

Anexa Nr. 1 La Partea I

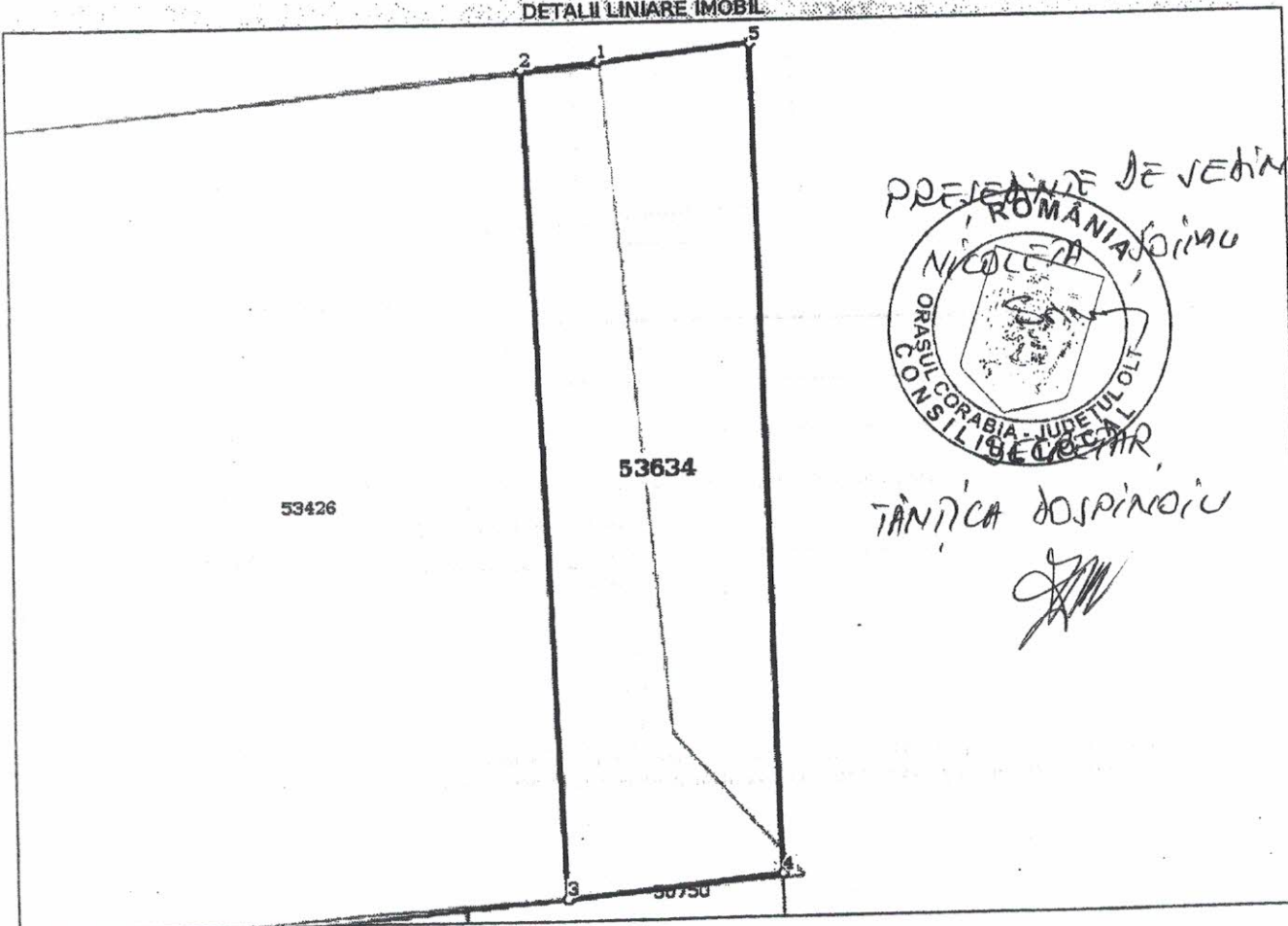
ANEXA NR. 1 LA HCL CORABIA
NR. 62/20.05.2019

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53634	68	

* 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 construcții	DA	68	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.474
2	3	16.114
3	4	4.08
4	5	16.161
5	1	2.88

** 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.

**DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE
a concesiunii terenului in suprafata totala de
68 mp,avand nr.cadastral 53634 .**

I. Informatii generale privind concedentul:

Denumirea :UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA
ORASUL CORABIA.

