



# MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI S U C E A V A

PROIECT

### HOTĂRARE

**privind organizarea licitației pentru concesionarea unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situate în Suceava str. Calea Burdujeni fn identic cu parcela cadastrală nr. 54840, în vederea amplasării unei stații de încărcare mașini electrice**

#### Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 21269 din 14.07.2020, raportul de specialitate al serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 21270 din 17.07.2020, raportul comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară și al comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

În baza prevederilor art. 13 ale cap. II din Legea nr. 50/1991 republicată, modificată și completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,

Potrivit prevederilor HCL nr. 159 din 25.06.2020 prin care s-a aprobat concesionarea cu licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava situat în Suceava str. Calea Burdujeni fn, identic cu parcela cadastrală nr. 54840, în vederea amplasării unei stații de încărcare mașini electrice;

În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. c și al. (6) lit. b, art. 139 al. (3) lit. g, art. 140, alin. 1) și art. 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ;

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă studiul de oportunitate în vederea organizării licitației pentru concesionarea unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de 95 mp, identic cu parcela cadastrală nr. 54840, situat în Suceava strada Calea Burdujeni fn, în vederea amplasării unei stații de încărcare mașini electrice. (Anexa nr.1).

**Art.2.** Se aprobă caietul de sarcini pentru concesionarea prin licitație a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de 95 mp, identic cu parcela cadastrală nr. 54840, situat în Suceava strada Calea Burdujeni fn (Anexa nr.2).

**Art.3.** Se aprobă documentația de atribuire pentru concesionarea prin licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de 95 mp (p.c. nr. 54840) situată în Suceava strada Calea Burdujeni fn. (Anexa nr.3).

**Art.4.** Se aprobă contractul cadru al concesiunii menționate mai sus. (Anexa nr.4).

**Art.5.** Se aprobă raportul de evaluare privind estimarea valorii redevenței rezultată din concesionarea suprafeței de 95 mp teren proprietate privată a municipiului Suceava.

**Art.6.** Se aprobă prețul de pornire la licitație la nivelul sumei de 3000 euro, exclusiv TVA, respectiv 14.500 lei, exclusiv TVA, cu recuperarea prețului în 10 ani, respectiv minim 300 euro/an.

**Art.7.** Se aprobă durata concesionării pentru o perioadă de 10 ani, cu începere de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, cu recalcularea redevenței.

**Art.8.** Sumele anuale prevazute la art. 7 vor fi indexate anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,8365

lei/euro la data întocmirii raportului de evaluare, respectiv februarie 2020. În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent, indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,8365 lei/euro.

**Art.9.** Pentru neplata la termen a redevenței se datorează majorări de întârziere, calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanțele fiscale.

**Art.10.** Neplata redevenței, inclusiv a majorarilor de intarziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către concedent.

**Art.11.** Se numește comisia de evaluare a ofertelor privind licitația organizată pentru concesionare în următoarea componență:

1. Damian Camelia- președinte
2. Gălățeanu Ana-membru
3. Odochia Alina –membru
4. \_\_\_\_\_ reprezentant al Consiliului local –membru
5. Reprezentant al Agenției Naționale de Administrare fiscală- membru

Membrii supleanți ai comisiei de licitație sunt:

1. Slevoacă Alina
2. Olariu Mihaela
3. Popovici Brândușa
4. \_\_\_\_\_ reprezentant al Consiliului local
5. Reprezentant al Agenției Naționale de Administrare fiscală

**Art.12.** Se numește comisia de contestație privind licitația organizată pentru concesionare în următoarea componență:

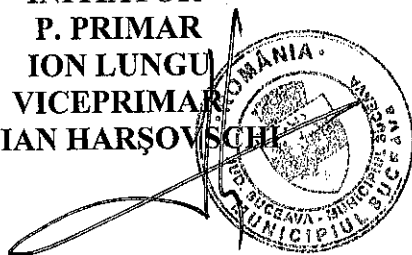
1. Țurcanu Floarea
2. Lucescu Cătălin
3. Grădinaru Iulia
4. \_\_\_\_\_ reprezentant al Consiliului local –membru
5. Reprezentant al Agenției Naționale de Administrare fiscală- membru

Membrii supleanți ai comisiei de contestație la licitație sunt:

1. Moroșan Violeta Mara
2. Cramarciuc Bogdan
3. Ciogolea Gabriela
4. \_\_\_\_\_ reprezentant al Consiliului local
5. Reprezentant al Agenției Naționale de Administrare fiscală

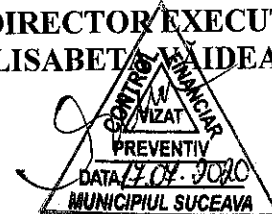
**Art. 13.** Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

**INITIATOR  
P. PRIMAR  
ION LUNGU  
VICEPRIMAR  
LUCIAN HARȘOVSCI**



**SECRETAR GENERAL MUNICIPIU  
Jrs. IOAN CIUTAC**

**CONTROL FINANCIAR  
PREVENTIV PROPRIU  
DIRECTOR EXECUTIV  
ELISABET VAIDEANU**





# MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 2/269 din 17.07.2020

### REFERAT DE APROBARE

Conform prevederilor al. 1 și 3 ale art. 13 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată:

„(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

(3) Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului”.

În articolele. 302, art. 303, art. 305, art. 306, art. 308 - art. 314, art. 316 - art. 322, art. 324 - art. 329, art. 362 alin. (1) și alin. (3), din Ordonanța de Urgență nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, sunt reglementate datele care privesc Concesionarea bunurilor proprietate publică, respectiv: Obiectul dreptului de concesiune, Titularii dreptului de concesiune, Exercițarea dreptului de concesiune, Durata concesiunii, Procedura administrativă de inițiere a concesiunii, Studiul de oportunitate, Conținutul caietului de sarcini, Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Conținutul documentației de atribuire, Licitația, Reguli privind oferta, Comisia de evaluare, Criteriile de atribuire a contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Determinarea ofertei câștigătoare, Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Reguli privind conflictul de interese, Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Conținutul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Drepturile și obligațiile concesionarului, Drepturile și obligațiile concedentului, Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Evidența informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de concesionare și la derularea contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Exercițarea controlului.

Potrivit art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019, cu completările ulterioare,

#### **Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată**

„(3) Dispozițiile privind darea în administrare, **concesionarea**, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.”

În conformitate cu art. 308 din OUG nr.57/2019, cu completările ulterioare,:

„ (1) Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta.

(2) Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

(3) Propunerea de concesionare prevăzută la alin. (2) se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

(4) Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;

c) nivelul minim al redevenței;

- d)procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;
- e)durata estimată a concesiunii;
- f)termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune;
- g)avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;
- h)avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.”

Prin HCL nr. 159 din 25.06.2020 s-a aprobat concesiunea cu licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava situat în Suceava str. Calea Burdujeni fn, identic cu parcela cadastrală nr. 54840, în vederea amplasării unei stații de încărcare mașini electrice;

În vederea stabilirii prețului de pornire la licitație, serviciul de specialitate al Consiliului Local al minicipiului Suceava a comandat raportul de evaluare unui evaluator autorizat și selectat de Primaria municipiului Suceava în conformitate cu prevederile legii.

În baza acestui raport consider oportun stabilirea prețului de pornire la licitație la nivelul sumei de 3000 euro, exclusiv TVA, respectiv 14.500 lei, exclusiv TVA, cu recuperarea prețului în 10 ani, respectiv minim 300 euro/an.

Față de cele menționate mai sus propun Consiliului Local al Municipiului Suceava aprobarea proiectului de hotărâre anexat în forma redactată și prezentată alăturat.

**P.PRIMAR  
ION LUNGU  
VICEPRIMAR  
LUCIAN HARSOVSCHI**

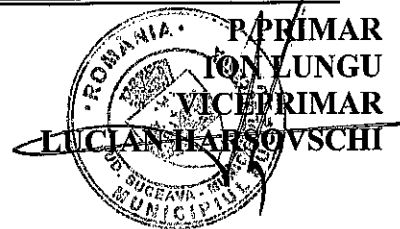




**MUNICIPIUL SUCEAVA**  
**B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224**  
**[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)**  
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
Serviciul Patrimoniu

Nr 21270 din 17.07.2020



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

Prin HCL nr. 159 din 25.06.2020 s-a aprobat concesionarea cu licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava situat în Suceava str. Calea Burdujeni fn, identic cu parcela cadastrală nr. 54840, în vederea amplasării unei stații de încărcare mașini electrice.

În conformitate cu art. 308 din OUG nr.57/2019, cu completările ulterioare,:

„ (1) Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însoțite de acesta.

(2) Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

(3) Propunerea de concesionare prevăzută la alin. (2) se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.”

Conform prevederilor al. 1 și 3 ale art. 13 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată:

„(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

(3) Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului”.

În articolele 302, art. 303, art. 305, art. 306, art. 308, art. 314, art. 316, art. 322, art. 324 -art. 329, art. 362 alin. (1) și alin. (3), din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ sunt reglementate datele care privesc concesionarea bunurilor proprietate publică, respectiv: Obiectul dreptului de concesiune, Titularii dreptului de concesiune, Exercițarea dreptului de concesiune, Durata concesiunii, Procedura administrativă de inițiere a concesionării, Studiul de oportunitate, Conținutul caietului de sarcini, Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Conținutul documentației de atribuire, Licitația, Reguli privind oferta, Comisia de evaluare, Criteriile de atribuire a contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Determinarea ofertei câștigătoare, Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Reguli privind conflictul de interese, Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Conținutul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Drepturile și obligațiile concesionarului, Drepturile și obligațiile concedentului, Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, Evidența informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de concesionare și la derularea contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Exercițarea controlului.

Potrivit art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019, cu completările ulterioare,

## **Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată**

„(3) Dispozițiile privind darea în administrare, **concesionarea**, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.”

În conformitate cu art. 308 din OUG nr.57/2019, cu completările ulterioare,:

„ (1) Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însoțite de acesta.

(2) Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

(3) Propunerea de concesionare prevăzută la alin. (2) se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

(4) Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;

c) nivelul minim al redevenței;

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;

e) durata estimată a concesiunii;

f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

g) avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;

h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.”

În baza art. 307 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

„ (4) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.”

Raportul de evaluare al terenului ce face obiectul solicitării de concesionare a fost întocmit de către evaluatorul autorizat, comandat de către serviciul de specialitate. În baza acestui raport consider oportun stabilirea prețului de pornire la licitație la nivelul sumei de 3000 euro, exclusiv TVA, respectiv 14.500 lei, exclusiv TVA, cu recuperarea prețului în 10 ani, respectiv minim 300 euro/an.

În aceste condiții propunem pentru dezbatere și aprobare organizarea licitației privind concesionarea unei parcele de teren în suprafață de 95 mp (p.c. nr. 54840) situat în Suceava, str. Calea Burdujeni fn, în vederea amplasării unei stații de încărcare mașini electrice.

**DIRECTOR EXECUTIV  
CAMELIA DAMIAN**



**ȘEF SERVICIU  
Floarea Țurcanu**



### STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de 95 mp (p.c. nr. 54840) situat în Suceava strada Calea Burdujeni fn, în vederea amplasării unei stații de încărcare mașini electrice

#### Cap.I. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

- 1.1. Se supune licitației în vederea concesionării suprafața de 95 mp teren proprietate privată a municipiului Suceava, identic cu parcela cadastrală nr. 54840, situat în Suceava strada Calea Burdujeni fn, în vederea amplasării unei stații de încărcare mașini electrice.
- 1.2. Terenul situat la adresa menționată mai sus face parte din domeniul privat al municipiului Suceava și se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Suceava.
- 1.3. Folosința actuală a imobilului conform plan de amplasament și delimitare a imobilului: teren curți construcții.
- 1.4. Destinația terenului conform PUG (UTR 8) – zona predominant rezidențială cu mai mult de trei niveluri-zonă de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime (până la P-10 niveluri)
- 1.5. Funcțiuni complementare admise: instituții și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire

#### Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

1.3. Prevederile art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/ 1991 precizează că, terenurile proprietate publică și privată a unității administrativ teritoriale pot face obiectul unei concesiuni în vederea realizării de construcții.

