul („P_A") se calculează proporțional, astfel: $PA = 40 \times R_{max}/R_{ofertant}$

B. Protecția mediului înconjurător (Pondere: 20% - maxim 20 puncte)

- **Descriere:** Se punctează angajamentul ofertantului privind respectarea legislației de mediu și gestionarea corespunzătoare a deșeurilor generate.
- **Mod de acordare:** Punctajul maxim de **20 puncte** se acordă ofertanților care prezintă o declarație pe propria răspundere prin care se angajează:
  - Să încheie un contract cu un operator autorizat de salubritate în termen de maxim 60 de zile de la data semnării contractului de concesiune (dacă specificul activității presupune generare de deșeuri ce necesită colectare specializată).
  - Să respecte integral legislația națională și europeană în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de concesiune.
  - Să suporte integral costurile și responsabilitatea pentru eventuale daune aduse mediului ca urmare a activității desfășurate.
- **Documente doveditoare:** Ofertanții vor prezenta o declarație pe propria răspundere privind respectarea legislației de mediu și gestionarea corespunzătoare a deșeurilor generate.
- **Penalizări:** Nerespectarea angajamentelor asumate prin declarație poate atrage penalizări contractuale conform clauzelor specifice din contractul de concesiune. *Notă: Lipsa declarației sau o declarație incompletă va conduce la acordarea a 0 puncte pentru acest criteriu.*

C. Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat - Crearea de locuri de muncă (Pondere: 40% - maxim 40 puncte)

- **Descriere:** Se punctează angajamentul ofertantului de a crea locuri de muncă noi în legătură cu activitatea desfășurată pe terenul concesionat, contribuind la dezvoltarea economică locală.
- **Mod de acordare (scoring pe tranșe adaptat):** Punctajul se acordă în funcție de numărul de locuri de muncă noi (cu normă întreagă sau echivalent normă întreagă) pe care ofertantul se angajează să le creeze și să le mențină pe o perioadă

determinată (ex. minim 2 ani de la operaționalizarea completă a investiției/activității), astfel:

- 0 locuri de muncă noi: 0 puncte
- 1-2 locuri de muncă noi: **15 puncte**
- 3-6 locuri de muncă noi: **30 puncte**
- Peste 6 locuri de muncă noi: **40 puncte**

- **Documente doveditoare:** Ofertanții vor prezenta o declarație pe propria răspundere privind numărul de locuri de muncă ce vor fi create și termenul estimat pentru crearea acestora (maxim 2 ani de la semnarea contractului, de exemplu).
- **Penalizări:** Nerespectarea angajamentului privind crearea locurilor de muncă în termenul asumat poate atrage penalizări contractuale conform clauzelor specifice (de exemplu, penalizare procentuală din redevența anuală până la îndeplinirea angajamentului).

Punctaj total maxim posibil: A + B + C = 40 + 20 + 40 = 100 puncte.

Notă: Pentru a fi considerată admisibilă și a intra în procesul de evaluare comparativă, oferta trebuie să îndeplinească cerințele minime de calificare (altele decât capacitatea economico-financiară, care nu mai este un factor de evaluare punctat) și să respecte nivelul minim al redevenței stabilit în Caietul de Sarcini / Documentația de Atribuire. Autoritatea contractantă poate solicita documente care să ateste capacitatea tehnică și/sau profesională necesară pentru îndeplinirea obiectului concesiunii, conform cerințelor din documentația de atribuire.

3. **Nivelul Minim al Redevenței Anuale: 36.130 RON/an** (conform Raportului de Evaluare GET *99/28.05.2025*). Ofertele sub acest nivel vor fi respinse. Valoarea nu include TVA.
4. **Garanții Solicitate (conform Art. 313 alin. (2) și Art. 325 alin. (7)):**
   - **Garanția de Participare: 1.000,00 RON**. Se constituie prin virament bancar în contul Concedentului (RO40TREZ4065006XXX000453, Trezoreria Iași) sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii. Dovada constituirii se include în Plicul Exterior. Garanția se restituie conform legii.
   - **Garanția de Bună Execuție a Contractului:** Se va constitui de către ofertantul câștigător în termen de **90 de zile** de la semnarea contractului, într-un cuantum de **10%** din valoarea redevenței datorate pentru primul an de contract. Modul de constituire și executare va fi detaliat în contractul de concesiune.
5. **Adresa și Data Limită pentru Depunerea Ofertelor:**
   - Adresa: Registratura Primăriei Comunei Scânteia, Loc. Scânteia, Jud. Iași.

- Data și Ora Limită: **[Se va preciza în Anunțul de licitație publicat conform Art. 314]** (cu cel puțin 20 de zile calendaristice după publicarea anunțului). Ofertele depuse după data/ora limită vor fi returnate nedeschise.

6. **Data, Ora și Locul Ședinței Publice de Deschidere a Ofertelor:**
   - Locul: Sediul Primăriei Comunei Scânteia, Loc. Scânteia, Jud. Iași.
   - Data și Ora: **[Se va preciza în Anunțul de licitație].**
7. **Perioada de Valabilitate a Ofertelor:** Minimum **90 de zile** de la data limită de depunere a ofertelor.

I.4. Obținerea Documentației de Atribuire și Solicitarea Clarificărilor

1. **Modalitatea de Obținere a Documentației:** Documentația de atribuire completă (incluzând prezenta fișă de date, Caietul de Sarcini, formulare, model contract) este disponibilă pentru descărcare gratuită de pe site-ul Concedentului: **www.comunascanteia.ro**, Secțiunea **Anunțuri/Licitații/Transparență**.
2. **Solicitarea Clarificărilor:** Orice persoană interesată poate solicita clarificări privind documentația de atribuire. Solicitările se transmit în scris (prin e-mail la achizitii@comunascanteia.ro sau depuse la Registratură).
3. **Data Limită pentru Solicitarea Clarificărilor: [Se va preciza în Anunțul de licitație]** (de regulă, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor, pentru a permite răspunsul în termen util).
4. **Răspunsul la Clarificări:** Concedentul va răspunde consolidat tuturor solicitărilor primite în termenul legal (maxim 5 zile lucrătoare de la primire) și va publica răspunsurile pe site-ul www.comunascanteia.ro, fără a dezvălui identitatea solicitantului, cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor (Art. 314 alin. (10)-(12)).

I.5. Căi de Atac

1. **Legislație Aplicabilă:** Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu procedura de atribuire, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare (Art. 330 din OUG 57/2019).
2. **Instanța Competentă:** Tribunalul Iași – Secția de Contencios Administrativ și Fiscal.
3. **Termene de Sesizare:** Termenele legale prevăzute de Legea nr. 554/2004.

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

II.1. Organizarea

(1) Anunțul de licitație se va publica cu cel puțin 20 de zile calendaristice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet a instituției – www.comunascanteia.ro;

(2) Persoana interesată are dreptul de a solicita și obține documentația de atribuire, precum și clarificările privind documentația (dacă e cazul);

(3) Concedentul va asigura accesul direct, nerestricționat și deplin la conținutul documentației de atribuire, conform prevederilor art. 312 alin. (8) lit. a) Cod Administrativ, prin publicarea acesteia pe site-ul instituției, la adresa www.comunascanteia.ro

(4) 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.

(5) 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.

(6) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (4), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor;

(7) 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.

(8) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(9) 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) ale art. 314 Cod Administrativ.

(10) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (9), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

(11) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație

(12) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

II.2. Desfășurarea

(1) Pentru desfășurarea procedurii licitației, este obligatorie participarea ofertanților, precum si prezența tuturor membrilor comisiei de evaluare

(2) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(3) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(4) Înainte de deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, fiecare membru va semna o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, conform modelului

din Anexa nr. 2 la documentație.

(5) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la aliniatul (4) din Cap. II. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul concesiunii.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în documentația de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(19) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(20) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune prevăzute de prezenta secțiune.

II.3. Reguli privind oferta

(1) Oferta depusă are caracter obligatoriu pe toată perioada de valabilitate a ofertei (de la depunere și până la încheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător).

(2) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei cad în sarcina persoanei interesate.

(3) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(4) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute la aliniatele (2) – (5) din Cap. II. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

(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, însoțite de o scrisoare de înaintare la sediul din sat Scânteia județul Iași, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registru, precizându-se data și ora.

(4) **Pe plicul exterior** se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta (*"Pentru concesionare teren în suprafață de 21.968 mp, nr. cadastral 61464, comuna Scânteia"*). 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) declarația pe propria răspundere a ofertantului că are capacitatea de a respecta oferta depusă, o descriere privind investiția ce va fi făcută pe terenul concesionat, precum și o declarație de eligibilitate ;

c) certificate de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și a contribuțiilor sociale și plata taxelor și impozitelor locale, eliberate de DGFP și Primăria comunei Scânteia;

d) copie de pe buletinul / cartea de identitate a ofertantului;

e) copie după chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;

f) împuternicire pentru participare la licitație, sub forma procurii special autentificată – dacă este cazul;

g) copie cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație după semnarea contractului de concesiune de către ofertantul câștigător;

h) copie certificat de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului - dacă este cazul

i) extras de informare la zi, emis de Oficiul Registrului Comerțului -dacă este cazul

j) bugetul proiectului și planul investițional (se va completa un buget estimativ al

proiectului de investiție și planificarea costurilor de investiție pe ani de implementare al proiectului propus).

k) Descrierea investiției ce va fi făcută pe terenul concesionat cu gradul de ocupare a terenului și detalierea listei lucrărilor /bunurilor/serviciilor ce fac obiectul investiției propuse.

(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 singur exemplar, 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 – până la încheierea contractului de concesiune.

(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.