Adresa: str.Cuza-Voda,nr.54,Corabia,judetul Olt.

Codul fiscal : 4716810.

Telefon si fax: 0249.506.154.

E-mail:primariacorabia@yahoo.com

**II. Organizarea si desfasurarea procedurii de
concesionare:**

1.In conformitate cu dispozitiile art.15 lit.e) din legea
nr.50/1991,publicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
se concesioneaza o suprafata de teren de 68 mp, situata in orasul
Corabia, str.Cerealelor, nr.3, avand nr.cad.53634.

2.Terenul concesionat va avea ca destinatie extinderea spatiului
comercial existent proprietatea petentei Meda Tur Impex SRL
Corabia conform contractelor de vanzare-cumparare autentificate
sub nr.4117 din 9.12.2008 de catre B.I.N. Tinta Gheorghe-Corabia
si respectiv nr.604 din 27.03.2018 de catre B.I.N. Stirbu Galina in

termen de maximum 24 luni de la data incheierii contractului de concesiune.

3. Extinderea spatiului comercial se va realiza din materiale demontabile, pe baza si cu respectarea certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire emise prealabil inceperii lucrarilor.

III. Instructiuni privind modul de utilizare al cailor de atac:

Litigiile rezultand din concesiunea terenului indicat mai sus sunt de competenta Tribunalului Olt-Sectia de Contencios Administrativ.

IV. Clauzele contractuale obligatorii:

1. Redeventa minima anuala datorata de catre concesionar concedentului este 452,00 lei.

2. Redeventa anuala se achita integral pana in ultima zi lucratoare a anului pentru anul in curs, conform reglementarilor legale in materia impozitelor si taxelor datorate bugetului local.

3. Neplata redeventei anuale pana la data scadentei da dreptul concedentului de a proceda la rezilierea unilaterala si fara somatie a contractului de concesiune.

4. Nerespectarea de catre concesionar a termenului de realizare a investitiei stipulat la pct. II.2 din prezenta documentatie conduce la rezilierea unilaterala si fara somatie a contractului de concesiune de catre concedent.

5. Durata concesiunii este de 49 de ani.

6. Concesionarul are obligatia de a exploata direct si in regim de continuitate si permanenta terenurile concesionate, iar incalcarea acestei obligatii va conduce la rezilierea unilaterala si fara somatie a contractului de concesiune de catre concedent.

7. Concesionarul are obligatia de a obtine toate avizele si autorizatiile necesare edificarii constructiilor si functionarii acestora, precum si de a respecta legislatia in domeniul protectiei mediului.

8.Celelalte clauze contractuale sunt stipulate in anexa nr.6 la Normele metodologice de aplicare a OUG nr.54/2006,aprobate prin HG nr.168/2007.

V.CAIETUL DE SARCINI AL LICITATIEI PRIVIND CONCESIUNEA TERENULUI

1.OBIECTUL CONCESIUNII .

A.Obiectul licitatiei in vederea concesiunii il constituie o suprafata de teren de 68 mp,situata in orasul Corabia,str.Cerealelor,nr.3,avand nr.cad.53634.

Terenul apartine domeniului public al orasului Corabia.

2.CONDITIILE DE EXPLOATARE A CONCESIUNII SI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC,FINANCIAR SI DE MEDIU

A.Terenul concesionat va avea ca destinatie extinderea spatiului comercial existent proprietatea petentei Meda Tur Impex SRL Corabia,din materiale demontabile,pe baza si cu respectarea certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire emise prealabil inceperii lucrarilor,cu obligatia de asemenea a respectarii de catre concesionar a tuturor normelor legale incidente.

B.Concesiunea va atrage venituri suplimentare la bugetul local al orasului Corabia,va contribui la punerea in valoare a terenului si va deservi necesitatile cetatenilor din zona de blocuri situata in apropierea terenului concesionat.

3. CONDITIILE GENERALE ALE CONCESIUNII

Conditiiile generale ale concesiunii sunt prevazute de OUG nr.54/2006 si HG nr.168/2007.

4.REGIMUL BUNURILOR PROPRII

A.Bunurile proprii ale concesionarului utilizate pe durata contractului raman proprietatea acestuia la incetarea contractului de concesiune.