1.4. Prevederile art. 129 alin (2) lit. C din OUG nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, fac referire la administrarea eficientă a domeniului public și privat al municipiului Suceava pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

1.5. Potrivit art. 308 din OUG nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, Procedura administrativă de inițiere a concesionării:

(1) Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta.

(2) Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

(3) Propunerea de concesionare prevăzută la alin. (2) se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

#### **Motive de ordin economic:**

1.6. Realizarea investiției se va face pe cheltuiala concesionarului, în conformitate cu prevederile Autorizațiilor

1.7. Finanțarea investiției va fi asigurată de către contractant (concesionar), care se va îngriji de implementarea Proiectului de Construire emise de Primăria Municipiului Suceava.

### **Motive de ordin financiar:**

1.8. Primăria Municipiului Suceava va încasa anual de la concesionar o redevență care se va înregistra ca venit la bugetul local .

1.9. Concesionarea terenului va conduce la creșterea veniturilor la bugetul local, prin plata redevenței anuale.

### **Motive de ordin social:**

1.10. Comunitatea locală va beneficia de servicii de calitate prin amenajarea unei stații de încărcare a mașinilor electrice. Infrastructura stațiilor de încărcare pentru mașini electrice este pe un trend ascendent în România și se preconizează că va urma o creștere și în anii următori.

### **Motive legate de protecția mediului:**

1.11. Realizarea investiției nu afectează negativ mediul înconjurător.

1.12. Dorința autorității publice locale este de a asigura un mediu de viață curat și sănătos locuitorilor Municipiului Suceava.

## **Cap.III. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI**

3.1. Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local.

3.2. Nivelul minim al redevenței este de 3000 euro, exclusiv TVA, respectiv 14.500 lei, exclusiv TVA, iar perioada de recuperare a acestuia este de 10 ani, respectiv minim 300 euro/an.

3.3. Sumele anuale prevazute la punctul g.2. vor fi indexate anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,8365 lei/euro la data întocmirii raportului de evaluare, respectiv 06.07.2020. În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,8365 lei/euro.

3.4. Pentru neplata la termen a redevenței se datorează majorări de întârziere, calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanțele fiscale.

3.5. Neplata redevenței, inclusiv a majorărilor de intarziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către concedent.

3.6. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

3.7. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent pentru primul an de exploatare (12 luni).

3.8. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului

## **Cap.IV. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

4.1. Procedura utilizată pentru atribuirea concesiunii este licitația.

4.2. Pentru concesionarea terenului se vor parcurge etapele prevăzute de Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare.



## **Cap.V. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII**

**5.1.** Durata concesiunii este de 10 ani, cu începere de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, cu recalcularea redevenței.

## **Cap.VI. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

Termenele pentru întocmirea ofertelor sunt stabilite după următorul calendar:

.....-

Transmiterea în vederea publicării anunțului privind documentația de atribuire

.....-

Data limită de solicitare a clarificărilor

.....-

Data limită de depunere a ofertelor

.....-

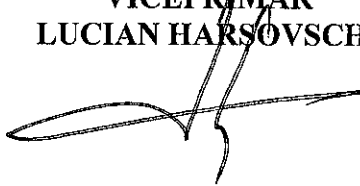
Data programată pentru începerea procedurii de negociere directă

.....-

Termen de contestație a licitației

5 zile lucrătoare de la data primirii comunicării privind rezultatul procedurii.

**P.PRIMAR  
ION LUNGU  
VICEPRIMAR  
LUCIAN HARSOVSCHI**



**CAIET DE SARCINI**

**PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE A UNEI PARCELE DE TEREN  
PROPRIETATE PRIVATĂ A MUNICIPIULUI SUCEAVA, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 95 MP  
(P.C. NR. 54840) SITUAT ÎN SUCEAVA STRADA CALEA BURDUJENI FN, ÎN VEDEREA  
AMPLASĂRII UNEI STAȚII DE ÎNCĂRCARE MAȘINI ELECTRICE**

**1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII**

**a) Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi concesionat**

1.1. Obiectul concesiei îl reprezintă terenul situat în municipiul Suceava, în suprafață de 95 mp, identic cu parcela cadastrală nr. 54840, situat în Suceava strada Calea Burdujeni fn, în vederea amplasării unei stații de încărcare mașini electrice, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 398 din 04.05.2020 anexat la prezenta documentație, eliberat de serviciul urbanism al Primăriei Municipiului Suceava.

Terenul situat la adresa menționată mai sus face parte din domeniul privat al municipiului Suceava și se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Suceava.

Folosința actuală a terenului: parcelă de teren virană.

Destinația terenului conform PUG (UTR 8) – zona predominant rezidențială cu mai mult de trei niveluri-zonă de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime (până la P-10 niveluri)

Funcțiuni complementare admise: instituții și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire

**b) Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiei**

1.2. Imobilul concesionat va fi utilizat de beneficiar, pe riscul, pe cheltuiala și pe răspunderea sa, numai pentru amplasarea de către concesionar a unei stații de încărcare mașini electrice.

**c) Condiții de exploatare a concesiei și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiei**

1.3. Prevederile art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/ 1991 precizează că, terenurile proprietate publică și privată a unității administrativ teritoriale pot face obiectul unei concesiei în vederea realizării de construcții.

1.4. Prevederile art. 129 alin (2) lit. C din OUG nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, fac referire la administrarea eficientă a domeniului public și privat al municipiului Suceava pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

1.5. Predarea - primirea amplasamentului se va face în baza Procesului verbal de predare – primire.

1.6. Potrivit prevederilor documentației de urbanism respectiv C.U nr. 398 din 04.05.2020, câștigătorul licitației publice va solicita un alt certificat de urbanism pentru obținerea Autorizației de construire în vederea amplasării unei stații de încărcare mașini electrice.

**Obiectivele de ordin economic:**

1.7. Realizarea investiției se va face pe cheltuiala concesionarului, în conformitate cu prevederile Autorizațiilor

1.8. Finanțarea investiției va fi asigurată de către contractant (concesionar), care se va îngriji de implementarea Proiectului de Construire emise de Primăria Municipiului Suceava.

### **Obiectivele de ordin financiar:**

1.9. Primăria Municipiului Suceava va încasa anual de la concesionar o redevență care se va înregistra ca venit la bugetul local .

1.10. Concesionarea terenului va conduce la creșterea veniturilor la bugetul local, prin plata redevenței anuale.

### **Obiectivele de ordin social:**

1.11. Comunitatea locală va beneficia de servicii de calitate care vor contribui la generarea de noi locuri de muncă prin angajarea de forță de muncă locală.

### **Obiectivele legate de protecția mediului:**

1.12. Realizarea construcției nu afectează negativ mediul înconjurător.

1.13. Materialele și echipamentele utilizate la realizarea construcției vor respecta standardele de calitate și recirculare a deșeurilor specifice.

1.14. Dorința autorității publice locale este de a asigura un mediu de viață curat și sănătos locuitorilor Municipiului Suceava.

## **2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII**

### ***a) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii***

a.1 În derularea Contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) **bunuri de retur:** – terenul, care va reveni de plin drept, gratuit și liber de orice sarcină concedentului la expirarea contractului de concesiune; sunt bunuri de retur bunurile care fac obiectul concesiunii, precum și cele care rezultă în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) **bunuri proprii** - cele care, la expirarea contractului de concesiune, vor rămâne în proprietatea concesionarului; sunt bunuri proprii bunurile care aparțin concesionarului și care vor fi folosite de către acesta pe durata concesiunii.

Nominalizarea bunurilor se va face în contractul de concesiune.

### ***b) Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare***

b.1. Materialele și echipamentele utilizate la realizarea construcției vor respecta standardele de calitate și recirculare a deșeurilor specifice.

b.2. Dorința autorității publice locale este de a asigura un mediu de viață curat și sănătos locuitorilor Municipiului Suceava.

b.3. Rezidurile și deșeurile rezultate în timpul execuției lucrărilor se vor colecta în locuri special amenajate și vor fi evacuate ritmic de executanți, pentru evitarea poluării zonei.

b.4. Poluarea acustică produsă este în limitele admise.

b.5. După terminarea lucrărilor, materialele și sculele folosite se adună și se transportă la sediul firmei constructoare, respectând condițiile Autorizației de construcție.

b.6. Accesul utilajelor în zonă se va face pe drumurile de acces din zonă. Lucrările proiectate nu au impact semnificativ asupra mediului.

b.7. Materialele rezultate din demontări se vor preda operatorului zonal de salubritate.

b.8. Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare:

- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului, actualizată,
- Ordinul nr 863/2002 privind aprobarea Ghidurilor metodologice aplicabile procedurii cadru de evaluare a impactului asupra mediului - M. Of. nr. 52/2003,
- Legea nr. 107/25.09.1996 Legea apelor - cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 310/28.06.2004 pentru modificarea și completarea Legii Apelor nr. 107/1996 - cu completările și modificările ulterioare,
- Legea nr. 112/04.05.2006 pentru modificarea și completarea Legii Apelor nr. 107/1996,
- H. G. nr 188/28.02.2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate cu modificările și completările ulterioare,

- H. G. nr. 352/21.04.2005 privind modificarea și completarea H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare în mediul acvatic a apelor uzate,
- Ordinul nr. 462/01.07.1993 privind aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și normele metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare cu modificările și completările ulterioare,
- H.G. nr. 235/22.03.2007 privind gestionarea uleiurilor uzate,
- H.G. nr. 441/30.04.2002 pentru modificarea și completarea H.G. nr. 662/2001,
- H.G. nr. 1159/02.10.2003 pentru modificarea și completarea H.G. nr. 662/2001.

*Notă: Constructorul va cere avizul proiectantului pentru orice abatere față de Proiect survenită pe parcursul execuției.*

**c) *Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență***

**c.1.** În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul concesiunii.

**c.2.** În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

**c.3.** În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului

**d) *Interdicția subconcesionării bunului concesionat***

**d.1.** Subconcesionarea în tot sau în parte este interzisă.

**e) *Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii.***

Concesionarul nu poate închiria bunul ce face obiectul concesiunii.

**f) *Durata concesiunii***

**f.1.** Durata concesiunii este de 10 ani, cu începere de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, cu recalcularea redevenței.

**g) *Redevența minimă și modul de calcul al acesteia***

**g. 1.** Redevența obținută prin concesiune se face venit la bugetul local.

**g. 2.** Nivelul minim al redevenței este de 3000 euro, exclusiv TVA, respectiv 14.500 lei, exclusiv TVA, iar perioada de recuperare a acestuia este de 10 ani, respectiv minim 300 euro/an.

**g. 3.** Sumele anuale prevazute la punctul g.2. vor fi indexate anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Națională a României, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,8365 lei/euro la data întocmirii raportului de evaluare, respectiv 06.07.2020. În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,8365 lei/euro.

**g. 4.** Pentru neplata la termen a redevenței se datorează majorări de întârziere, calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanțele fiscale.

**g. 5.** Neplata redevenței, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către concedent.

**g. 6.** Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

g. 7. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent pentru primul an de exploatare (12 luni).

g. 8. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului

#### ***h) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent***

h. 1. Concesionarul are obligația de a achita garanția de participare la licitație în cuantum de 30 euro (reprezentând 10% din redevența datorată pentru un an, respectiv 145 lei, echivalentul în lei este calculat la cursul BNR din 06 iulie 2020, (4,8365 lei/euro)).

h. 2. Nicio ofertă nu va putea fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare la licitație în forma și cuantumul stabilit prin caietul de sarcini și documentația de atribuire.

h. 3. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent pentru primul an de exploatare (12 luni).

h.4. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului

### **3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINESCĂ OFERTELE**

a) oferta trebuie să fie complete

b) oferta trebuie să fie fermă;

c) oferta trebuie să fie emisă în forma cerută de concedent.