SECŢIUNEA A II – A CAIETUL DE SARCINI

CAPITOLUL I. OBIECTUL CONCESIUNII ȘI INFORMAȚII GENERALE

1.1. Descrierea și Identificarea Bunului Imobil Concesionat Concedentul, Comuna Scânteia, acordă prin concesiune, în urma procedurii de licitație publică, dreptul de exploatare asupra bunului imobil aparținând domeniului privat al comunei, situat în extravilanul satului Scânteia, județul Iași, identificat cu **nr. cadastral 61464**, înscris în Cartea Funciară nr. **61464/Scanteia**. Suprafața totală a amplasamentului este de **21.968 mp**, compusă din:

- Teren **20.000 mp**, din care:
  - **1.733 mp** având categoria de folosință actuală "livadă" (L).
  - **18.267 mp** având categoria de folosință actuală "ape stătătoare" (HB).
- Construcție **dig de pământ** cu **nr. cadastral 61464-C1**, având suprafața construită la sol de **1.968 mp**.

1.2. Regimul Juridic Bunul imobil face parte din **domeniul privat** al Comunei Scânteia și este liber de sarcini la data inițierii procedurii.

1.3. Scopul și Destinația Concesiunii (Art. 310 alin. 2 lit. b)) Bunul imobil se concesionează în scopul **organizării și funcționării unei zone de agrement și/sau a unei baze piscicole**. Orice amenajări și construcții realizate de concesionar trebuie să servească acestui scop și să respecte legislația în vigoare, inclusiv regimul construcțiilor conform Legii nr. 50/1991. Schimbarea destinației pe durata contractului este interzisă fără acordul prealabil scris al Concedentului.

1.4. Obiectivele Concedentului (Art. 310 alin. 2 lit. c)) Prin concesionarea acestui bun, Concedentul urmărește atingerea următoarelor obiective:

- **Economice și Financiare:** Administrarea eficientă a patrimoniului privat, atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin colectarea redevenței anuale, transferul costurilor de întreținere și exploatare către concesionar.
- **Sociale:** Crearea de noi locuri de muncă pentru comunitatea locală, dezvoltarea infrastructurii de agrement și petrecere a timpului liber.
- **De Mediu:** Asigurarea exploatării durabile a resursei (apă, teren), prevenirea poluării, gestionarea corectă a deșeurilor și responsabilizarea concesionarului privind respectarea legislației de mediu.

1.5. Condiții de Exploatare și Stare Tehnică Inițială (Art. 310 alin. 2 lit. c)) Concesionarul va prelua bunul în starea în care se află la data predării-primirii, consemnată prin proces-verbal. Se notează că:

- Accesul se face pe un drum de pământ.
- Amplasamentul nu dispune de racorduri la utilități publice (apă, canalizare, electricitate, gaz). Extinderea/racordarea la utilități cade în sarcina concesionarului, dacă este fezabilă și necesară pentru proiectul propus.

- Există construcția "dig de pământ" (nr. cad. 61464-C1) a cărei întreținere și eventuală consolidare/reparare intră în responsabilitatea concesionarului. Exploatarea se va face cu respectarea legislației în vigoare specifice activităților propuse (piscicultură, agrement, construcții etc.) și a normelor de protecție a mediului.

CAPITOLUL II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII (Art. 310 alin. 1 lit. b), alin. 3)

2.1. Legislația Aplicabilă Prezentul Caiet de Sarcini și viitorul Contract de Concesiune sunt guvernate de:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare (în special Secțiunea a 3-a).
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legislația specifică în domeniul protecției mediului, apelor, pisciculturii etc.
- Hotărârea Consiliului Local Scânteia nr. **[Nr. HCL aprobare]** / **[Data HCL]** de aprobare a concesionării și a documentației aferente.

2.2. Durata Concesiunii (Art. 310 alin. 3 lit. f)) Durata contractului de concesiune este de **25 (douăzeci și cinci) ani**, calculată de la data semnării procesului-verbal de predare-primire a bunului. Contractul poate fi prelungit conform legii, cu acordul părților, fără a depăși durata maximă totală de 49 de ani.

2.3. Redevența (Art. 310 alin. 3 lit. g))

- Nivelul minim al redevenței anuale de la care pornește licitația este **36.130 RON/an**.
- Valoarea finală a redevenței anuale va fi cea rezultată în urma licitației publice, conform ofertei declarate câștigătoare.
- Redevența se datorează anual și se plătește conform termenelor și modalităților stabilite în Contractul de Concesiune (de regulă, în tranșe anuale/semestriale/trimestriale).
- Nivelul redevenței se poate actualiza/indexa anual conform clauzelor din Contractul de Concesiune (de exemplu, cu rata inflației comunicată de INS).
- Neplata redevenței la termenele stabilite atrage penalități de întârziere și poate constitui motiv de reziliere a contractului.

2.4. Garanții Solicitate (Art. 310 alin. 3 lit. h))

- **Garanția de Participare:** În cuantum de **1.000 RON**, constituită conform detaliilor din Fișa de Date Generale (Secțiunea I).
- **Garanția de Bună Execuție a Contractului:** Conform Art. 325 alin. (7) din OUG 57/2019, concesionarul are obligația ca, în termen de 90 de zile de la semnarea contractului, să constituie o garanție de bună execuție. Cuantumul și forma acesteia (ex: scrisoare de garanție bancară, depozit colateral) vor fi stabilite în Contractul de Concesiune, reprezentând un procent din redevența datorată pentru primul an **10%.** Această garanție este distinctă de garanția de participare.

2.5. Regimul Bunurilor la Încetarea Concesiunii (Art. 310 alin. 3 lit. a), Art. 324 alin. 5) La încetarea contractului (prin expirare sau alt mod), se aplică următoarele:

- **Bunurile de Retur:** Bunul imobil care a făcut obiectul concesiunii (terenul și digul inițial), precum și investițiile realizate de concesionar care au fost impuse prin Caietul de Sarcini sau Contract și care sunt necesare continuării exploatării conform destinației, revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini, Concedentului. Lista detaliată a bunurilor de retur se poate stabili prin contract.
- **Bunurile Proprii:** Bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii, dar nu se încadrează în categoria bunurilor de retur, rămân în proprietatea concesionarului și pot fi ridicate de acesta la încetarea contractului, cu obligația de a nu afecta bunurile de retur și de a aduce terenul într-o stare corespunzătoare.

2.6. Obligațiile Principale ale Concesionarului Pe lângă obligațiile specifice detaliate în Contractul de Concesiune, concesionarul va avea, cel puțin, următoarele obligații esențiale:

a) Să exploateze bunul concesionat cu eficiență, prudență și diligență, în regim de continuitate și permanență, conform destinației stabilite (agrement/piscicol) și ofertei sale (Art. 310(3)(c), Art. 325(6)).

b) Să plătească redevența anuală la valoarea, termenele și în condițiile stabilite prin contract (Art. 325(10)).

c) Să constituie și să mențină valabilă Garanția de Bună Execuție a Contractului pe toată durata acestuia (Art. 325(7)).

d) Să realizeze investițiile asumate prin ofertă (plan investițional, descriere investiție) în termenul prevăzut (maxim 24 luni pentru demarare/finalizare conform obiectivelor asumate), obținând pe cheltuiala sa toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, inclusiv Autorizația de Construire (Legea 50/1991).

e) Să creeze și să mențină numărul de locuri de muncă noi pentru care a obținut punctaj în procesul de evaluare, conform angajamentului din ofertă, pe perioada specificată (minim 2 ani).

f) Să respecte în totalitate legislația privind protecția mediului, inclusiv obligațiile specifice asumate prin declarația din ofertă (contract salubritate, prevenire poluare, gestionare deșeuri etc.) (Art. 310(3)(b), (i)).

g) Să asigure paza și întreținerea corespunzătoare a bunului concesionat, inclusiv a digului de pământ.

h) Să permită accesul reprezentanților Concedentului pentru verificarea modului de respectare a clauzelor contractuale, cu notificare prealabilă (conform Art. 326(1)-(2)). i) Să nu subconcesioneze bunul (Art. 310(3)(d)). j) Să nu închirieze bunul fără acordul prealabil scris al Concedentului și doar cu condiția respectării destinației (Art. 310(3)(e)).

i) k) Să restituie bunul la încetarea contractului în condițiile prevăzute la pct. 2.5 și Art. 325(11).

j) l) Să înregistreze contractul la organele fiscale competente.

2.7. Drepturile Principale ale Concesionarului

a) Dreptul de a exploata bunul concesionat pe riscul și răspunderea sa, conform contractului (Art. 325(1)).

b) Dreptul de a folosi și culege fructele/productele bunului (recolta piscicolă, venituri din agrement etc.), conform naturii acestuia și scopului concesiunii (Art. 325(2)).

c) Dreptul la menținerea echilibrului contractual și la despăgubiri în cazul modificării unilaterale a contractului de către Concedent din motive excepționale (Art. 326(8)).

2.8. Drepturile și Obligațiile Concedentului

a) Dreptul de a încasa redevența la termenele stabilite.

b) Dreptul de a verifica respectarea obligațiilor contractuale de către concesionar (Art. 326(1)).

c) Obligația de a asigura concesionarului folosința liniștită și utilă a bunului (a nu-l tulbura) (Art. 326(3)).

d) Obligația de a notifica concesionarul despre orice împrejurări ce i-ar afecta drepturile (Art. 326(4)).

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE PARTICIPARE ȘI CALIFICARE

3.1. Participanți Eligibili Se pot înscrie la procedura de licitație publică orice persoane fizice sau juridice, române sau străine, care demonstrează capacitatea tehnică și/sau profesională, precum și conformitatea legală și fiscală necesară derulării contractului.

3.2. Cerințe de Calificare (Condiții de participare) Pentru a fi admis la licitație, ofertantul trebuie să îndeplinească cumulativ, cel puțin, următoarele condiții, demonstrate prin documentele depuse în Plicul Exterior (conform listei detaliate în Secțiunea III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR din *Fișa de date* și la punctul 3.4. *Documente de valabilitate/calificare, care se depun de ofertanți* din prezentul Caiet de sarcini):

a) Să fi constituit Garanția de Participare în cuantumul și forma solicitate.

b) Să depună o ofertă completă (Plic Exterior și Plic Interior), elaborată conform Documentației de Atribuire, în termenul limită stabilit.

c) Să aibă îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor către bugetul general consolidat și către bugetul local de la sediul/domiciliul său fiscal.

d) Să nu se afle în procedură de insolvență, faliment, reorganizare judiciară sau lichidare.

e) Să nu se încadreze în situațiile de excludere prevăzute de lege sau în restricțiile menționate la pct. 3.3.

f) Să respecte regulile privind conflictul de interese (Art. 321 din OUG 57/2019).

3.3. Restricții de Participare Nu are dreptul să participe la licitație persoana (fizică sau juridică) care, în ultimii 3 ani anteriori datei licitației, a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunuri ale statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul/redevența din culpă proprie. Această restricție se va declara pe propria răspundere.

3.4. Documente de valabilitate/calificare, care se depun de ofertanți:

A. DOCUMENTE CE SE DEPUN ÎN PLICUL EXTERIOR:

3.4.A1. Ofertanții persoane juridice (*societăți comerciale, societăți pe acțiuni etc.)* au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

a) Cererea de participare (*Formularul nr.1)*

b) Declarație de participare la licitație (*Formularul nr.2)*

c) fișa cu informații privind ofertantul; *Formularul nr.4*

d) Declarație eligibilitate *(Formular 5);*

e) Declarație neîncadrare restricții (*Formular 6);*

f) Declarație conflict interese *(Formular 7);*

g) certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată către stat eliberat de către Administrația Finanțelor Publice din localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;

h) certificat constatator, eliberat de Serviciul Buget Finanțe din cadrul Primăriei comunei Scânteia, privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, indiferent de localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;

i) *Copie CI (pers. fizică) / Certificat Constatator ORC (pers. juridică);*

j) Dovada plată Garanție Participare, în valoare de 1.000 lei , conform raportului de evaluare care se depune în contul Primăriei comunei Scânteia, deschis la Trezoreria Iași;

k) Împuternicire (Formular 10, dacă e cazul) și copie a actului de identitate al reprezentantului;

l) Cont bancar restituire garanție;

m) Declarație mediu (*Formular 8*);

n) Declarație locuri muncă (*Formular 9*);

o) Plan Afaceri/Descriere Investiție;

p) Buget estimativ proiect.

q) contractul de concesiune – formular, semnat și ștampilat de către reprezentantul legal.

3.4.A2. Ofertanții persoane fizice, au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente:

a) Cererea de participare (*Formularul nr.1)*

b) Declarație de participare la licitație (*Formularul nr.2)*

c) fișa cu informații privind ofertantul; *Formularul nr.4*

d) Declarație eligibilitate *(Formular 5);*

e) Declarație neîncadrare restricții (*Formular 6);*

f) Declarație conflict interese *(Formular 7);*

g) certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată către stat eliberat de către Administrația Finanțelor Publice din localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;

h) certificat constatator, eliberat de Serviciul Buget Finanțe din cadrul Primăriei comunei Scânteia, privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, indiferent de localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;

i) Copie CI (pers. fizică)

j) Dovada plată Garanție Participare, în valoare de 1.000 lei , conform raportului de evaluare care se depune în contul Primăriei comunei Scânteia, deschis la Trezoreria Iași;

k) Împuternicire (Formular 10, dacă e cazul) și copie a actului de identitate al reprezentantului;

l) Cont bancar restituire garanție;

m) Declarație mediu (*Formular 8*);

n) Declarație locuri muncă (*Formular 9*);

o) Plan Afaceri/Descriere Investiție;

p) Buget estimativ proiect.

q) contractul de concesiune – formular, semnat și ștampilat de către reprezentantul legal.

B. DOCUMENTE CE SE DEPUN ÎN PLICUL INTERIOR:

3.4.B1. Toți participanții la licitație au obligația de a depune în plicul interior, în original:

a) oferta de preț, reprezentând valoarea maximă a redevenței acceptate în cazul în care va fi declarat câștigător.

3.4.B2. Formularul model al ofertei de preț se va pune la dispoziție de către organizatorul licitației publice. - *Formularul nr. 3*

Notă 1: *Plicul exterior, sigilat se va depune însoțit de o cerere de participare la licitație, pusă la dispoziție de organizatorul licitației. – Formularul nr. 1*

Notă 2 : *Nu vor putea fi declarați admiși la procedura de licitație, persoanele juridice / persoanele fizice care nu au depus toate documentele solicitate la CAP. V. A și B, fără a avea posibilitatea de a depune documente în completare ulterior, precum și cei care figurează cu obligații de plată restante față de bugetul de stat și local și /sau în evidențele Primărie comunei.*

3.5. Garanția de participare la licitație:

Garanția de participare în valoare de 1.000 lei, se va plăti în lei conform raportului de evaluare și se va depune în contul Primăriei comunei Scânteia, cont nr. RO40TREZ4065006XXX000453, deschis la Trezoreria Municipiului Iași, Beneficiar – Comuna Scânteia, județul Iași.

În cazul participantului declarat câștigător, garanția de participare la licitație se reține și se restituie după expirarea contractului de concesiune, în cazul în care nu figurează cu obligații de plată restante. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, redevența, penalitățile precum și alte sume datorate de către concesionar, în baza contractului de concesiune. Titularul dreptului de concesiune este obligat să reîntregească garanția în termen de 30 de zile calendaristice de la notificarea concedentului că a executat sume datorate de concesionar către bugetul local.

Garanția de participare la licitație nu se restituie participantului desemnat câștigător, în condițiile în care nu se prezintă în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării deciziei privind adjudecarea contractului și publicarea în Monitorul Oficial, pentru semnarea acestuia.

Participanților la licitație declarați necâștigători, li se restituie garanția de participare la licitație, la solicitarea scrisă a acestora, în termen de 15 zile de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

3.6. Modul de desfășurare a procedurii și determinarea ofertei Câștigătoare

Plicurile sigilate se predau de către președintele comisiei de evaluare în ziua și la ora fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație și fișa de date generale privind procedura concesiunii. Fiecare ofertant are dreptul să participe la procedura prin reprezentant.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile de la subcapitolul *3.4. Documente de valabilitate/calificare, care se depun de ofertanți*

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la subcapitolul ***III. CONDIȚII DE PARTICIPARE ȘI CALIFICARE,*** în caz contrar, concedentul are obligația de a anula procedura și de a organiza o nouă licitație, după aceeași procedură.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza existenta documentelor depuse de ofertanți.

Nu vor fi declarate valabile ofertele care nu conțin toate documentele prevăzute la ***3.4. Documente de valabilitate/calificare, care se depun de ofertanți,*** după caz, fără a avea posibilitatea de-a depune completări ulterioare.

Oferta propriu-zisă, prevăzută în plicul interior al fiecărui ofertant calificat, se va consemna într-un proces-verbal, întocmit de către secretarul comisiei și semnat de către toți membrii comisiei și de către ofertanții admiși prezenți la licitație.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3(trei) zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitare în termen de 3(trei) zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Concedentul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine

apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza condițiilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

În termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul concesiunii.

Comisia de evaluare are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire conform punctului *I.3. Informații despre Oferte și Atribuire* din fișa de date generale privind procedura de concesiune.

În cazul egalității redevenței oferite de doi sau mai mulți participant admiși, comisia va solicita acestora sa facă o noua oferta, în plic închis.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul- verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

În cazul în care nu a fost desemnată nicio ofertă câștigătoare, comisia stabilește organizarea celei de-a doua proceduri de licitație publică.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca și prima.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

Toate comunicările se pot transmite prin poștă, fax, e-mail, conform opțiunii ofertanților.

Concedentul are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării, concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

În cadrul comunicării, concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune, în formă scrisă, sub sancțiunea nulității, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

3.7. Anularea procedurii

Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

În sensul prevederilor înscrise la paragraful anterior, procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de Codul administrativ;

b) concedentul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de Codul administrativ.

Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3(tei) zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

3.8. Neîncheierea contractului

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului de așteptare, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Daunele-interese constau în valoarea garanției de participare, dar nu mai puțin decât valoarea cheltuielilor ocazionate cu organizarea licitației, la cererea părții interesate.

În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă, după constituirea garanției depusă egală cu valoarea redevenței pentru un an calendaristic în contul nr. RO40TREZ4065006XXX000453, deschis la Trezoreria Municipiului Iași.

CAPITOLUL IV. CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTEI (Art. 310 alin. 1 lit. c))

4.1. Conformitate Generală: Oferta trebuie elaborată în strictă conformitate cu toate prevederile prezentei Documentații de Atribuire (Fișa de Date, Caiet de Sarcini, Formulare, Model Contract).

4.2. Limba: Oferta și toate documentele anexate se redactează în limba română.

Documentele emise în altă limbă vor fi însoțite de traducere autorizată.

4.3. Ofertă Unică: Fiecare participant (persoană fizică sau juridică) poate depune o singură ofertă. Participarea sub diverse forme (individual, asociat, subcontractant) la mai multe oferte pentru aceeași procedură este interzisă.

4.4. Caracter Obligatoriu: Oferta depusă are caracter ferm și obligatoriu pentru ofertant pe toată perioada de valabilitate specificată în Fișa de Date Generale.

4.5. Nivel Redevență Ofertată: Oferta financiară (nivelul redevenței anuale) înscrisă în Plicul Interior trebuie să fie cel puțin egală cu nivelul minim al redevenței stabilit la pct. 2.3 (36.130 RON/an). Ofertele cu o redevență inferioară vor fi respinse ca neconforme.

4.6. Documente: Oferta trebuie să conțină toate documentele de calificare și propunerea tehnică/financiară solicitate, în forma și structura precizate (detalii în secțiunea Instrucțiuni pentru Ofertanți). Lipsa documentelor esențiale sau neconformitatea acestora poate duce la respingerea ofertei.