Ofertanții la licitație vor prezenta dovada achitării garanției de participare la licitație și a taxei de participare la licitație, în original.

Participarea la licitație este condiționată de achitarea integral a debitelor pe care le au față de bugetul local al Municipiului Suceava și față de Bugetul de stat.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

a) au debite față de bugetul local, bugetul de stat;

b) nu au achitat garanția de participare;

c) se află în stare de lichidare sau faliment

### **4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ**

(1). Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații:

a). la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b). în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c). în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

d). în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e). în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

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

(2). În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

(3). În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(4). În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5). În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(6). Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (5).

(7). Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(8). Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

## **5. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

Pentru nerespectarea obligațiilor stabilite prin contract și prin caietul de sarcini, părțile datorează penalități și daune.

Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că, prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica în termen de 5 zile celeilalte părți prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde despăgubiri sau penalități, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract.

În cazul dispariției sau a imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de o comisie legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

## **6. CONTROLUL**

Direcția Generală a Finanțelor Publice și Controlului Financiar de Stat are drept de control asupra concesiunii, urmărind îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concedent și concesionar.

## **7. SOLUTIONAREA LITIGIILOR**

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de concesiune, sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor, părțile pot apela și la arbitraj.

## **8. DISPOZIȚII FINALE**

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.
2. După concesionare, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect întocmit, avizat și aprobat în mod legal, și a autorizației de construire emisă de organele competente, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991.
3. Soluțiile prezentate prin proiect odată cu depunerea opțiunilor, nu reprezintă decât variante care se supun aprobării și nu exonerează pe câștigător de obținerea tuturor avizelor și acordurilor legale, din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.
4. Obținerea avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc numai pe concesionar.
5. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordurilor necesare de la deținătorii acestora privesc numai pe concesionar.
6. Prezentul caiet de sarcini se completează cu instrucțiunile pentru ofertanți.
7. Concedentul are dreptul ca prin imputerniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției, și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin contractul de concesiune.

**P.PRIMAR  
ION LUNGU  
VICEPRIMAR  
LUCIAN HARȘOVACHI**



**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**

**Privind**

**CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE A UNEI PARCELE DE TEREN PROPRIETATE  
PRIVATĂ A MUNICIPIULUI SUCEAVA, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 95 MP (P.C. NR. 54840)  
SITUAT ÎN SUCEAVA STRADA CALEA BURDUJENI FN, ÎN VEDEREA AMPLASĂRII  
UNEI STAȚII DE ÎNCĂRCARE MAȘINI ELECTRICE**

- I. Informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- II. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare
- III. Caietul de sarcini
- IV. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor
- V. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor
- VI. Instrucțiuni Privind modul de utilizare a căilor de atac
- VII. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

**I. INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL, PRECUM:  
NUMELE/DENUMIREA, CODUL NUMERIC PERSONAL/CODUL DE IDENTIFICARE  
FISCALĂ/ALTĂ FORMĂ DE ÎNREGISTRARE, ADRESA/SEDIUL, DATELE DE  
CONTACT, PERSOANA DE CONTACT;**

1.1. Concedentul: Municipiul Suceava, cu sediul în Suceava, B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224, tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593, persoana de contact: Odochia Alina

**II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA  
PROCEDURII DE CONCESIONARE**

**2.1.1. ORGANIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

- 2.1.2 Licitatia se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.
- 2.1.3. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al concesiunii.
- 2.1.4. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, Comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în prezenta documentație de atribuire și stabilite în conformitate cu prevederile art. 319 din O.U.G. nr. 57 din 2019, privind Codul Administrativ.
- 2.1.5. Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5.
- 2.1.6. Membrii Comisiei de evaluare, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, conform art. 321 din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul Administrativ.
- 2.1.7. Membrii Comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.



2.1.8. Atribuțiile Comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

2.1.9. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor.

2.1.10. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

2.1.11 Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

2.1.12. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

### **DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

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

2.2.2. 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 în aceleași condiții.

2.2.3. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

### **III.CAIETUL DE SARCINI**

#### **1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII**

##### **a) Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi concesionat**

1.1 .Obiectul concesiei îl reprezintă terenul situat în municipiul Suceava, în suprafață de 95 mp, identic cu parcela cadastrală nr. 54840, situat în Suceava strada Calea Burdujeni în, în vederea amplasării unei stații de încărcare mașini electrice, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 398 din 04.05.2020 anexat la prezenta documentație, eliberat de serviciul urbanism al Primăriei Municipiului Suceava.

Terenul situat la adresa menționată mai sus face parte din domeniul privat al municipiului Suceava și se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Suceava.

Folosința actuală a terenului: parcelă de teren virană.

Destinația terenului conform PUG (UTR 8) – zona predominant rezidențială cu mai mult de trei niveluri-zonă de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime (până la P-10 niveluri)

Funcțiuni complementare admise: instituții și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire

##### **b) Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiei**

1.2. Imobilul concesionat va fi utilizat de beneficiar, pe riscul, pe cheltuiala și pe răspunderea sa, numai pentru amplasarea de către concesionar a unei stații de încărcare mașini electrice.

**c) Condiții de exploatare a concesiei și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiei**

1.3. Prevederile art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/ 1991 precizează că, terenurile proprietate publică și privată a unității administrativ teritoriale pot face obiectul unei concesiei în vederea realizării de construcții.

1.4. Prevederile art. 129 alin (2) lit. C din OUG nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, fac referire la administrarea eficientă a domeniului public și privat al municipiului Suceava pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

1.5. Predarea - primirea amplasamentului se va face în baza Procesului verbal de predare – primire.

1.6. Potrivit prevederilor documentației de urbanism respectiv C.U nr. 398 din 04.05.2020, câștigătorul licitației publice va solicita un alt certificat de urbanism pentru obținerea Autorizației de construire în vederea amplasării unei stații de încărcare mașini electrice.

**Obiectivele de ordin economic:**

1.7. Realizarea investiției se va face pe cheltuiala concesionarului, în conformitate cu prevederile Autorizațiilor

1.8. Finanțarea investiției va fi asigurată de către contractant (concesionar), care se va îngriji de implementarea Proiectului de Construire emise de Primăria Municipiului Suceava.

**Obiectivele de ordin financiar:**

1.9. Primăria Municipiului Suceava va încasa anual de la concesionar o redevență care se va înregistra ca venit la bugetul local .

1.10. Concesionarea terenului va conduce la creșterea veniturilor la bugetul local, prin plata redevenței anuale.

**Obiectivele de ordin social:**

1.11. Comunitatea locală va beneficia de servicii de calitate care vor contribui la generarea de noi locuri de muncă prin angajarea de forță de muncă locală.

**Obiectivele legate de protecția mediului:**

1.12. Realizarea construcției nu afectează negativ mediul înconjurător.

1.13. Materialele și echipamentele utilizate la realizarea construcției vor respecta standardele de calitate și recirculare a deșeurilor specifice.

1.14. Dorința autorității publice locale este de a asigura un mediu de viață curat și sănătos locuitorilor Municipiului Suceava.

## **2. CONDITII GENERALE ALE CONCESIUNII**

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

a.1 În derularea Contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) **bunuri de retur:** – terenul, care va reveni de plin drept, gratuit și liber de orice sarcina concedentului la expirarea contractului de concesiune; sunt bunuri de retur bunurile care fac obiectul concesiunii, precum și cele care rezultă în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) **bunuri proprii** - cele care, la expirarea contractului de concesiune, vor rămâne în proprietatea concesionarului; sunt bunuri proprii bunurile care aparțin concesionarului și care vor fi folosite de către acesta pe durata concesiunii.

Nominalizarea bunurilor se va face în contractul de concesiune.

*b) Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare*

b.1. Materialele și echipamentele utilizate la realizarea construcției vor respecta standardele de calitate și recirculare a deșeurilor specifice.

b.2. Dorința autorității publice locale este de a asigura un mediu de viață curat și sănătos locuitorilor Municipiului Suceava.

b.3. Rezidurile și deșeurile rezultate în timpul execuției lucrărilor se vor colecta în locuri special amenajate și vor fi evacuate ritmic de executanți, pentru evitarea poluării zonei.

b.4. Poluarea acustică produsă este în limitele admise.

b.5. După terminarea lucrărilor, materialele și sculele folosite se adună și se transportă la sediul firmei constructoare, respectând condițiile Autorizației de construcție.

b.6. Accesul utilajelor în zonă se va face pe drumurile de acces din zonă. Lucrările proiectate nu au impact semnificativ asupra mediului.

b.7. Materialele rezultate din demontări se vor preda operatorului zonal de salubritate.

b.8. Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare:

- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului, actualizată,

- Ordinul nr 863/2002 privind aprobarea Ghidurilor metodologice aplicabile procedurii

- cadru de evaluare a impactului asupra mediului - M. Of. nr. 52/2003,
- Legea nr. 107/25.09.1996 Legea apelor - cu modificările și completările ulterioare,
  - Legea nr. 310/28.06.2004 pentru modificarea și completarea Legii Apelor nr. 107/1996 - cu completările și modificările ulterioare,
  - Legea nr. 112/04.05.2006 pentru modificarea și completarea Legii Apelor nr. 107/1996,
  - H. G. nr. 188/28.02.2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate cu modificările și completările ulterioare,
  - H. G. nr. 352/21.04.2005 privind modificarea și completarea H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate,
  - Ordinul nr. 462/01.07.1993 privind aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și normele metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare cu modificările și completările ulterioare,
  - H.G. nr. 235/22.03.2007 privind gestionarea uleiurilor uzate,
  - H.G. nr. 441/30.04.2002 pentru modificarea și completarea H.G. nr. 662/2001,
  - H.G. nr. 1159/02.10.2003 pentru modificarea și completarea H.G. nr. 662/2001.

*Notă: Constructorul va cere avizul proiectantului pentru orice abatere față de Proiect survenită pe parcursul execuției.*

**c) *Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență***

**c.1.** În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul concesiunii.

**c.2.** În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingerea termenului, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

**c.3.** În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului

**d) *Interdicția subconcesionării bunului concesionat***

**d.1.** Subconcesionarea în tot sau în parte este interzisă.

**e) *Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii.***

Concesionarul nu poate închiria bunul ce face obiectul concesiunii.

**f) *Durata concesiunii***

**f.1.** Durata concesiunii este de 10 ani, cu începere de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, cu recalcularea redevenței.

**g) *Redevența minimă și modul de calcul al acesteia***

**g. 1.** Redevența obținută prin concesiune se face venit la bugetul local.

**g. 2.** Nivelul minim al redevenței este de 3000 euro, exclusiv TVA, respectiv 14.500 lei, exclusiv TVA, iar perioada de recuperare a acestuia este de 10 ani, respectiv minim 300 euro/an.

**g. 3.** Sumele anuale prevăzute la punctul g.2. vor fi indexate anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Națională a României, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,8365 lei/euro la data întocmirii raportului de evaluare, respectiv 06.07.2020. În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,8365 lei/euro.

**g. 4.** Pentru neplata la termen a redevenței se datorează majorări de întârziere, calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanțele fiscale.

g. 5. Neplata redevenței, inclusiv a majorărilor de intarziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către concedent.

g. 6. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

g. 7. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent pentru primul an de exploatare (12 luni).

g. 8. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului

#### *h) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent*

h. 1. Concesionarul are obligația de a achita garanția de participare la licitație în cuantum de 55,4 euro respectiv 265 lei (echivalentul în lei este calculat la cursul BNR din data de 4,78 lei).

h. 2. Nicio ofertă nu va putea fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare la licitație în forma și cuantumul stabilit prin caietul de sarcini și documentația de atribuire.

h. 3. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent pentru primul an de exploatare (12 luni).

h.4. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului

### **3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINESCĂ OFERTELE**

a) oferta trebuie să fie complete

b) oferta trebuie să fie fermă;

c) oferta trebuie să fie emisă în forma cerută de concedent.