4.7. Valabilitate Documente: Documentele care atestă situația ofertantului (certificate fiscale, cazier, certificat constatator etc.) trebuie să fie valabile la data deschiderii ofertelor (de regulă, emise cu cel mult 30 de zile înainte, dacă nu au alt termen de valabilitate specificat).

CAPITOLUL V. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI (Art. 310 alin. 1 lit. d), Art. 327)

5.1. Modalități de Încetare: Contractul de concesiune încetează în următoarele situații principale:

a) La expirarea duratei contractuale (25 ani), dacă nu s-a convenit prelungirea conform legii.
b) Prin acordul de voință al părților (convenție de încetare).
c) Prin reziliere de către Concedent pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor de către Concesionar (ex: neplată redevență, nerealizare investiții, schimbare destinație, nerespectare obligații mediu/locuri de muncă etc.), cu plata de despăgubiri de către Concesionar conform contractului și legii.
d) Prin reziliere de către Concesionar pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor de către Concedent, cu plata de despăgubiri de către Concedent.
e) Prin renunțarea Concesionarului în caz de forță majoră sau imposibilitate obiectivă de exploatare (fără despăgubiri).
f) Prin denunțarea unilaterală de către Concedent, justificată de un interes public național sau local excepțional, cu plata unei juste despăgubiri către Concesionar.

5.2. Clauze Specifice de Reziliere de Plin Drept (Pact Comisoriu): Contractul va prevedea posibilitatea rezilierii de plin drept (fără intervenția instanței, dar cu notificare prealabilă) de către Concedent, în special pentru:

a) Neplata redevenței timp de mai mult de 60 de zile de la scadența notificată.
b) Schimbarea destinației bunului fără acordul scris al Concedentului.
c) Nerealizarea investițiilor asumate în termenele contractuale, din culpă proprie.

5.3. Efectele Încetării: Indiferent de cauza încetării (cu excepția forței majore care face imposibilă predarea), Concesionarul are obligația de a preda Concedentului bunul concesionat (bunurile de retur) liber de orice sarcini și în stare corespunzătoare, conform procesului-verbal de predare-primire inițial și luând în considerare uzura normală și

investițiile agreate. Bunurile proprii vor fi ridicate de Concesionar.

Notă: Prezentul Caiet de Sarcini stabilește cerințele și condițiile minimale. Detalieri suplimentare, formulare și modelul de contract se regăsesc în celelalte secțiuni ale Documentației de Atribuire. Orice ofertant este prezumat că a luat cunoștință și a acceptat integral conținutul Documentației de Atribuire prin depunerea ofertei.

SECȚIUNEA a III-a

FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

Notă: Ofertanții vor completa aceste formulare conform instrucțiunilor, fără modificări ale textului standard, și le vor include în ofertă conform specificațiilor (Plic Exterior / Plic Interior).

Formularul nr. 1

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,

COMUNA SCÂNTEIA

Adresa: Localitatea Scânteia, Comuna Scânteia, Județul Iași, Cod Poștal: 707425

Subsemnatul(a) ....., CNP ....., domiciliat(ă) în ....., str. ..... nr. ....., bl. ...., sc. ...., ap. ....., județul .....,

sau

Subsemnatul(a) ....., în calitate de reprezentant legal/împuternicit al ofertantului ..... (denumirea persoanei juridice), cu sediul în localitatea ....., str. ..... nr. ....., județul ....., înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. ....., Cod Unic de Înregistrare (CUI/CIF) .....,

prin prezenta, solicit înscrierea pentru participarea la licitația publică organizată de Comuna Scânteia în data de **[Se va completa data conform Anunțului de licitație]**, ora **[Se va completa ora conform Anunțului de licitație]**, pentru concesionarea bunului imobil - teren proprietate privată în suprafață totală de 21.968 mp, situat în extravilanul comunei Scânteia, sat Scânteia, județul Iași, având nr. cadastral 61464, înscris în cartea funciară nr. 61464 a UAT Scânteia.

Examinând Documentația de Atribuire (Fișa de Date Generale, Caietul de Sarcini, Formulare, Model Contract), ale cărei prevederi le acceptăm integral și necondiționat, ne angajăm să participăm la licitația organizată. În acest sens, depunem prezenta cerere și plicul sigilat conținând documentele solicitate în Documentația de Atribuire.

Optez/Optăm ca documentele și comunicările transmise de Concedent pe toată perioada derulării procedurii de atribuire să se realizeze prin: (bifați o singură opțiune)

☐ Poștă, la adresa de corespondență: .....

☐ E-mail, la adresa: .....

☐ Fax, la numărul: .....

Data completării: ...../...../.....

Ofertant / Reprezentant legal/împuternicit al Ofertantului,

.....

(Numele și prenumele în clar)

.....

(Semnătura și ștampila, după caz)

Formularul nr. 2

Antet Ofertant

(Denumirea/Numele ofertantului)

(Sediul/Adresa)

(Nr. Înreg. Reg. Com./)

(CUI/CIF/CNP)

(Date de contact: Tel, Fax, E-mail)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Către,

COMUNA SCÂNTEIA

Adresa: Localitatea Scânteia, Comuna Scânteia, Județul Iași, Cod Poștal: 707425

Ca urmare a anunțului de licitație publicat privind concesionarea bunului imobil - teren proprietate privată în suprafață totală de 21.968 mp, nr. cadastral 61464, situat în extravilanul comunei Scânteia, județul Iași:

1. Subsemnatul(a)/Subsemnații, reprezentant(ți) legal(i)/împuternicit(ți) al/ai ofertantului ..... (denumirea/numele ofertantului), după examinarea integrală a Documentației de Atribuire, aprobate prin HCL Scânteia nr. **[Nr. HCL aprobare]** / **[Data HCL]**, ne manifestăm intenția fermă de a participa la licitația publică din data de **[Data licitației]** pentru concesionarea bunului menționat mai sus.
2. Confirmăm că am constituit Garanția de Participare în sumă de **1.000 RON**, conform dovezii anexate (Chitanță Trezorerie / OP vizat / Instrument de garantare nr. .....).
3. Declarăm că am luat la cunoștință și acceptăm necondiționat toate prevederile Documentației de Atribuire, inclusiv condițiile de participare, cerințele de calificare, criteriile de atribuire, condițiile de respingere a ofertei și condițiile de reținere/executare a garanției de participare.
4. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este declarată câștigătoare, să ne prezentăm pentru semnarea Contractului de Concesiune în termenul legal (după expirarea perioadei de așteptare de 20 de zile calendaristice de la comunicarea rezultatului). Înțelegem că refuzul nejustificat de a semna contractul după adjudecare atrage pierderea Garanției de Participare și poate atrage obligarea la plata de daune-interese, conform Art. 323 din OUG 57/2019 și Caietului de Sarcini.
5. Ne angajăm ca, în cazul adjudecării licitației, să respectăm în întregime condițiile din Documentația de Atribuire și clauzele din Contractul de Concesiune. Declarăm că lucrările de investiții propuse (dacă este cazul) se vor executa cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată, și a celorlalte reglementări legale aplicabile.
6. Prezenta declarație de participare este valabilă până la încheierea Contractului de Concesiune sau, în cazul în care nu suntem declarați câștigători, până la expirarea perioadei de valabilitate a ofertei.

Data completării: ...../...../.....

Ofertant / Reprezentant legal/împuternicit al Ofertantului,

.....

(Numele și prenumele în clar)

.....

(Funcția)

.....

(Semnătura și ștampila, după caz)

Formularul nr. 3

Antet Ofertant

FORMULAR DE OFERTĂ

(Se include în Plicul Interior)

Către,

COMUNA SCÂNTEIA

Adresa: Localitatea Scânteia, Comuna Scânteia, Județul Iași, Cod Poștal: 707425

Referitor la: Procedura de licitație publică pentru concesionarea terenului nr. cadastral 61464 (21.968 mp), extravilan Scânteia.

Subsemnatul(a)/Subsemnații, reprezentant(ți) legal(i)/împuternicit(ți) al/ai ofertantului ..... (denumirea/numele ofertantului), cu sediul/domiciliul în ....., în urma examinării Documentației de Atribuire, formulăm prezenta Ofertă:

1. Propunere Financiară:

a) Oferim o REDEVENȚĂ ANUALĂ în valoare de: ..... *RON (în cifre) (..... lei) (în litere)*

Notă: Redevența ofertată trebuie să fie cel puțin egală cu redevența minimă de 10.990 RON/an.

2. Propunere Tehnică și Angajamente (Elemente pentru evaluare și derulare contract):

a) Investiții propuse: Valoarea totală estimată a investițiilor ce urmează a fi realizate pe durata contractului este de ..... RON. Aceste investiții constau, în principal, în:

(Se va anexa Planul de Afaceri / Descrierea Investiției, conform cerințelor din Caietul de Sarcini / Instrucțiuni)

.....

.....

b) Crearea Locurilor de Muncă (Factor C): Ne angajăm să creăm și să menținem un număr de ..... (în cifre) locuri de muncă noi (cu normă întreagă sau echivalent), pe o perioadă de minim 2 ani, în termen de maxim 2 ani de la semnarea contractului. *(Acest angajament trebuie reflectat și în Formularul nr. 9).*

c) Protecția Mediului (Factor B): Confirmăm angajamentele asumate prin Formularul nr. 8.

d) Mod de Exploatare: *(Descriere succintă a modului în care se va exploata bunul pentru atingerea scopului concesiunii - agrement/piscicol)*

.....

.....

3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pe perioada solicitată în Documentația de Atribuire (minimum 90 de zile de la data limită de depunere).
4. În cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, ne obligăm să semnăm Contractul de Concesiune și să constituim Garanția de Bună Execuție conform cerințelor.

5. Înțelegem că prezenta ofertă, împreună cu comunicarea de acceptare transmisă de Concedent, vor constitui un contract angajant între părți până la semnarea Contractului de Concesiune formal.

Data completării: ...../...../.....

Ofertant / Reprezentant legal/împuternicit al Ofertantului,

.....

(Numele și prenumele în clar)

.....

(Funcția)

.....

(Semnătura și ștampila, după caz)

Formularul nr. 4

Antet Ofertant

FIȘA DE INFORMAȚII OFERTANT

1. **Denumirea/Numele Ofertantului:**
   .....
2. **Sediul social / Domiciliul:** Localitatea ....., Str. ..... Nr. ....., Bl. ....., Sc. ....., Ap. ....., Județul/Sectorul ....., Cod Poștal .....
3. **Adresa de Corespondență** (dacă diferă de sediu/domiciliu):
   .....
4. **Date de Contact:**
   - Telefon Fix: ..... Telefon Mobil: .....
   - Fax: ..... E-mail: .....
5. **Date de Înregistrare (pentru persoane juridice/PFA/II/IF):**
   - Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului: J.../...../..... sau F.../...../.....
   - Cod Unic de Înregistrare (CUI) / Cod Identificare Fiscală (CIF): .....
   - Certificat de Înregistrare/Constatator: Seria ..... Nr. ..... Data emiterii .....
6. **Date de Identificare (pentru persoane fizice):**
   - CNP: .....
   - Act de Identitate (CI/BI): Seria ..... Nr. ..... Eliberat de ..... la data .....
7. **Cont Bancar Principal (pentru eventuale restituiri garanție):**
   - IBAN: RO.....
   - Banca: ..... Sucursala/Agenția: .....
8. **Reprezentant Legal / Persoană Împuternicită (care semnează oferta):**
   - Nume și Prenume: .....
   - Funcția: .....
   - Date de contact (dacă diferă): Tel: ..... E-mail: .....
   - *(Se anexează dovada calității de reprezentant legal sau împuternicirea, după caz)*
9. **Obiect Principal de Activitate (pentru persoane juridice/PFA etc.):**

- Cod CAEN principal: ..... Descriere:
  .....

10. **Sedii secundare / Puncte de lucru (dacă este relevant pentru contract):**
    .....

Declar pe propria răspundere că toate informațiile furnizate în prezenta fișă sunt complete și corecte.

Data completării: ...../...../.....

Ofertant / Reprezentant legal/împuternicit al Ofertantului,

.....

(Numele și prenumele în clar)

.....

(Semnătura și ștampila, după caz)

Formularul nr. 5

Antet Ofertant

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

(conform Cap. III, pct. 3.2 din Caietul de Sarcini)

Subsemnatul(a)/Subsemnații, reprezentant(ți) legal(i)/împuternicit(ți) al/ai ofertantului ..... (denumirea/numele ofertantului), cu sediul/domiciliul în .....,

participant la procedura de licitație publică organizată de Comuna Scânteia pentru concesionarea terenului nr. cadastral 61464, declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicabile faptei de fals în acte publice, că:

1. Ofertantul pe care îl reprezint **nu se află** în procedură de insolvență, faliment, reorganizare judiciară sau lichidare.
2. Activitatea comercială/principală a ofertantului **nu este** administrată de un judecător-sindic, **nu are** afacerile suspendate și **nu face** obiectul unui aranjament cu creditorii sau al altei situații similare reglementate prin lege.
3. Reprezentanții legali ai ofertantului (persoană juridică) / Ofertantul (persoană fizică) **nu au fost condamnați** în ultimii 5 ani, prin hotărâre judecătorească definitivă, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani, sau alte infracțiuni care afectează etica profesională sau buna conduită în afaceri.
4. Ofertantul **și-a îndeplinit** obligațiile de plată exigibile a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat (buget de stat, bugete locale, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetul asigurărilor pentru șomaj, bugetul asigurărilor de sănătate), în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România. (Se anexează certificatele de atestare fiscală).

Înțeleg că orice informație falsă sau omisiune din prezenta declarație poate duce la excluderea din procedura de atribuire și la alte consecințe legale.

Data completării: ...../...../.....

Ofertant / Reprezentant legal/împuternicit al Ofertantului,

.....

(Numele și prenumele în clar)

.....

(Funcția)

.....

(Semnătura și ștampila, după caz)

Formularul nr. 6

Antet Ofertant

DECLARAȚIE PRIVIND NEÎNCADRAREA ÎN SITUAȚIILE DE EXCLUDERE SPECIFICE

(conform Cap. III, pct. 3.3 din Caietul de Sarcini)

Subsemnatul(a)/Subsemnații, reprezentant(ți) legal(i)/împuternicit(ți) al/ai ofertantului ..... (denumirea/numele ofertantului), cu sediul/domiciliul în .....,

participant la procedura de licitație publică organizată de Comuna Scânteia pentru concesionarea terenului nr. cadastral 61464, declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicabile faptei de fals în acte publice, că:

În ultimii **3 (trei) ani** anteriori datei limită de depunere a ofertelor pentru prezenta procedură, ofertantul pe care îl reprezint **NU s-a aflat** în situația de a fi fost declarat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunuri ale statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar ulterior **să nu fi încheiat contractul** respectiv ori **să nu fi plătit prețul/redevența**, din culpă proprie.

Data completării: ...../...../.....

Ofertant / Reprezentant legal/împuternicit al Ofertantului,

.....

(Numele și prenumele în clar)

.....

(Funcția)

.....

(Semnătura și ștampila, după caz)

Formularul nr. 7

Antet Ofertant

DECLARAȚIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

(conform Art. 321 din OUG nr. 57/2019)

Subsemnatul(a)/Subsemnații, reprezentant(ți) legal(i)/împuternicit(ți) al/ai ofertantului ..... (denumirea/numele ofertantului), cu sediul/domiciliul.....,
participant la procedura de licitație publică organizată de Comuna Scânteia pentru concesionarea terenului nr. cadastral 61464, declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor legale, că:

1. Nu mă aflu / Ofertantul pe care îl reprezint nu se află în niciuna dintre situațiile de conflict de interese definite la Art. 321 alin. (5) din OUG nr. 57/2019, în raport cu persoanele implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor din cadrul Concedentului (membri comisiei de evaluare, experți etc.) sau cu persoane cu funcții de decizie în cadrul Concedentului.
2. Persoana/persoanele care au participat la întocmirea Documentației de Atribuire pentru prezenta concesiune nu sunt ofertanți în nume propriu și nici nu sunt implicate în structura ofertantului pe care îl reprezint într-un mod care ar putea defavoriza concurența (Art. 321 alin. (3)).
3. Nu voi nominaliza pentru executarea contractului persoane care se află în situații de conflict de interese conform Art. 321 alin. (6) din OUG 57/2019.

Mă angajez să informez imediat Concedentul dacă vor surveni modificări în prezenta declarație pe parcursul procedurii de atribuire.

Data completării: ...../...../.....

Ofertant / Reprezentant legal/împuternicit al Ofertantului,

.....

(Numele și prenumele în clar)

.....

(Funcția)

.....

(Semnătura și ștampila, după caz)

Formularul nr. 8

Antet Ofertant

DECLARAȚIE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

(pentru Factorul de Evaluare B - Pondere 20%)

Subsemnatul(a)/Subsemnații, reprezentant(ți) legal(i)/împuternicit(ți) al/ai ofertantului ..... (denumirea/numele ofertantului), cu sediul/domiciliul în .....,
participant la procedura de licitație publică organizată de Comuna Scânteia pentru concesionarea terenului nr. cadastral 61464, declar pe propria răspundere, cunoscând că prezenta declarație este necesară pentru obținerea punctajului aferent Factorului de Evaluare B (Protecția mediului înconjurător), următoarele angajamente pe care le voi respecta în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare și vom semna Contractul de Concesiune:

1. **Contract Salubritate:** Mă angajez / Angajez ofertantul să încheie un contract valabil cu un operator autorizat de salubritate pentru colectarea și transportul deșeurilor generate din activitatea desfășurată pe terenul concesionat, în termen de maxim **60 (șaizeci) de zile** de la data semnării Contractului de Concesiune, în cazul în care specificul activității presupune generarea de deșeuri ce necesită colectare specializată. Voi prezenta Concedentului dovada încheierii contractului în termenul menționat.
2. **Respectarea Legislației:** Mă angajez / Angajez ofertantul să respecte integral și necondiționat legislația națională și europeană în vigoare privind protecția mediului (apă, aer, sol, biodiversitate, zgomot, deșeuri etc.) pe toată durata Contractului de Concesiune.
3. **Asumarea Responsabilității:** Mă angajez / Angajez ofertantul să ia toate măsurile necesare pentru prevenirea poluării și să suporte integral costurile și responsabilitatea pentru eventuale daune aduse mediului ca urmare a activității desfășurate pe bunul concesionat.

Înțeleg că nerespectarea acestor angajamente după semnarea Contractului de Concesiune poate atrage aplicarea de penalizări contractuale, conform clauzelor specifice ce vor fi prevăzute în contract.

Prin prezenta declarație, solicit acordarea punctajului maxim de **20 de puncte** pentru Factorul de Evaluare B.

Data completării: ...../...../.....

Ofertant / Reprezentant legal/împuternicit al Ofertantului,

.....

(Numele și prenumele în clar)

.....

(Funcția)

.....

(Semnătura și ștampila, după caz)

Formularul nr. 9

Antet Ofertant

DECLARAȚIE PRIVIND CREAREA LOCURILOR DE MUNCĂ

(pentru Factorul de Evaluare C - Pondere 40%)

Subsemnatul(a)/Subsemnații, reprezentant(ți) legal(i)/împuternicit(ți) al/ai ofertantului ..... (denumirea/numele ofertantului), cu sediul/domiciliul în .....,
participant la procedura de licitație publică organizată de Comuna Scânteia pentru concesionarea terenului nr. cadastral 61464, declar pe propria răspundere, cunoscând că prezenta declarație este necesară pentru obținerea punctajului aferent Factorului de Evaluare C (Crearea locurilor de muncă) și corespunde cu angajamentul asumat în Formularul de Ofertă (Formular nr. 3), următoarele:

În cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare și vom semna Contractul de Concesiune, mă angajez / angajez ofertantul:

1. Să creeze un număr de ..... (în cifre) locuri de muncă noi (cu normă întreagă sau echivalent normă întreagă), în legătură directă cu activitatea desfășurată pe terenul concesionat.