Ofertanții la licitație vor prezenta dovada achitării garanției de participare la licitație și a taxei de participare la licitație, în original.

Participarea la licitație este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local al Municipiului Suceava și față de Bugetul de stat.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

a) au debite față de bugetul local, bugetul de stat;

b) nu au achitat garanția de participare;

c) se află în stare de lichidare sau faliment

### **4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ**

(1). Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații:

a). la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b). în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c). în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

d). în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e). în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

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

(2). În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

(3). În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(4). În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5). În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(6). Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (5).

(7). Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(8). Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

## **5. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

Pentru nerespectarea obligațiilor stabilite prin contract și prin caietul de sarcini, părțile datorează penalități și daune.

Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că, prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica în termen de 5 zile celeilalte părți prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde despăgubiri sau penalități, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract.

În cazul dispariției sau a imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de o comisie legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

## **6. CONTROLUL**

Direcția Generală a Finanțelor Publice și Controlului Financiar de Stat are drept de control asupra concesiunii, urmărind îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concedent și concesionar.

## **7. SOLUTIONAREA LITIGIILOR**

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de concesiune, sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor, părțile pot apela și la arbitraj.

## **8. DISPOZITII FINALE**

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.
2. După concesionare, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect întocmit, avizat și aprobat în mod legal, și a autorizației de construire emisă de organele competente, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991.
3. Soluțiile prezentate prin proiect odată cu depunerea opțiunilor, nu reprezintă decât variante care se supun aprobării și nu exonerează pe câștigător de obținerea tuturor avizelor și acordurilor legale, din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.
4. Obținerea avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc numai pe concesionar.
5. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordurilor necesare de la deținătorii acestora privesc numai pe concesionar.
6. Prezentul caiet de sarcini se completează cu instrucțiunile pentru ofertanți.
7. Concedentul are dreptul ca prin împuternicirii săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției, și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin contractul de concesiune.

## **IV. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR**

### **Reguli privind oferta**

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica:

- obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta, respectiv - Concesionarea unei suprafețe de 320 mp proprietate privată a municipiului Suceava în vederea construirii unei clădiri cu destinația depozit și atelier creații modă textile

- denumirea ofertantului

- sediul acestuia.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul

b) o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului, respectiv:

### **documente de înființare și funcționare a societății:**

- actul de identitate al reprezentantului ofertantului,
- contractul de societate și/sau statutul societății,
- certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului,
- certificatul de înregistrare fiscală;

### **documente de eligibilitate:**

- dovada achitării la casieria Primăriei municipiului Suceava sau a constituirii garanției de participare la licitație. Forma de prezentare: original sau copie legalizată
- dovada achitării la casieria Primăriei municipiului Suceava a taxei de participare la licitație. Forma de prezentare: original sau copie legalizată
- Certificatul fiscal eliberat de Primăria municipiului Suceava, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local. Forma de prezentare: original sau copie legalizată
- Certificate fiscal eliberat de Administrația Financiară din care să rezulte că nu au datorii la bugetul de stat. Forma de prezentare: original sau copie legalizată
- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte fapte similare cu cele anterioare, reglementate de lege. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
- Documentul justificativ a constituirii garanției de participare. Forma de prezentare: original și xerocopie.

- Oferta solicitanților va fi însoțită de un studiu de fezabilitate sau de fezabilitate, după caz, cuprinzând în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

*Notă: Oferta trebuie să fie însoțită de împuternicirea scrisă prin care reprezentantul legal al ofertantului persoană juridică delegă reprezentarea la prezenta procedură a unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie.*

#### **Taxe și garanții:**

1. taxa de participare la licitație – 500 lei
  2. garanția de participare - 30 euro respectiv 145 lei (echivalentul în lei este calculat la cursul BNR din data de 4,8365 lei).
  3. c/v documentație de atribuire: 10 lei
- e) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini

*Notă: Plicul exterior va fi sigilat de către ofertant*

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

Plicul interior va fi sigilat și depus împreună cu documentele de calificare în plicul exterior.

*Notă: Toate documentele sunt semnate și stampilate de către ofertant.*

*Notă: Ofertantul va preciza care înscrisuri din ofertă sunt confidențiale*

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(14) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(15) Documentației de atribuire se pune la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie.

(16) Concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(17) Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(18) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (17) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(19) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(20) 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.

(21) 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.

(22) Concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(23) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile, 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.

Plicurile, închise și sigilate, se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(24) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor cerute.

(25) După analiza conținutului plicului exterior, secretarul Comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

(26) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanți a procesului-verbal pentru faza verificării condițiilor privind documentele transmise.

(27) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al obiectului concesiunii.

(28) În urma analizei 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 urma de la procedura de atribuire.

(29) Procesul-verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare.

(30) În baza procesului-verbal Comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 (una) zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(31) 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 prevăzut se depune la dosarul concesiunii.

### **Informații financiare**

Nivelul minim al redevenței, respectiv prețul de pornire la licitație va fi de 300 euro/an. Prețul minim al concesiunii este de 3000 euro respectiv 14.500 lei, iar perioada de recuperare a acestuia este de 10 ani.

Cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune vor fi suportate de către ofertanți.



Ofertantul va depune odată cu oferta, incluse în plicul exterior sigilat dovada (copii de pe chitanțe sau ordine de plată) pentru achitarea taxei de participare și a garanției de participare la licitație.

Garanția de participare la licitație este de 30 euro, respectiv 145 lei (echivalentul în lei este calculat la cursul BNR din data de 4,8365 lei).

#### **Modalități de constituire a garanției de participare:**

Scrisoare de garanție bancară pentru participare la procedura/ Instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate de asigurări.

Virement bancar în contul nr. RO05TREZ5915006XXX000186 deschis la Trezoreria Municipiului Suceava, titular de cont Primăria municipiului Suceava, cod fiscal 4244792.

Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

Nicio ofertă nu va putea fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare la licitație și dovada achitării taxei de participare, în sumă de 500 lei.

Garanția de participare la licitație, stabilită în Caietul de sarcini, pentru oferta câștigătoare:

- se menține, din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penaltățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică,

- se execută de autoritatea contractantă dacă ofertantul declarat câștigător nu semnează Contractul,

- se restituie ofertanților declarați necâștigători la finalizarea procedurii, în baza unei solicitări scrise.

#### **V. INFORMAȚII DETALIIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR**

Evaluarea ofertelor în vederea concesiunii, se va realiza cu respectarea prezentei documentații de atribuire și a normelor legale în vigoare.

Criteriile de atribuire a ofertelor în cazul prezentei documentații au la bază prevederile art. 318 din O.U.G. nr. 57 din 08.07.2019 privind Codul administrativ și respectă procedura de determinare a ofertei câștigătoare conform art. 319 din același act normativ.

Ponderea criteriilor de atribuire este următoarea:

- 1). cel mai mare nivel al redevenței – 40%
- 2). capacitatea economico-financiară a ofertanților -30%
- 3). protecția mediului înconjurător – 20%
- 4). condiții specific impuse de natura bunului concesiionat – 10%

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la aliniatul precedent din prezenta documentație.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute mai sus este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

a) pentru cel mai mare nivel al redevenței (oferta financiară) - 40 puncte;

b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declarații pe proprie răspundere/document emis de unitati bancare/declarații bancare din care sa reiasa faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 10 ani de derulare a contractului, raportat la nivelul minim al redevenței/an) - 35 puncte;

c) pentru protecția mediului înconjurător (Declarație proprie/contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, pentru persoanele juridice și dovada plății serviciilor de salubritate, pentru persoane fizice) - 15 puncte;

d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului concesionat (declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre ramasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spalare de bani) - 10 puncte.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Algoritm de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut lit. a) Punctajul P(n) se acorda astfel:

a) pentru cel mai mare nivel al redevenței ofertate se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte; pentru celelalte niveluri ale redevenței ofertate punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel:  $P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40$  puncte.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit. b)

Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 10 ani de derulare a contractului, raportat la nivelul minim al redevenței/an) - 35 puncte;

Pentru celelalte punctajul D(n) se calculează proporțional, astfel:  $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 35$  puncte;

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit. c) Punctajul se acorda astfel: dacă ofertantul prezintă dovada privind protecția mediului se acorda 15 puncte. Dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului se acorda 0 puncte.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit. d) Punctajul se acorda astfel: dacă ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 10 puncte.

Dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 0 puncte.

Licitatia se va desfășura conform prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57 /2019 privind Codul administrativ.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasificați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de redevență.

## **VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC**

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea Contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Suceava

Termen pentru sesizarea instanței: 6 luni de la îndeplinirea procedurii prealabile, potrivit prevederilor Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, actualizată cu modificările ulterioare.

Împotriva hotărârii Tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de apel, conform prevederilor legale

### **I. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii**

(1) Contractul de concesiune trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

(2) Contractul de concesiune va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului.

(3) Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

(4) Contractul de concesiune va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

(5) În contractul de concesiune trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

(6) Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(7) În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.

(8) În situația prevăzută la alin. (7) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

(9) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Drepturile și obligațiile concesionarului

(1) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul proprietate privată ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

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

(3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului concesionat.

(6) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

(8) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

(9) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

(10) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

(11) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

(12) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

(13) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată

acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

**Drepturile și obligațiile concedentului**

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.

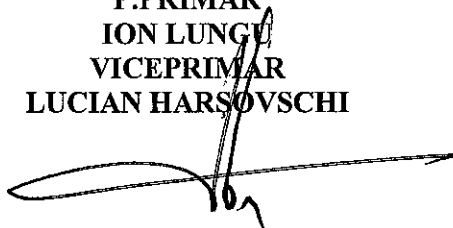
(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

(8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(9) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

**P.PRIMAR  
ION LUNGU  
VICEPRIMAR  
LUCIAN HARSOVSCHI**



**CONTRACT DE CONCESIUNE****- model orientativ -****CAPITOLUL I: Partile contractante**

Între

**Municipiul Suceava** - reprezentat prin dl. Ion Lungu - Primar, imputernicit prin dispozițiile art. \_\_\_\_\_ din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ să reprezinte interesele unitatii administrativ-teritoriale, in calitate de **concedent**, pe de o parte

si \_\_\_\_\_ , persoana fizica (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/persoana juridica (actul constitutiv al agentului economic) \_\_\_\_\_ , cu sediul principal în \_\_\_\_\_ , reprezentat prin \_\_\_\_\_ , având funcția de \_\_\_\_\_ , în calitate de concesionar, pe de alta parte,

la data de \_\_\_\_\_ ,

la sediul concedentului (alt loc, adresa etc.) \_\_\_\_\_ ,

în temeiul Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ si al Hotarării Consiliului Local de aprobare a concesiunii nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ , s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

**CAPITOLUL II: Obiectul contractului de concesiune**

Art.1. Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect concesiunea unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava str. Calea Burdujeni în identic cu parcela cadastrală nr. 54840, în vederea amplasării unei stații de încărcare mașini electrice.

(2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

a) **bunuri de retur:**

- terenul concesiionat, în suprafață de până la 59 mp, destinat amplasării unei stații de încărcare mașini electrice, ce revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) **bunuri proprii:**

- cele care, la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, vor rămâne în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care apartin concesionarului si care vor fi folosite de catre acesta pe durata concesiunii.

**CAPITOLUL III: Durata contractului**

**Art. 2.** Terenul în suprafață de 95 mp, se concesiionează pe o durată de 10 ani, cu începere de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, cu recalcularea redevenței.