   (Notă: Numărul declarat aici trebuie să corespundă uneia dintre tranșele de punctaj: 0 locuri; 1-2 locuri; 3-6 locuri; Peste 6 locuri).

2. Să creeze aceste locuri de muncă într-un termen de maxim **2 (doi) ani** de la data semnării Contractului de Concesiune.

3. Să mențină aceste locuri de muncă nou create pentru o perioadă de cel puțin **2 (doi) ani** de la data angajării efective a personalului pe posturile respective (sau de la operaționalizarea completă a investiției, conform detalierii din planul de afaceri/contract).

Înțeleg că punctajul pentru Factorul de Evaluare C va fi acordat pe baza numărului de locuri de muncă declarat la punctul 1 de mai sus, conform grilei de punctaj din Fișa de Date Generale.

De asemenea, înțeleg că nerespectarea angajamentului privind crearea și menținerea locurilor de muncă în termenele și condițiile asumate poate atrage aplicarea de penalizări contractuale, conform clauzelor specifice ce vor fi prevăzute în Contractul de Concesiune. Voi furniza Concedentului documente justificative privind îndeplinirea acestui angajament, la solicitarea acestuia.

Data completării: ...../...../.....

Ofertant / Reprezentant legal/împuternicit al Ofertantului,

.....

(Numele și prenumele în clar)

.....

(Funcția)

.....

(Semnătura și ștampila, după caz)

Formularul nr. 10 *Antet Ofertant (dacă este cazul)*

ÎMPUTERNICIRE SPECIALĂ

Subsemnatul(a) ....., având CNP ....., domiciliat(ă) în ....., str. ..... nr. ....., bl. ...., sc. ...., ap. ....., județul ....., posesor al CI/BI seria ..... nr. ....., eliberat de ..... la data ....., *sau* Subsemnatul(a) ....., în calitate de ..... (funcția, ex: Administrator, Director General) al ..... (denumirea persoanei juridice), cu sediul în localitatea ....., str. ..... nr. ....., județul ....., CUI/CIF .....,

ÎMPUTERNICESC prin prezenta pe:

Domnul/Doamna ....., domiciliat(ă) în ....., str. ..... nr. ....., bl. ...., sc. ...., ap. ....., județul ....., posesor al CI/BI seria ..... nr. ....., eliberat de ..... la data ....., având CNP .....,

ca, în numele meu / în numele ofertantului ..... (denumirea persoanei juridice), să îndeplinească următoarele acte în legătură cu procedura de licitație publică organizată de Comuna Scânteia pentru concesionarea terenului nr. cadastral 61464 (21.968 mp), extravilan Scânteia, ce va avea loc la data de **[Data licitației]**:

1. **Să depună** la registratura Comunei Scânteia oferta completă (plic exterior și plic interior) pentru participarea la licitația menționată.
2. **Să participe** la ședința publică de deschidere a ofertelor din data de **[Data licitației]**, ora **[Ora licitației]**, la sediul Comunei Scânteia.
3. **Să semneze** procesul-verbal de deschidere a ofertelor și orice alte documente necesare în cadrul ședinței de deschidere, în numele și pentru ofertant.
4. **Să primească** orice comunicări din partea Comisiei de Evaluare sau a Concedentului în legătură cu ședința de deschidere.

Prezenta împuternicire este specială, valabilă numai pentru actele menționate mai sus în cadrul procedurii de licitație specificate și este valabilă de la data semnării până la finalizarea ședinței de deschidere a ofertelor / finalizarea procedurii de atribuire (după caz).

Mandatarul meu este pe deplin răspunzător pentru îndeplinirea mandatului încredințat.

Dată astăzi, .../...../.....

MANDANT (Ofertant / Reprezentant legal Ofertant),
..... (Numele și prenumele în clar)

..... (Semnătura și ștampila, după caz)

MANDATAR (Persoana Împuternicită), Subsemnatul
....., declar că accept mandatul încredințat prin prezenta împuternicire și mă oblig să îl îndeplinesc cu diligență.
..... (Semnătura)

(Notă: În cazul persoanelor juridice, împuternicirea trebuie semnată de reprezentantul legal statutar. Se recomandă, în special pentru persoanele juridice, ca împuternicirea să fie autentificată notarial sau să fie o procură specială emisă conform legii.)

SECȚIUNEA IV – DRAFT CONTRACT DE CONCESIUNE

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. ..... / Data .....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. COMUNA SCÂNTEIA, cu sediul în localitatea Scânteia, comuna Scânteia, județul Iași, cod poștal 707425, cod fiscal 4540313, cont RO40TREZ4065006XXX000453, deschis la Trezoreria Municipiului Iași, reprezentată legal prin **Domnul Mihai DARABANĂ**, având funcția de **Primar**, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte,

Și

2. [Numele/Denumirea CONCESIONARULUI] *(Se va completa cu datele ofertantului câștigător)*

* Pentru Persoană Juridică: SC ..... SRL/SA etc., cu sediul social în localitatea ....., str. ..... nr. ....., județul/sectorul ....., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J...../...../....., Cod Unic de Înregistrare (CUI/CIF) ....., cont IBAN ....., deschis la Banca/Trezoreria ....., reprezentată legal prin Domnul/Doamna ....., având funcția de .....,

* Pentru Persoană Fizică: Domnul/Doamna ....., domiciliat(ă) în localitatea ....., str. ..... nr. ....., bl. ....., sc. ....., ap. ....., județul/sectorul ....., identificat(ă) cu CI/BI seria ..... nr. ....., CNP .....,

în calitate de CONCESIONAR, pe de altă parte,

denumiți în continuare individual „Partea" și colectiv „Părțile",

Având în vedere:

- Prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare (în special Art. 302-331);
- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Scânteia nr. **[Nr. HCL aprobare studiu/concesiune]** din data de **[Data HCL]** privind aprobarea Studiului de Oportunitate și a concesionării bunului ce face obiectul prezentului contract;
- Documentația de Atribuire aprobată prin HCL Scânteia nr. **[Nr. HCL aprobare]** / **[Data HCL]**;
- Procesul-verbal al ședinței de evaluare a ofertelor nr. ..... din data de ..... și Raportul procedurii de atribuire nr. ..... din data de ....., prin care oferta Concesionarului a fost declarată câștigătoare;
- Anunțul de atribuire publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, nr. ..... din data de .....;

Părțile au convenit încheierea prezentului Contract de Concesiune (denumit în continuare „Contractul"), în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1

(1) Obiectul principal al Contractului îl constituie concesionarea de către Concedent și preluarea în concesiune de către Concesionar a dreptului de exploatare asupra bunului imobil - teren proprietate privată a Comunei Scânteia, situat în extravilanul comunei Scânteia, sat Scânteia, județul Iași, având numărul cadastral 61464, înscris în Cartea Funciară nr. 61464 a UAT Scânteia, în suprafață totală de 21.968 mp (denumit în continuare „Terenul"). Terenul este compus din 1.733 mp livadă, 18.267 mp ape stătătoare și include construcția dig de pământ (nr. cad. 61464-C1) de 1.968 mp.

(2) Scopul concesiunii este organizarea și funcționarea de către Concesionar a unei zone de agrement și/sau a unei baze piscicole pe Terenul concesionat (denumit în continuare „Obiectivul Concesiunii"), cu respectarea strictă a condițiilor de mediu și a planului de investiții asumat.

(3) În derularea prezentului Contract, se definesc următoarele categorii de bunuri, conform Art. 324 alin. (5) din OUG 57/2019:

a) Bunuri de Retur: Bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini Concedentului la încetarea Contractului. Acestea includ Terenul care a făcut obiectul concesiunii (cu nr. cadastral 61464, incluzând digul 61464-C1), precum și toate construcțiile, amenajările și instalațiile fixe realizate de Concesionar pe Teren în vederea atingerii Obiectivului Concesiunii, indiferent dacă au fost sau nu impuse explicit prin Caietul de Sarcini, dar care sunt necesare funcționării Obiectivului Concesiunii.

b) Bunuri Proprii: Bunurile mobile care au aparținut Concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii (ex: echipamente specifice neîncorporate, stocuri etc.), care nu se încadrează la lit. a). Acestea rămân în proprietatea Concesionarului la încetarea Contractului și vor fi ridicate de acesta în termen de 30 de zile de la încetare, pe cheltuiala sa, cu obligația de a nu deteriora bunurile de retur și de a lăsa Terenul curat. Neridicarea în termen dă dreptul Concedentului de a le îndepărta pe cheltuiala Concesionarului sau de a le considera abandonate.

(4) Prin concesionarea Terenului, Concedentul urmărește punerea în valoare eficientă a acestuia, dezvoltarea economică locală, creșterea veniturilor la bugetul local prin colectarea redevenței și a impozitelor aferente, precum și crearea de facilități de agrement și locuri de muncă, toate acestea în condiții de maximă responsabilitate față de mediu și comunitate.

(5) Predarea-primirea efectivă a Terenului de la Concedent către Concesionar se va face pe bază de proces-verbal semnat de ambele Părți, în termen de maximum 15 (cincisprezece) zile de la data semnării prezentului Contract și numai după constituirea de către Concesionar a garanției de bună execuție prevăzute la Art. 8 lit. c).

(6) Dreptul de concesiune asupra Terenului se constituie în favoarea Concesionarului pe durata prevăzută la Art. 2.

(7) Concesionarul are obligația de a înregistra/nota prezentul Contract și dreptul de concesiune în Cartea Funciară a imobilului nr. 61464, pe cheltuiala sa, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la semnarea procesului-verbal de predare-primire, conform Art. 305 alin. (4) din OUG 57/2019, și va prezenta Concedentului dovada înregistrării.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2

(1) Durata concesiunii este de **25 (douăzeci și cinci) de ani**, începând de la data semnării procesului-verbal de predare-primire a Terenului.

(2) Contractul poate fi prelungit, la solicitarea expresă a Concesionarului și cu aprobarea prealabilă a Consiliului Local Scânteia, prin act adițional, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, cu condiția ca durata însumată să nu depășească limita maximă legală de 49 de ani și numai dacă Concesionarul și-a îndeplinit integral și la timp toate obligațiile contractuale pe durata inițială. Solicitarea de prelungire trebuie formulată de

Concesionar cu cel puțin 12 luni înainte de expirarea duratei inițiale și va fi analizată de Concedent în funcție de performanța Concesionarului și interesul public.

IV. REDEVENȚA ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 3

(1) Pentru dreptul de exploatare a Terenului concesionat, Concesionarul datorează Concedentului o redevență anuală în valoare de ..... RON (în cifre) (..... lei) (în litere). *(Se va completa cu valoarea din oferta câștigătoare).*

(2) Valoarea redevenței anuale prevăzute la alin. (1) se va indexa anual, începând cu al doilea an contractual, obligatoriu, cu rata medie anuală a inflației comunicată oficial de Institutul Național de Statistică pentru anul anterior celui pentru care se face plata. Indexarea se aplică automat la valoarea redevenței din anul precedent, fără a necesita act adițional. Concedentul poate decide, prin Hotărâre a Consiliului Local, și o majorare suplimentară a redevenței pe parcursul derulării contractului, în condițiile legii, dacă valoarea de piață a utilizării terenului crește semnificativ.

Art. 4

(1) Plata redevenței anuale se va face de către Concesionar în contul Concedentului nr. RO40TREZ4065006XXX000453, deschis la Trezoreria Municipiului Iași. Plata în numerar la casieria Primăriei este permisă doar în condițiile legii privind operațiunile în numerar.

(2) Plata se efectuează anual, în două rate egale, având următoarele termene scadente anticipat:

a) Rata I: 15 Martie a fiecărui an contractual, pentru perioada 1 ianuarie - 30 iunie.

b) Rata II: 15 Septembrie a fiecărui an contractual, pentru perioada 1 iulie - 31 decembrie.

(Pentru primul an, termenele se vor calcula proporțional de la data predării-primirii).

(3) Pentru neplata la termen a redevenței, Concesionarul datorează penalități de întârziere calculate conform reglementărilor privind creanțele bugetare (Codul de Procedură Fiscală), pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului scadent și până la data plății efective. Calculul și comunicarea penalităților se fac de către Concedent.

(4) Pact Comisoriu de Grad IV: Neplata integrală a redevenței datorate și a penalităților aferente, timp de mai mult de 60 (șaizeci) de zile de la termenul scadent prevăzut la alin. (2), fără a mai fi necesară nicio notificare prealabilă din partea Concedentului, dă dreptul Concedentului să considere prezentul Contract reziliat de plin drept, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate prealabilă sau intervenția instanței de judecată. Rezilierea operează automat la expirarea termenului de 60 de zile de întârziere, Concedentul urmând doar să comunice Concesionarului constatarea rezilierii. Aceasta nu înlătură dreptul Concedentului de a recupera integral sumele datorate (redevență, penalități) și despăgubirile prevăzute la Art. 12.

(5) Prezentul Contract constituie titlu executoriu pentru obligația de plată a redevenței, a penalităților de întârziere și a oricăror altor sume datorate de Concesionar în baza acestuia.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5 - Drepturile Concedentului

Concedentul are următoarele drepturi principale:

a) Să încaseze redevența anuală și penalitățile de întârziere la valoarea și termenele stabilite în Contract.

b) Să inspecteze Terenul concesionat și activitatea Concesionarului oricând consideră necesar, cu o notificare prealabilă de minim 48 de ore, pentru a verifica respectarea tuturor obligațiilor contractuale și legale (inclusiv stadiul investițiilor, numărul locurilor de muncă,

conformitatea de mediu etc.). Concesionarul este obligat să permită accesul neîngrădit și să pună la dispoziție toate informațiile și documentele solicitate.

c) Să primească înapoi bunurile de retur, definite conform Art. 1 alin. (3) lit. a), la încetarea Contractului, libere de orice sarcini și în stare de funcționare/conservare corespunzătoare.

d) Să solicite rapoarte periodice (trimestriale/semestriale/anuale, conform specificațiilor Concedentului) de la Concesionar privind stadiul realizării investițiilor, situația locurilor de muncă create și menținute, măsurile de protecție a mediului implementate și orice alte aspecte relevante pentru executarea Contractului.

e) Să aplice penalitățile contractuale și să solicite despăgubiri conform legii și Contractului pentru orice neîndeplinire culpabilă a obligațiilor de către Concesionar.

f) Să rezilieze Contractul în condițiile prevăzute de lege și de prezentul Contract.

g) Să modifice unilateral partea reglementară a Contractului, în condițiile Art. 326 alin. (6) din OUG 57/2019.

Art. 6 - Obligațiile Concedentului

Concedentul are următoarele obligații principale:

a) Să predea Terenul Concesionarului la termenul stabilit, liber de sarcini cunoscute la data predării, pe bază de proces-verbal în care se va consemna starea detaliată a Terenului și a digului.

b) Să asigure Concesionarului folosința liniștită și utilă a Terenului pe durata Contractului și să îl garanteze contra evicțiunii provenite din fapta sa proprie sau din cauze anterioare încheierii Contractului, în limitele legii. Garanția contra viciilor ascunse este limitată la cele existente și necunoscute la data predării.

c) Să nu îl tulbure pe Concesionar în exercitarea drepturilor rezultate din Contract, în limitele legii și ale prezentului Contract.

d) Să coopereze cu Concesionarul, în limitele competențelor sale legale și fără a angaja cheltuieli suplimentare pentru bugetul local, în vederea obținerii de către Concesionar a avizelor și autorizațiilor necesare, prin furnizarea informațiilor publice deținute și emiterea certificatelor/avizelor de competența sa în termenele legale.

Art. 7 - Drepturile Concesionarului

Concesionarul are următoarele drepturi principale, condiționate de îndeplinirea integrală și la timp a obligațiilor sale:

a) Să exploateze Terenul pe riscul și răspunderea sa, strict conform scopului stabilit în Contract (Art. 325 alin. (1)).

b) Să folosească și să culeagă fructele/productele bunului concesionat (venituri din agrement, producție piscicolă etc.), cu condiția respectării legislației și a normelor de exploatare durabilă (Art. 325 alin. (2)).

c) Să construiască, amplaseze, întrețină, modernizeze, repare și opereze Obiectivul Concesiunii pe Teren, cu respectarea strictă a legislației în vigoare, a autorizațiilor obținute și a planului de investiții asumat.

d) Să obțină pe numele său Autorizația de Construire și celelalte avize/acorduri/autorizații necesare, suportând integral costurile aferente.

e) Să aibă acces la Teren pe căile de acces existente sau create de el, cu obligația de a le întreține corespunzător.

f) Să dețină dreptul de proprietate asupra bunurilor proprii definite la Art. 1 alin. (3) lit. b) și să le ridice la încetarea contractului, în condițiile stipulate.

Art. 8 - Obligațiile Concesionarului

Concesionarul are următoarele obligații principale, esențiale, a căror neîndeplinire poate atrage rezilierea Contractului și plata de despăgubiri:

a) Să exploateze Terenul în mod eficient, în regim de continuitate și permanență, cu prudență și diligență, exclusiv conform scopului stabilit la Art. 1 alin. (2) și să mențină Terenul și construcțiile (inclusiv digul) într-o stare tehnică și de salubritate corespunzătoare pe toată durata Contractului.

b) Să plătească integral și la termen redevența anuală și penalitățile de întârziere, conform Art. 3 și 4 (Art. 325 alin. (10)).

c) Să constituie și să mențină valabilă Garanția de Bună Execuție a Contractului pe toată durata acestuia, inclusiv pe eventualele perioade de prelungire. Garanția se constituie în termen de maxim 90 (nouăzeci) de zile de la semnarea Contractului, sub forma unui instrument de garantare irevocabil și necondiționat (scrisoare de garanție bancară sau depozit colateral) în favoarea Concedentului, într-un cuantum egal cu valoarea redevenței datorate pentru un an contractual, actualizată anual. Garanția va fi executată de Concedent în caz de neîndeplinire a oricărei obligații contractuale de către Concesionar, fără a necesita acordul acestuia sau intervenția instanței. Concesionarul este obligat să reîntregească garanția în termen de 15 zile de la data executării parțiale. Neconstituirea sau nemenținerea valabilității garanției constituie motiv de reziliere de plin drept a Contractului.

d) Să realizeze integral investițiile asumate în oferta sa (conform Planului de Afaceri/Descrierii Investiției anexate), respectând graficul de execuție asumat, dar finalizând obiectivele principale în termen de maxim 24 de luni de la data predării-primirii Terenului. Va prezenta Concedentului rapoarte trimestriale privind stadiul investițiilor.

e) Să obțină pe cheltuiala sa toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, inclusiv Autorizația de Construire, și să execute lucrările în strictă conformitate cu acestea și cu legislația în vigoare.

f) Să creeze și să mențină numărul de ..... (în cifre) locuri de muncă noi, conform angajamentului din Formularul nr. 9, pentru minim 2 ani, în termen de maxim 2 ani de la semnarea Contractului. Va prezenta Concedentului, anual, până la data de 31 ianuarie, o situație detaliată și documente justificative (contracte de muncă înregistrate, state de plată etc.) privind îndeplinirea acestei obligații. Neîndeplinirea acestei obligații atrage penalități contractuale de [Se va stabili o sumă fixă sau procent din redevență] pentru fiecare loc de muncă necreat/nemenținut și poate constitui motiv de reziliere.