**☐CAPITOLUL IV: Redeventa**☐**Art. 3**

**3.1.** Redevența obținută prin concesiionare se face venit la bugetul local.

**3.2.** Nivelul minim al redevenței este de 300 euro/an. Prețul minim al concesiunii este de 3000 euro respectiv 14.500 lei, iar perioada de recuperare a acestuia este de 10 ani.

**3.3.** Sumele anuale prevazute la punctul g.2. vor fi indexate anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,8365 lei/euro la data întocmirii raportului de evaluare, respectiv iulie 2020. În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,8365 lei/euro.

**3.4.** Pentru neplata la termen a redevenței se datorează majorări de întârziere, calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanțele fiscale.

**3.5.** Neplata redevenței, inclusiv a majorărilor de intarziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către concedent.

**3.6.** Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

**3.7.** Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent pentru primul an de exploatare (12 luni).

**3.8.** Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului

## **CAPITOLUL VI: Drepturile partilor**

### **Art. 5: Drepturile concesionarului**

(1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

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

### **Art. 6: Drepturile concedentului**

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(3) Concedentul are dreptul să modifice, în mod unilateral, partea reglementară a Contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

(4) Concedentul are dreptul să rezilieze, unilateral, Contractul de concesiune pentru nerespectarea clauzelor referitoare la obligațiile concesionarului.

(5) Concedentul are dreptul să primească în proprietate bunurile de retur libere de sarcini.

## **CAPITOLUL VII: Obligațiile partilor - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini**

### **Art. 7: Obligațiile concesionarului**

(1) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(2) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(3) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.

(4) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii.

(5) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(6) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(8) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(9) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare (12 luni). În cazul executării garanției, pentru continuarea Contractului, concesionarul va trebui să reconstituie garanția la o valoare egală cu 50% (cincizeci procente) din valoarea redevenței achitate în anul anterior execuției garanției.

(10) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(11) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

(12) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(13) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

(14) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

(15) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

(16) Concesionarul are obligația să semneze Contractul de concesiune, în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicării Deciziei de adjudicare;

(17) Concesionarul are obligația de a întocmi și obține toate avizele și acordurile solicitate prin documentația de urbanism, prevăzute de lege.

(18) Concesionarul are obligația să respecte legislația, normele, prescripțiile și regulamentele privind construirea, igiena și protecția muncii, protecția mediului, prevenirea și combaterea incendiilor;

(19) Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficace, în regim de continuitate și de permanență;

(20) Concesionarul are obligația să vegheze la respectarea indicatorilor de performanță și calitate stabiliți pentru exploatarea, întreținerea și reparația stației cu personal calificat și/ sau autorizat;

(21) Concesionarul are obligația să răspundă cu promptitudine la sesizările și reclamațiile chiriașilor și beneficiarilor serviciilor furnizate;

(22) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității va Notifica de îndată acest fapt concedentului.

(23).Alte clauze.

#### **Art. 8: Obligațiile concedentului**

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(2) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

(3) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.

.....  
**≡CAPITOLUL X: Raspunderea contractuala**

**≡Art. 11**

Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii în culpa.

**≡CAPITOLUL XI: Litigii**

**≡Art. 12**

(1)Solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil soluționarea litigiului se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile ulterioare.

(2)Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisuri.

**≡CAPITOLUL XII: Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere conventionala, clauze penale)**

**≡Art. 13**

.....  
.....  
.....  
.....

**≡CAPITOLUL XIII: Definitii**

**≡Art. 14**

(1)Prin forta majora, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

≡(2)Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile fortei majore.

**Cap. IX - DISPOZITII FINALE**

**9.1.** Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe concesionar.

**9.2.** În caz de renunțare, după adjudecarea concesiunii, concesionarul pierde garanția de participare la licitație.

**9.3.** Garanția de participare la licitație este în sumă de \_\_\_\_\_ euro .

Taxa de participare la licitație se va stabili prin instructiunile de participare la licitație.

**9.4.** La încheierea Contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii garanție de bună plată a Contractului, egală cu 50% (cincizeci procente) din valoarea redevenței minime de \_\_\_\_\_, calculată în echivalentul în lei la cursul din data semnării Contractului.

**9.5.** Din această sumă concedentul poate preleva penalitățile și sumele datorate de concesionar.

În cazul executării garanției, pentru continuarea contractului, concesionarul va trebui să reconstituie garanția la o valoarea egală cu 50% (cincizeci procente) din valoarea redevenței achitate în anul anterior execuției garanției, într-un termen ce va fi stabilit prin contractul de concesiune.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în .....exemplare.

Concedent,  
.....

Concesionar,  
.....





# Raport de evaluare

## ACTIV IMOBILIAR

## TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cart. Burdujeni, str. Calea Burdujeni, FN, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de: 06 Iulie 2020

**Solicitant:** PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

**Proprietar:** Municipiul Suceava - domeniul privat

**Destinatar:** PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

**S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.**

**Evaluator:** Ing. Constantin Pîrvulescu, Membru Titular ANEVAR



- Iulie 2020 -

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Biroului expert evaluator Pîrvulescu Constantin – SC PICOEVAL EXPERT SRL, al destinatarului și al clientului.*



## SINTEZA REZULTATELOR

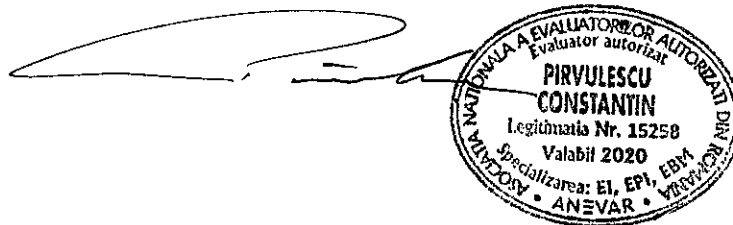
În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan curți-construcții în suprafață de 95 mp) la data de 06.07.2020 pentru un curs BNR de 4,8365 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

<b>RECAPITULATIE VALORICA</b>			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piață	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava , cart. Burdujeni, str. Calea Burdujeni, FN, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	<b>Teren intravilan curți-construcții în suprafață de 95 mp (Nr. cadastral parcela 54840/UAT Suceava)</b>	14.500	3.000

### **NOTA:**

- Valorile estimate în urma evaluării activului imobiliar reprezintă valori obținute din abordarea prin piață pentru terenuri;
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.** ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

**Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR**  
ing. Pîrvulescu Constantin



## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

Adresa: Mun. Suceava, str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bloc 5, scara A, apt. 6, jud.

Suceava;

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

### 2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

**Client:** PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

Adresa: Mun. Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod postal 720224, jud. Suceava.

**Utilizator / Destinatar:** Acest raport de evaluare ii este adresat Primariei Municipiului Suceava, Jud. Suceava si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti destinatari.

### 3. Scopul evaluarii

Estimarea VALORII DE PIATA a proprietatii imobiliare analizate in vederea concesiunii.

### 4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 95 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, cart. Burdujeni, str. Calea Burdujeni, FN, jud. Suceava .

### 5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020, SEV 100 Cadrul General, respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii: *“Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

Metodologia utilizată în cadrul procesului de evaluare va constitui un instrument de lucru prin care elementele patrimoniale sunt aduse în contabilitate la valoarea lor de piață. Operația de evaluare presupune **inventarierea** elementelor patrimoniale și stabilirea



diferențelor de înregistrat în contabilitate. La baza metodologiei de evaluare stau atât standardele ANEVAR (Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020) cât și Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS) și în special:

✓ IAS 16 – IMOBILIZĂRI CORPORALE - care prevede ca activele corporale imobilizate, deținute în scopul producției sau furnizării de bunuri și servicii, să fie recunoscute inițial la cost și ulterior să fie înregistrate cu modelul bazat pe cost sau cel bazat pe valoarea echitabilă (Valoare justă).

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020, includ la secțiunea "Standarde pentru utilizări specifice" un standard special dedicat raportării financiare – SEV 430: „Evaluări pentru raportarea financiară” care definește valoarea la care sunt înregistrate în contabilitate activele imobiliare aparținând entității detinatoare:

**Valoarea echitabilă** este *“prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”* (IFRS 13 – Evaluarea la valoare echitabilă).

## 6. Data evaluării

06.07.2020

## 7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 06.07.2020 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului concesionarului.

Evaluatorul a beneficiat de informatii furnizate de client si a identificat activul impreuna cu reprezentantul clientului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete si masuratori, caracteristicile proprietatii).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale imobilului sau ale amplasamentelor invecinate.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/propietar.

Alte limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii au fost luate in considerare in prezenta lucrare.

## 8. Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informațiile<sup>1</sup> utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fișa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor –ANEVAR 2020;
  - SEV 100 Cadrul general
  - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

<sup>1</sup> Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (documente, situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;



- SEV 102 Implementare
  - SEV 103 Raportare
  - SEV 104 Tipuri ale valorii
  - SEV 105 Abordari si metode de evaluare
  - SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
  - SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiara
  - GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile
- 
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
  - Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
    - [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro)
    - [www.lajumatate.ro](http://www.lajumatate.ro)
    - [www.olx.ro](http://www.olx.ro)
    - [www.anunturi.bizcaf.ro](http://www.anunturi.bizcaf.ro)

## 9. Ipoteze si ipoteze speciale

*Vezi Anexa 1*

## 10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

## 11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. 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 nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în 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 în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de

Evaluare a abunurilor SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la Alianz Tiriac SA.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

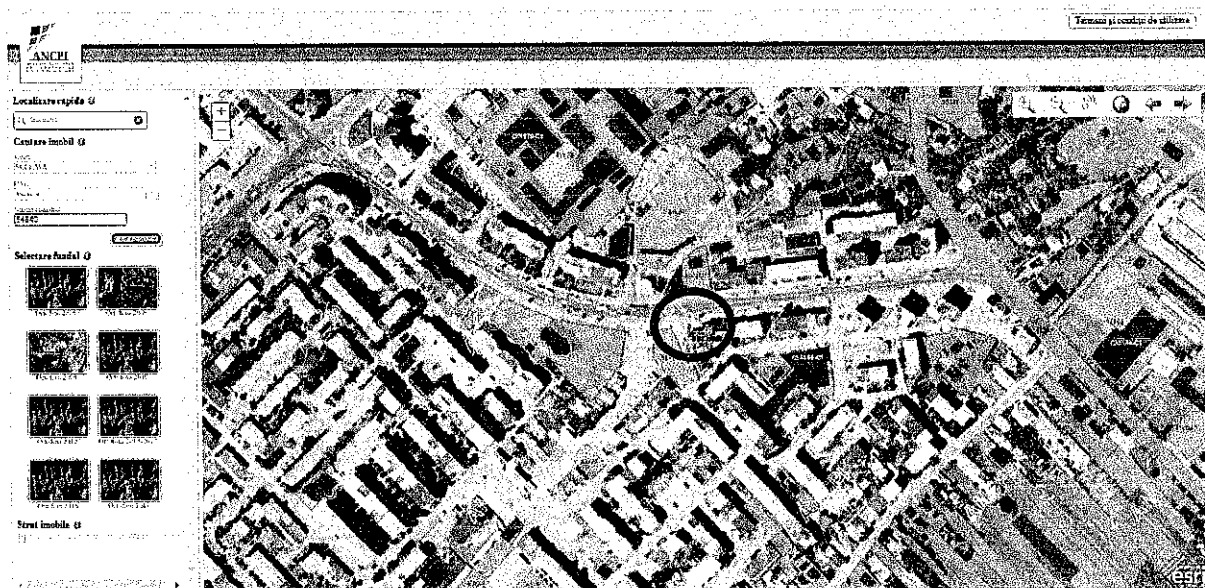


## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan cu destinatie curti-constructii.
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara pentru informare, cu nr. Cerere 32.284 din 19.06.2020, CF nr. 54840/UAT Suceava;
  - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
  - Plan de incadrare in zona;
  - Schita amplasamentului.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea era teren viran.