g) Să respecte legislația privind protecția mediului și angajamentele specifice asumate prin Formularul nr. 8. Va prezenta Concedentului dovada contractului de salubritate în 60 de zile și va permite inspecții de mediu din partea autorităților competente și a Concedentului. Orice sancțiune primită de la autoritățile de mediu va fi comunicată Concedentului în 5 zile și poate constitui motiv de reziliere dacă abaterea nu este remediată.

h) Să asigure paza și întreținerea corespunzătoare a Terenului și a digului, efectuând pe cheltuiala sa toate lucrările necesare menținerii în bună stare și prevenirii degradărilor.

i) Să plătească la zi impozitele și taxele locale aferente Terenului concesionat. Va prezenta anual Concedentului dovada plății.

j) Să nu subconcesioneze Terenul, în tot sau în parte. Încălcarea acestei interdicții atrage rezilierea de plin drept a Contractului.

k) Să nu închirieze Terenul sau părți din acesta fără acordul prealabil scris al Concedentului, acord ce poate fi refuzat motivat. Orice închiriere aprobată nu exonerează Concesionarul de obligațiile sale contractuale.

l) Să permită necondiționat controlul Concedentului conform Art. 5 lit. b) și să furnizeze toate documentele și informațiile solicitate.

m) Să înregistreze Contractul în Cartea Funciară conform Art. 1 alin. (7).

n) Să restituie Terenul și bunurile de retur la încetarea Contractului, în condițiile legii și ale Contractului, în stare perfectă de funcționare și curățenie, liber de orice sarcini sau ocupanți.

o) Să prezinte Concedentului, la cerere, orice alte documente relevante pentru derularea Contractului.

VI. IMPOZITE ȘI TAXE

Art. 9

Concesionarul este responsabil pentru calcularea și plata integrală și la termen a tuturor impozitelor, taxelor și contribuțiilor datorate conform legislației fiscale în vigoare pentru Terenul concesionat și pentru activitatea desfășurată pe acesta, inclusiv impozitul pe teren și impozitul pe clădiri (pentru construcțiile proprii sau de retur), datorate bugetului local al Comunei Scânteia. Neplata acestora poate constitui motiv de reziliere a Contractului.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 10

(1) Prezentul Contract încetează în următoarele situații (conform Art. 327 din OUG 57/2019):

a) La expirarea duratei prevăzute la Art. 2, dacă nu intervine prelungirea aprobată de Concedent.

b) Prin acordul de voință al Părților, constatat prin act adițional.

c) Prin reziliere unilaterală de către Concedent, fără intervenția instanței, pentru neîndeplinirea culpabilă a oricărei obligații esențiale de către Concesionar (în special cele de la Art. 8, dar fără a se limita la acestea), după o notificare prealabilă prin care se constată abaterea și se acordă un termen de remediere de 15 (cincisprezece) zile (dacă remedierea este posibilă). Dacă abaterea nu este remediată în termen, rezilierea operează de plin drept la expirarea termenului, cu obligarea Concesionarului la plata despăgubirilor prevăzute la Art. 12. Excepție face neplata redevenței, unde se aplică Art. 4 alin. (4).

d) Prin reziliere unilaterală de către Concesionar pentru neîndeplinirea culpabilă și gravă a obligațiilor de către Concedent (în special cele de la Art. 6 lit. b) și c)), după notificarea prealabilă și acordarea unui termen de remediere de 30 de zile și numai dacă neîndeplinirea face imposibilă continuarea exploatării. Despăgubirile datorate de Concedent se limitează la prejudiciul direct și dovedit, excluzând beneficiul nerealizat.

e) Prin renunțarea Concesionarului, notificată Concedentului, în caz de forță majoră care face definitiv imposibilă exploatarea, conform Art. 13.

f) Prin denunțarea unilaterală de către Concedent pentru motive excepționale legate de interesul național sau local, cu justificare temeinică și plata unei juste despăgubiri către Concesionar, stabilită conform legii.

(2) La încetarea Contractului, indiferent de cauză, bunurile vor fi repartizate conform Art. 1 alin. (3), iar Concesionarul va preda imediat Terenul și bunurile de retur, libere de sarcini și în stare corespunzătoare.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ. PENALITĂȚI ȘI DESPĂGUBIRI

Art. 11

(1) Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, Partea în culpă datorează celeilalte Părți daune-interese în condițiile legii și ale prezentului Contract.

(2) Pentru neplata la termen a redevenței, Concesionarul datorează penalități conform Art. 4 alin. (3).

(3) Pentru neîndeplinirea altor obligații contractuale (termene investiții, locuri de muncă, mediu etc.), Concesionarul datorează Concedentului, pe lângă eventualele daune-interese, penalități contractuale calculate astfel:

- 0,1% pe zi de întârziere din valoarea investiției nerealizate la termen / o sumă fixă lunară pentru fiecare loc de muncă necreat/nemenținut – respectiv 1.000 lei lună/ o sumă fixă pentru fiecare abatere de mediu constatată și neremediată respectiv 10.000 lei/an.
- Aplicarea penalităților nu înlătură dreptul Concedentului de a solicita rezilierea și/sau despăgubiri suplimentare.

(4) Concedentul este îndreptățit să execute Garanția de Bună Execuție pentru acoperirea oricăror sume datorate de Concesionar (redevență, penalități, despăgubiri, costuri de remediere etc.).

Art. 12 - Despăgubiri la Reziliere din Culpa Concesionarului

În cazul rezilierii Contractului din culpa Concesionarului (conform Art. 10 alin. 1 lit. c) sau Art. 4 alin. 4), acesta va datora Concedentului, cu titlu de despăgubiri (clauză penală), valoarea integrală a redevențelor care ar mai fi fost datorate până la expirarea normală a duratei Contractului (25 ani), calculate la nivelul ultimului an contractual, precum și contravaloarea tuturor prejudiciilor directe și indirecte suferite de Concedent, inclusiv costurile necesare pentru aducerea Terenului la starea inițială sau pentru finalizarea investițiilor abandonate, dacă este cazul. Garanția de bună execuție va fi reținută integral cu acest titlu, urmând ca diferența să fie recuperată conform legii.

IX. FORȚA MAJORĂ

Art. 13

(1) Forța majoră, definită conform legii și constatată printr-un certificat emis de Camera de Comerț și Industrie competentă teritorial, exonerează de răspundere Partea care o invocă, pe durata existenței acesteia, dar numai pentru obligațiile a căror executare este direct și obiectiv împiedicată.

(2) Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica cealaltă Parte în termen de maximum 3 (trei) zile de la producerea evenimentului și de a furniza certificatul constatator în termen de 15 zile de la emitere. Neîndeplinirea obligației de notificare în termen atrage decăderea din dreptul de a invoca forța majoră.

(3) Dacă evenimentul de forță majoră și consecințele sale durează mai mult de 60 (șaizeci) de zile, oricare dintre Părți are dreptul să notifice încetarea de plin drept a Contractului, fără ca vreuna dintre ele să poată pretinde despăgubiri pentru încetarea survenită astfel.

X. NOTIFICĂRI

Art. 14

(1) Orice notificare, comunicare sau solicitare între Părți în legătură cu prezentul Contract se va face obligatoriu în scris și se va transmite la adresele menționate la Art. I pct. 1 și 2, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin curier rapid cu confirmare de primire. Transmiterea prin fax sau e-mail este permisă doar pentru comunicări informative și nu înlocuiește notificarea oficială scrisă pentru actele care produc efecte juridice (notificări, somații, rezilieri etc.).

(2) Notificările se consideră primite la data menționată pe confirmarea de primire.

(3) Schimbarea datelor de contact trebuie notificată celeilalte Părți în scris, prin modalitățile prevăzute la alin. (1), cu cel puțin 5 zile înainte de a deveni operantă.

XI. LEGEA APLICABILĂ ȘI SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 15

(1) Prezentul Contract este guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.

(2) Orice neînțelegere sau litigiu decurgând din sau în legătură cu prezentul Contract va fi soluționat pe cale amiabilă.

(3) În cazul în care soluționarea amiabilă nu este posibilă în termen de 30 de zile, litigiul va fi supus spre soluționare instanțelor judecătorești competente material de la sediul Concedentului, respectiv Tribunalului Iași – Secția de Contencios Administrativ și Fiscal.

XII. CLAUZE FINALE

Art. 16

(1) Prezentul Contract, împreună cu Anexele sale (Proces-verbal de predare-primire, Oferta Concesionarului acceptată, Documentația de Atribuire), reprezintă voința integrală a Părților.

(2) Orice modificare a prezentului Contract este valabilă numai prin act adițional semnat de ambele Părți.

(3) Drepturile și obligațiile rezultate din prezentul Contract nu pot fi cesionate de către Concesionar către terți fără acordul prealabil scris al Concedentului, sub sancțiunea nulității cesiunii și a rezilierii de plin drept a Contractului.

(4) Neexercitarea de către Concedent a unui drept prevăzut în prezentul Contract la un anumit moment nu va fi interpretată ca o renunțare la acel drept pentru viitor.

(5) Nulitatea unei clauze contractuale nu atrage nulitatea întregului Contract, dacă acesta poate continua să existe fără clauza respectivă.

(6) Părțile confirmă respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal și prevenirea spălării banilor.

Prezentul Contract a fost încheiat astăzi, ..., la sediul Primăriei Comunei Scânteia, în **3 (trei)** exemplare originale, două pentru Concedent și unul pentru Concesionar.

CONCEDENT,	**CONCESIONAR,**
COMUNA SCÂNTEIA	**[Nume/Denumire Ofertant Câștigător]**
Prin Primar,	Prin Reprezentant Legal/Persoană Fizică,
Mihai DARABANĂ	[Nume și Prenume Reprezentant]
.....	.....
(Semnătura și Ștampila)	(Semnătura și Ștampila, după caz)