### 2. Analiza locatiei



#### 2.1 Informatii generale

Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in zona mediana a cart. Burdujeni, mun. Suceava, str. Calea Burdujeni, pe partea dreapta dupa Biserica Ortodoxa „Sf. Andrei”, adiacent cladirii Piteria „For You”

- **Strada:** Cu acces indirect din str. Calea Burdujeni asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza prin intermediul str. Prieteniei la zona centrala (Complex Orizont), prin str. Calea Unirii.
- **Transportul public:** Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local (zona Piata Agroalimentara).

## 2.2 Informatii specifice

- **Zona:** rezidentiala, caracterizata prin constructii de tip blocuri de locuinte si locuinte unifamiliale precum si Institutii publice/sedii firme.

## 3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela in suprafata totala de 95 mp.).
- 3.2 Geografia Terenul este panta usoara cu forma relativ regulata (teren viran).
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere indirecta la drum de acces (str. Prieteniei) – front stradal de cca. 4 ml. Proprietatea este imprejmuita partial cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – proprietate privata primaria Mun. Suceava;
  - La S - proprietatea pizzeria „For You”;
  - La E – str. Prieteniei;
  - La V - Trotuar.

## 4. Starea Proprietatii

- **Imbunatatiri** La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat nu era ocupat in de constructii (teren viran).

In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care poate afecta proprietatea , evaluarea facandu-se in aceasta ipoteza.



### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și vânzatori prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

#### 3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluate este cea a terenurilor partial construite cu destinatie rezidentiala situate in zona imobiliara semicentrala a mun. Suceava – str. Calea Burdujeni.

Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, distanta pana la utilitati, indicatori urbanistici, amenajari etc.

#### 3.3 Analiza si previziunea cererii

Deoarece proprietatea se afla in zona semicentrala a localitatii, cererea potentiala este medie dar cererea efectiva este in crestere usoara - inca datorita limitarii accesului mai facil la surse de finantare instituite de BNR.

#### 3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 30 - 70 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

#### 3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este inferioara cererii, fapt datorat lipsei de terenuri oferite spre vanzare in zona analizata.

Estimarea atractivitatii: Comparand atributurile productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluziona ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

### 3.6 Riscul evaluarii

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor finantarii:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este minim activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2014/2015 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei nu se va mentine si in continuare.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate:* valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este medie.

#### IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca "*cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate*"

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila
- maxim productiva
- 

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibila fizic. Permisibilitatea legala este posibila sub conditia obtinerii autorizatiei de demolare, dar tinand cont de cheltuielile necesare aducerii lui in starea de teren liber ( demolare, eliberare etc) ipoteza utilizarii terenului ca teren liber da o valoare mai mica proprietatii decat varianta terenului construit.

Astfel, alternativa de aducere a terenului la forma initiala de teren liber nu este fezabila. Concluzia este ca **cea mai buna utilizare va fi analizata in continuare in ipoteza terenului construit.**

Avand in vedere probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei imobilului analizat si a costurilor altor alternative de proprietati se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuala si anume cea de teren construit (destinatie comerciala/afaceri).**

## V. EVALUAREA

### 5.1 Metodologia de evaluare

Abordările, metodele și tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt:

Abordarea prin piață:

- Metoda comparației directe
- Metoda comparației relative
- Metoda alocării
- Metoda extracției

Abordarea prin venit:

- Metoda DCF
- Metoda reziduală
- Metoda Capitalizării rentei funciare
- Metoda parcelării și dezvoltării

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica: Abordarea prin piață – Metoda Comparației directe.

### 5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

**Abordarea prin piață** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii



finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri cu destinație curți-construcții) din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă evaluatorului, respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 4).

Grila de piață este prezentată în ANEXA 5.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă A (are cea mai mică ajustare totală brută = 23,5%).

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a proprietății estimată prin această metodă este:

**3.000 euro**

## VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 6.1 Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

**Abordarea prin piata**

**3.000 euro**

In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de locuinte comparativ cu cele privind inchirieri. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

**6.2 Concluzia asupra valorii** Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorul opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata in abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

**3.000 Euro**

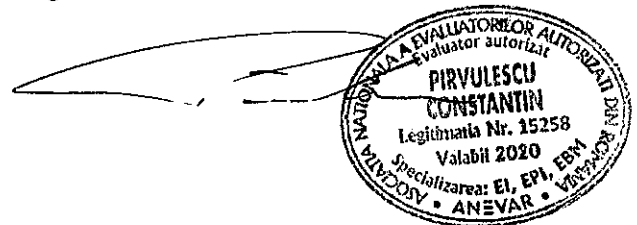
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul in cota exclusiva;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

### Opinia evaluatorului

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și au fost obținute din surse de încredere.  
**Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.**

**Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR**  
**ing. Constantin Pirvulescu**



## **Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale**

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuise sau inaccesibile ale imobilelor si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la solicitant sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de solicitant.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absentia substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre solicitantul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre solicitant respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.





- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce priveste probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.



- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.

**Anexa 2 – Documente**

Incheiere Nr. 32284 / 19-06-2020

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava**

Dosarul nr. 32284 / 19-06-2020

**INCHEIERE Nr. 32284****Registrator:** AURORA SAVU**Asistent:** GEORGETA DAVIDESCU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SUCEAVA domiciliat în Loc. Suceava, Bdul 1 Mai, Nr. 5A, Jud. Suceava privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.adresa 17755/18-06-2020 emis de Primaria Suceava;  
-Act Administrativ nr.HCL 129/27-05-2020 emis de PRIMARIA SUCEAVA, anexa nr. 17 la HCL 129/2020;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator în sensul ca nu exista impedimente la înscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 54840  
- se întabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 54840 UAT Suceava;

**Prezenta se va comunica părților:**MUNICIPIUL SUCEAVA  
ISEPCIUC DANIEL CEZAR

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Suceava, se înscrie în cartea funciara și se soluționeaza de către registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

22-06-2020

AURORA SAVU

Georgeta Davidescu  
Digitally signed by Georgeta Davidescu

Date: 2020.06.22 16:29:08 EEST

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54840 Suceava

Nr. cerere 32284  
 Ziua 19  
 Luna 06  
 Anul 2020



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str. Calea Burdujeni, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54840	95	Teren este partial imprejmuit cu gard din zidarie și metal pe latura 12..14 (2..4)

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>32284 / 19/06/2020</b>	
Act Administrativ nr. HCL 129, din 27/05/2020 emis de PRIMARIA SUCEAVA, anexa nr. 17 la HCL 129/2020;	
Act Administrativ nr. adresa 17755, din 18/06/2020 emis de Primaria Suceava;	
B1	A1
1/1	
1) MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792, domeniul privat	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Carte Funciară Nr. 54840 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

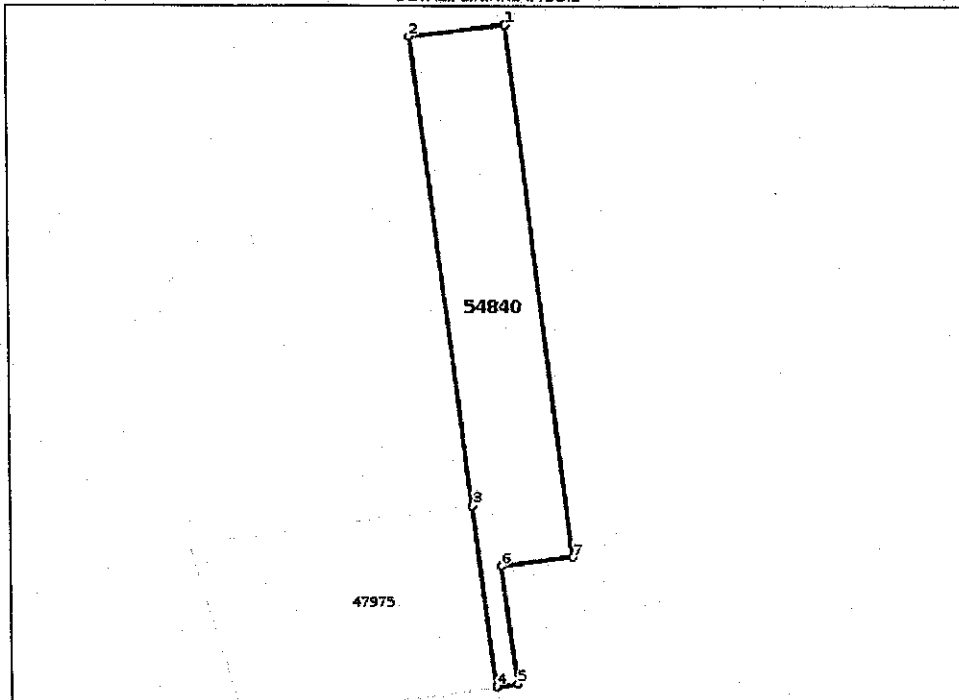
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54840	95	Teren este partial imprejmuit cu gard din zidarie si metal pe latura 12..14 (2..4)

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	95	-	-	-	-

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.105
2	3	19.903
3	4	7.7
4	5	0.875
5	6	5.0
6	7	3.041

Carte Funciară Nr. 54840 Comuna/Draș/Municipiu: Suceava

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	22.575

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
22-06-2020

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
GEORGETA DAVIDESCU

(parafa și semnătura)

Digitally signed by Georgeta  
Davidescu  
Date: 2020.06.22 16:28:32

Referent,

(parafa și semnătura)



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 54840 / UAT Suceava



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava**

Localitate: Suceava, Bdul 1 Decembrie 1918 Nr.3, cod postal 720262

Nr.cerere	32284
Ziua	19
Luna	06
Anul	2020

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 54840 / UAT Suceava**

TEREN intravilan

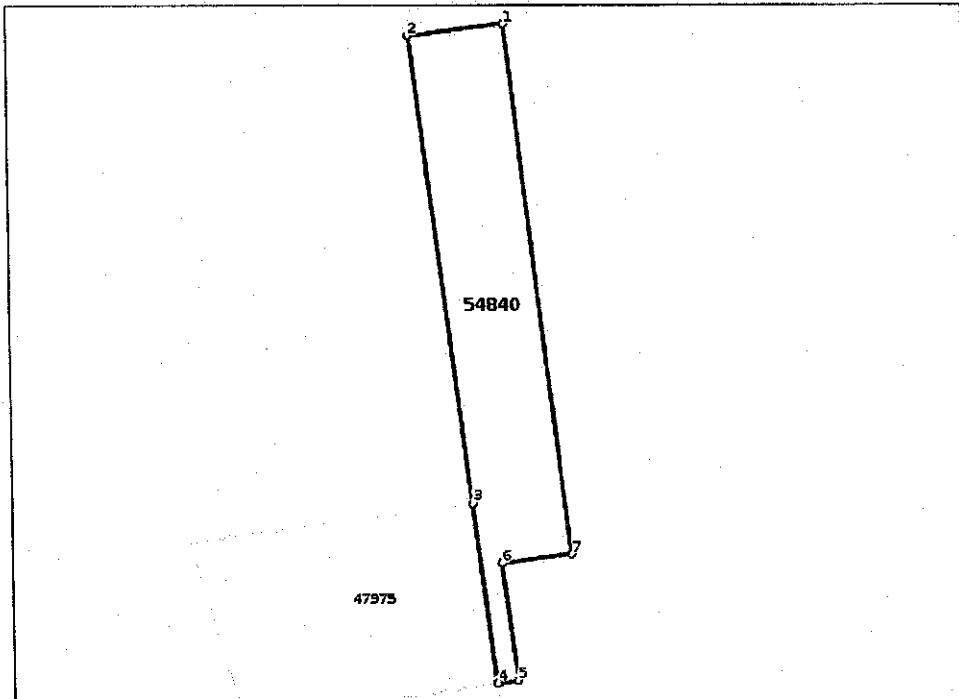
Adresa: Loc. Suceava, Str. Calea Burdujeni, Jud. Suceava

Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
54840	95	Teren este partial imprejmuit cu gard din zidarie si metal pe latura 12..14 (2..4)

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 54840 / UAT Suceava

**Incadrare in zonă  
scara 1:500**



*Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.*

*Pagina 2 din 3*



**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 54840 / UAT Suceava****Date referitoare la teren**

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	95			
	<b>TOTAL:</b>		<b>95</b>			

**Date referitoare la construcții**

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.105
2	3	19.903
3	4	7.7
4	5	0.875
5	6	5.0
6	7	3.041
7	1	22.575

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 22-06-2020  
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

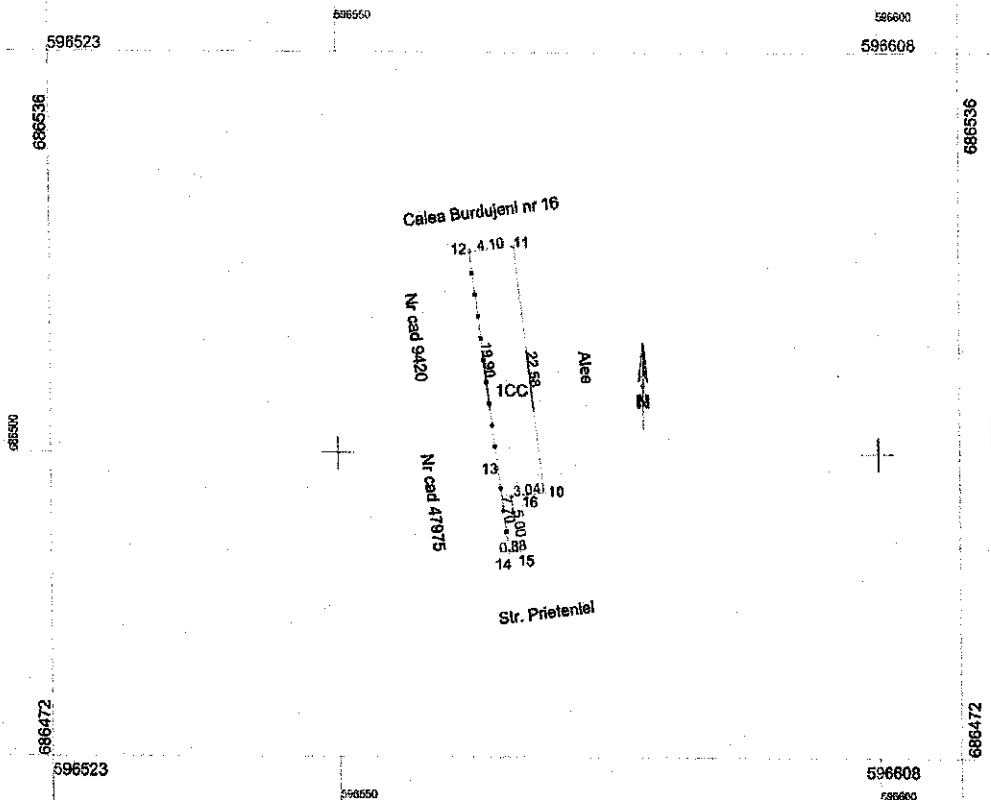
**ION MURESAN**



ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500		
Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
54840	95	Intravilan Suceava, Str. Calea Burdujeni, FN, Jud. Suceava
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		SUCEAVA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
I	CC	95	Teren este parțial împrejmuit cu gard din zidarie și metal pe latura 12, 14
Total		95	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 95 mp Suprafața din act = 95 mp			
Executant : SC GLOBAL TOPEXPERT SRL (nume, prenume)		Inspector	
Confirma executarea și stabilirea teren, corectitudinea întocmirii planului de amplasament și delimitare a acestuia cu realitatea din teren Daniel Cezaș Isepchiuc Data: 20.06.19 12.2020 + 03.06.2020 Data 16.06.2020		Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data ..... Ion Muresan Ștampila BCPI	

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 8301 din 05/03/2020

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 398 din 04.05.2020În scopul: **concesionare cu licitație publică a suprafeței de 95 mp teren  
proprietatea municipiului Suceava, pentru amplasarea unei  
stații de încărcare mașini electrice.**

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL SUCEAVA - proprietar teren  
HAVRESTIUC COSTICA - solicitant**

cu domiciliul /sediul în județul SUCEAVA municipiul /orașul/comuna SUCEAVA  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_

Str. George Bacovia nr. 4 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

înregistrată la nr. 8301 din 05/03/2020

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA  
municipiul SUCEAVA satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_

Strada Calea Burdujeni nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_  
et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ sau identificat prin CF \_\_\_\_\_

TOP: \_\_\_\_\_

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local SUCEAVA  
155 29.11.2009  
300 / 12.11.2009

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,  
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## SE CERTIFICĂ:

## 1. REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafața de 95 mp, situat în travilan, pe strada Calea Burdujeni, este proprietatea Municipiului Suceava -  
domeniul privat.

## 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a imobilului conform plan de amplasament și delimitare a imobilului: parcela de teren virană.  
Destinația stabilită prin P.U.G. (UTR 8): zona predominant rezidențială cu mai mult de trei niveluri - zona de locuințe  
colective cu regim mediu și mare de înălțime (pană la P-10 niveluri)  
Funcțiuni complementare admise: instituții și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire  
Terenul nu figurează ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava, aprobat conform  
H.C.L. nr. 88/2903.2018



### 3.1 REGIMUL TEHNIC

Accesul este asigurat din strada Prieteniei.

Se vor respecta prevederile Ordonantei de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ- Art. 308: Procedura administrativă de inițiere a concesiunii, alin (3) "Propunerea de concesiune prevăzută la alin. (2) se scrie, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesiune obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și mediu."

Castigatorul licitației publice, va solicita un nou certificat de urbanism în vederea construirii.

### 3.2 REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**concesiune cu licitație publică a suprafeței de 95 mp teren proprietatea municipiului Suceava, pe amplasarea unei stații de încărcare mașini electrice.**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : **Agentia pentru Protecția Mediului, Str. Bistriței nr. 1A, Suceava, Jud. Suceava, cod 720264**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 90 prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu și aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se de după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formularea punctului de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite actul administrativ autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

- a) certificatul de urbanism (copie);  
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi, și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

- D.T.A.C.                       D.T.O.E.                       D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă                          | <input type="checkbox"/> gaze naturale   |
| <input type="checkbox"/> canalizare                                 | <input type="checkbox"/> telefonizare    |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate     |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică              | <input type="checkbox"/> transport urban |

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendii                       protecția civilă                       sănătatea populației

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate

de acestora:

**- Serviciul Poliției Rutiere**

**- extras de carte funciara pentru informare actualizat la zi pentru suprafata de 95 mp teren**

**- plan cadastral actualizat la zi, vizat O.C.P.I. pentru suprafata de 95 mp teren**

**- aviz DELGAZ GRID S.A**

**- studiu de fezabilitate sau fezabilitate, dupa caz, conform Art. 16, alin (3) Legii nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicare\*)**

**- H.C.L. privind atestarea bunurilor imobile ce apartin domeniului privat al municipiului Suceava**

d.4) studii de specialitate:

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR  
Ion Lungu



L.S

SECRETAR GENERAL,  
Ioan Ciutac

ARHITECT SEF,  
DIRECTOR/EXECUTIV,  
Cerasela-Manuela Bejenar

Achitat taxa de: 6 lei, conform Chitanței seria.

din 05.03.2020

10 / 94736

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de \_\_\_\_\_

SEF SERVICIU  
Xenia Voda

INTOCMITOR  
Daniela Munteanu



În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

*se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism*

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**ARHITECT ȘEF**

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă.



### Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



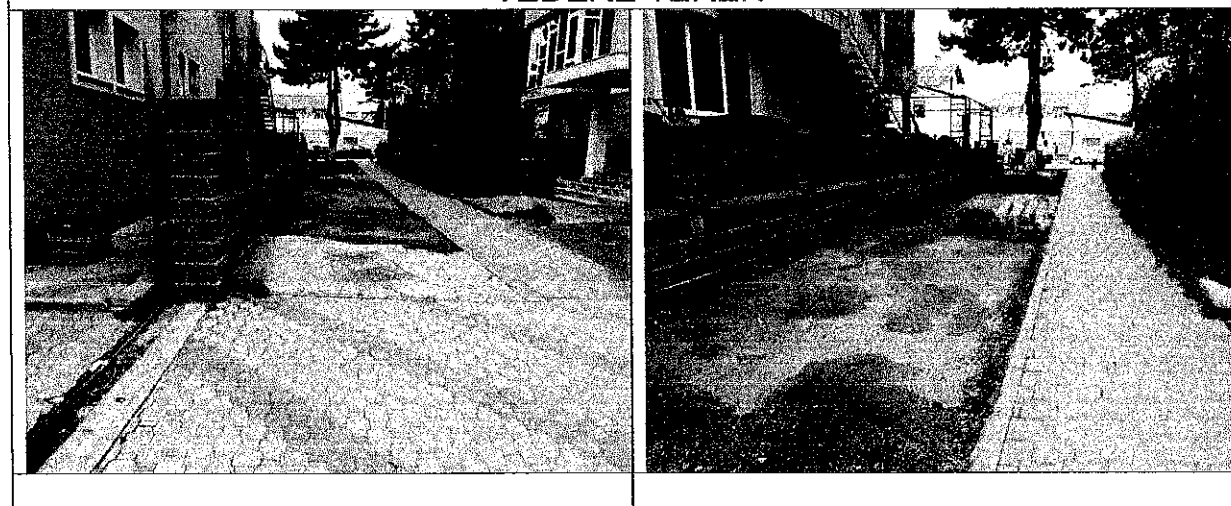


Anexa 4 – Documentar foto

ACCES SI IMPREJURIMI



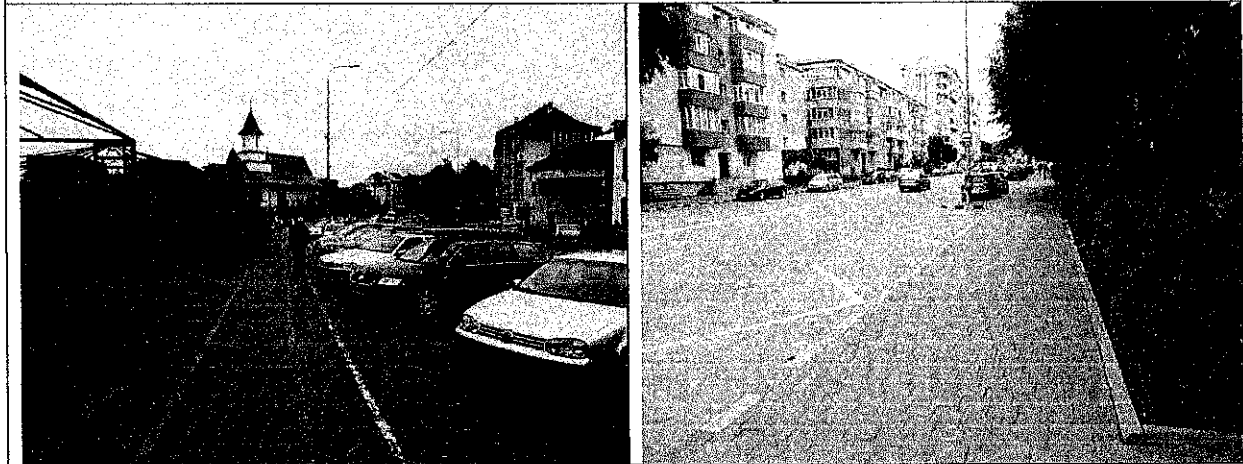
VEDERE TEREN







**Vedere la Calea Burdujeni**





## Anexa 4 – Comparabile teren

### Comparabila A

Imobiliari24 Radarul proprietatilor din Romania

Alerte căutare Favoritel mele Contul tău

Teren de vanzare cu 75 mp

Suceava - Suceava - Dupa pret - TEREN DE VANZARE, 75 mp

5.000 € 15 zile in urma

Salvează Distribuie

paraschiva

075 | vezi numărul >

Chat WhatsApp >

### TEREN DE VANZARE, 75 mp

Sesizează o problemă

#### Detalii

**Pret / m<sup>2</sup>: 66,67 €**

**Suprafata 75 m<sup>2</sup>**

**Comision Nu**

**Clasificare teren: Intravilan**

**Tip terenuri Constructii**

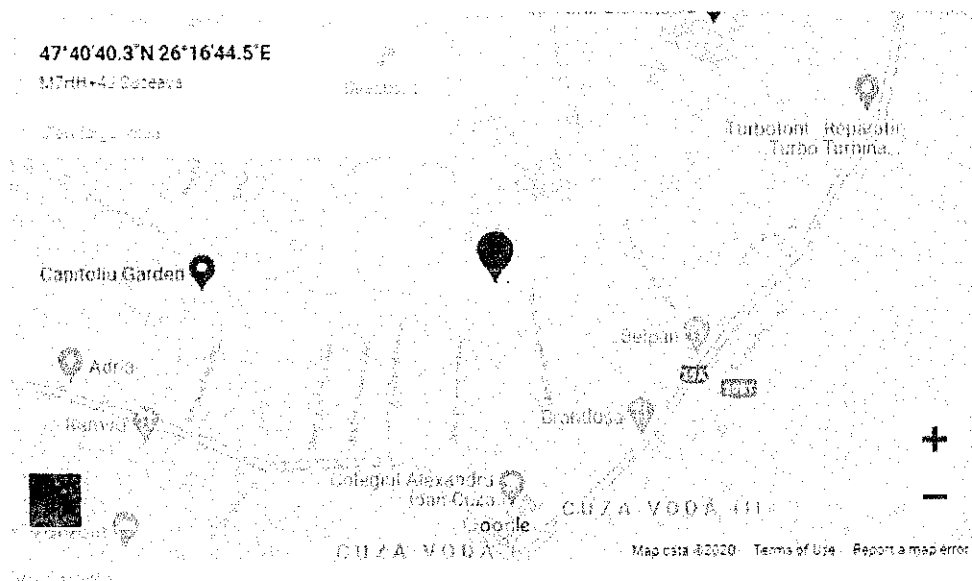
**Etaj**

**Nespecificat**

#### Descriere

Vand teren 75 mp

Harta



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/75-mp-teren-vanzare-burdujeni-31781774>

## Comparabila B

### Teren intravilan 800mp si 5000mp burdujeni

30 EUR / m<sup>2</sup>

Suceava, Suceava [Vezi pe harta](#)

Valabil din 24.05.2020 12:32:16

#### Descriere

Teren intravilan, Suceava - Cartier Burdujeni, suprafata de 800 metrii patrati, intre case. - 30 euro mp

Teren intravilan, Suceava - Cartier Burdujeni, ( Str. Capitan Andrei) suprafata 5000 metrii patrati - deschidere 50 m la drum, toate utilitatile, zona deosebita la 2 km de Mall. Ideal pentru constructii case, depozite, activitati de productie. Se poate vinde si parcelat.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-800mp-si-5000mp-burdujeni/00egfe15h1hi7fe5e04igi32eg7e0i57.html>



Comparabila C

homeZZ.ro Autentificare Creare Cont Ajutor ADALTA PARTNER

**VANZARE**

**Teren pt. casa dublex Burdujeni 678mp** **22.999 EUR**

1410740



1 imagine

homeZZ.ro

Man  
COMPANIE

07xx - AFIŞEAZĂ

TRIMITI MESAJ

CAUTAZĂ ANUNȚUL

NOTINO Cele mai mici prețuri!

Anteriorul/Următorul

**VANZARE**

**Teren pt. casa dublex Burdujeni 678mp**

**22.999 EUR**

ID: 1410740

Terenuri| 678 m<sup>2</sup>  
Suceava, Suceava / Burdujeni

Zona

**Burdujeni**

Suprafață teren

678 m<sup>2</sup>

Tip teren

**Construibil**

Clasificare teren

**Intravilan**

Vand teren cu utilitatile trase la poarta, Burdujeni, strada Gheorghe Doja nr 88A. intre case. zona linistita, foarte frumoasa.

preț fix.

Accept si variante spatiu de locuit pe teren+ diferenta din partea mea sau alte variante.

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. BURDUJENI, STR. CALEA BURDUJENI, FN

Terenul este ideal constructii casa individuala, dublex, triplex, sau minibloc apartamente, fiind dreptunghiular avand aprox. 18m latime si aproape 40m lungime.

\*suprafata teren 678mp + acces din Gh. Doja aprox 130mp.

\*terenul nu are front direct la Ghe Doja, este la aprox. 50-100m de strada, fiind avantajos ,fara zgomot stradal dar foarte aproape de strada!



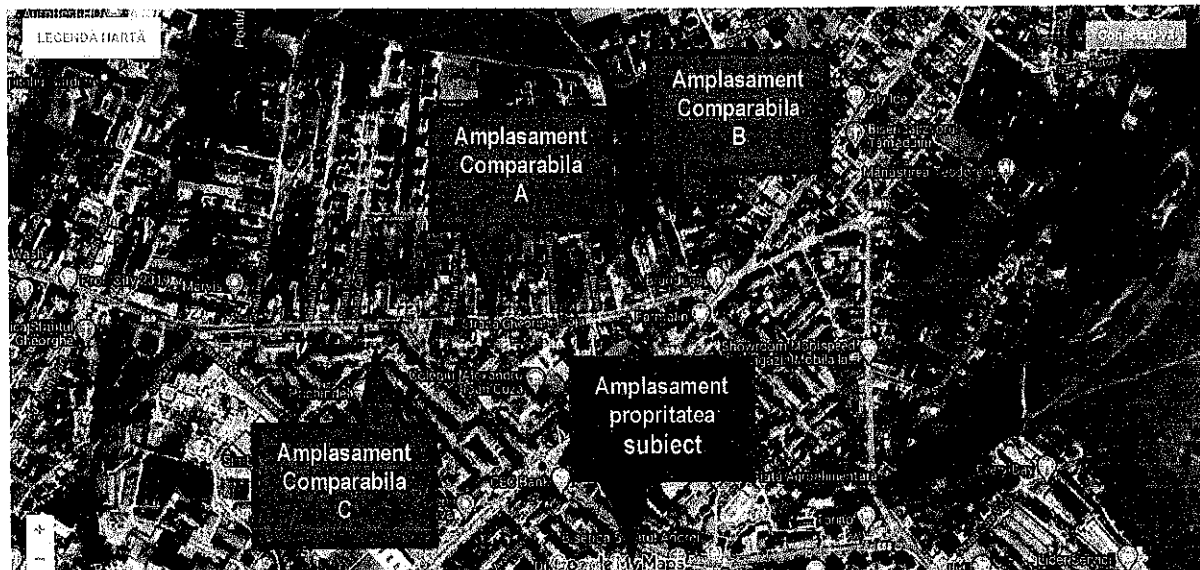
<https://homezz.ro/teren-pt-casa-dublex-burdujeni-678mp-1410740.html>

### FISA TEREN

Data raport: 06.07.2020

Curs BNR 1Euro = 4.8365

Informații teren	DAVREȘTIUC, ROȘTICA
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Calea Burdujeni, nr. 16
Localizare (Cartier/Zona):	Median Burdujeni
Acces:	direct la strada asfaltata
Suprafata (mp):	95
Destinatie/Utilizare:	intravilan comercial/afaceri
Utilitati:	Curent electric, apa canal, gaz metan
Front stradal:	4 m
Raport laturi:	5.94
Topografie:	Plan
Alte elemente	teren viran
Certificat de urbanism	da

**PREZENTARE AMPLASAMENT COMPARABILE:**

**Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren**

		C			
		Compara	Compara	Compara	Compara
		A	B	C	D
		oferta	oferta	oferta	oferta
Tipul tranzactiei					
Sursa informatiei		<a href="http://www.imoradar24.ro">www.imoradar24.ro</a>	<a href="http://www.romimo.ro">www.romimo.ro</a>	<a href="http://www.publi24.ro">www.publi24.ro</a>	
Preț de oferta/vanzare €		5,000	24,000	23,000	
Preț de oferta/vanzare €/mp		66.67	30.00	34.00	
Suprafata teren mp		75	800	678	
Localizare (Cartier/Zona):		Median Burdujeni	Median Burdujeni	Periferic Burdujeni	Median Burdujeni
Acces:		direct la strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:		intravilan comercial/afaceri	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
Utilitati:		Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Suprafata (mp):		95	75	800	678
Front stradal:		4.00 m	6 m	20 m	18 m
Raport laturi:		5.94	2.08	2.00	2.09
Topografie:		Plan	plan	plan	plan
Alte elemente		teren viran	fara	fara	fara



ELEMENTI DE COMPARARE		PROPRIETATE COMPARABILE		
		A	B	C
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>95</b>	75	800	678
<b>Pret oferta/vanzare €/mp</b>		67	30	34.00
<b>Tipul tranzactiei</b>		oferta	oferta	oferta
Ajustari	%	-30%	-20%	-20%
	Abs	-20	-6	-7
<b>Pret ajustat €</b>		47	24	27
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Grevat, preemtiune</b>	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%
	Abs	-5	-2	-3
<b>Pret ajustat €</b>		42	22	24
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>Cash</b>	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
<b>Pret ajustat €</b>		42	22	24
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Independent</b>	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
<b>Pret ajustat €</b>		42	22	24
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	<b>Fara</b>	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
<b>Pret ajustat €</b>		42	22	24
<b>Conditii de piata</b>	<b>Actuale</b>	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
<b>Pret ajustat €</b>		42	22	24
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	<b>Median Burdujeni</b>	Median Burdujeni	Periferic Burdujeni	Median Burdujeni
Ajustari	%	0%	10%	0%
	Abs	0	2.16	0
<b>Acces:</b>	<b>direct la strada asfaltata</b>	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	<b>intravilan comercial/afaceri</b>	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%
	Abs	-4	-2	-2
<b>Utilitati:</b>	<b>Curent electric, apa-canal, gaz metan</b>	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>95</b>	75	800	678
Ajustari	%	0%	15%	10%





	Abs	0	3	2
<b>Front stradal:</b>	<b>4.00 m</b>	6	20	18
<b>Raport laturi:</b>	<b>5.94</b>	2.08	2.00	2.09
Ajustari	%	-5%	-5%	-5%
<b>Topografie:</b>	<b>Abs</b>	-2	-1	-1
	<b>Plan</b>	plan	plan	plan
Ajustari	%	0%	-5%	-5%
	<b>Abs</b>	0	-1	-1
<b>Alte elemente</b>	<b>teren viran</b>	fara	fara	fara
	%	0%	0%	0%
Ajustari	<b>Abs</b>	0	0	0
<b>Pret ajustat €</b>		0	0	0
<b>Ajustare totală netă €</b>		-11	-1	-5
<b>Ajustare totală netă (%)</b>		-24%	-6%	-19%
<b>Ajustare totală brută €</b>		11	12	10
<b>Ajustare totală brută (%)</b>		23.50%	50.50%	37.00%
<b>Numar ajustari</b>		3	6	5
Valoarea estimata (€)		0	0	0
Valoarea estimata (€)/m <sup>2</sup>		0	0	0
Valoarea estimata (€/m <sup>2</sup> )		0	0	0

\* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabilia: **A**