B.Bunul concesionat ramane proprietatea publica a orasului Corabia.

5.OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

Concesionarul are obligatia de a respecta in totalitate legislatia in materia protectiei mediului, de a lua toate masurile si a realiza toate demersurile in vederea conformarii cu legislatia in vigoare.

6. Concesionarul nu are dreptul de a subconcesiona sau inchiria terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

7. Durata concesiunii este de 49 de ani.

8. Redeventa minima datorata de catre concesionar

A. Redeventa minima anuala datorata de catre concesionar concedentului este *de 452,00 lei*, conform raportului de evaluare nr. 6/27.03.2019 intocmit de catre P.F.A. Tufaroiu Marcel Craiova.

9. PROTECTIA MUNCII

Concesionarul are obligatia de a respecta in totalitate normele si obligatiile in materia protectiei muncii pe intreaga perioada de valabilitate a contractului de concesiune. Concesionarul are obligatia de a asigura preluarea apelor reziduale si menajere in reseaua de canalizare menajera a orasului Corabia, incheind in acest sens contract cu operatorul de apa.

10. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE

A. In vederea concesiunii terenului solicitantul va trebui sa achite urmatoarele taxe:

- taxa de cumparare a documentatiei de atribuire in quantum de 100 RON;
- taxa de garantie in quantum de 452 lei.

B. Taxa de garantie se va scadea din redeventa totala datorata de catre solicitant.

C. Taxa de cumparare a documentatiei de atribuire **nu** se restituie solicitantului.

D. Taxa de garantie nu se restituie solicitantului in situatia in care acesta refuza incheierea contractului de concesiune.

11. CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele conditii:

- a) de drept- la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în masura în care partile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevazute de lege;
- b) în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală și fără somație de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către Tribunalul Olt-Secția de Contencios Administrativ, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare scrisă, fără plata unei despăgubiri;
- f) în cazul în care concesionarul intră în procedura de insolvență sau faliment, prin rezilierea unilaterală și fără somație a contractului de concesiune de către concedent;

VI. UTILIZAREA CAILOR DE ATAC

Litigiile rezultate din procedura de concesionare și contractul de concesiune sunt de competența Tribunalului Olt-Secția de Contencios Administrativ.

VII. CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Clauzele înscrise în contractul de concesiune model anexa 6 la HG nr.168/2007 precum și cele din prezenta documentație de atribuire constituie clauze obligatorii ale contractelor ce se vor încheia între concedent și concesionar.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NICOLETA ROMÂNIA



SECRETAR,
TÂNĂ CA ȘEF DE SECȚIE

ING. ROMAN MARCEL
Corabia str. Laminat nr. 9 bl. 21 sc. 1 et. 1 jud. Olt
E16/52/2015
CUI 23553417
IBR 0769270349

INCALZIRE NR. 3 LA ROU. CORABIA

27/03/2019

RAPORT DE EVALUARE

Nr.6/ 27 martie 2019

Teren intravilan

AMPLASAREA
PROPRIETATII:

Loc. Corabia str. Cerealelor nr. 3 jud. Olt

PROPRIETAR:

Orasul Corabia (CIF 4716810)

CLIENT:

Orasul Corabia (CIF 4716810)

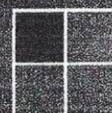
Adresa:

Localitatea Corabia str. Guza Voda Nr. 54 jud
Olt CP 235300

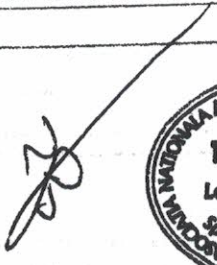
DESTINATAR:

Orasul Corabia (CIF 4716810)

Evaluator: Tufaroiu Marcel
Legitimatie ANEVAR: 18494 - valabila 2019
Data raportului: 27 martie 2019
Nr. identificare raport: Nr. 6/



SINTEZA EVALUĂRII

Executant raport de evaluare		TUFAROIU MARCEL P.F.A.	
Reprezentant legal			
Nume	Tufaroiu		
Prenume	Marcel		
Data:	27 martie 2019		
Semnatura			
			
			

Evaluator autorizat			
Nume	Tufaroiu		
Prenume	Marcel		
Nr.legitimatie	18434 - valabilă 2019		

UAT	Tip teren/Categoria de folosinta	Dreptul de proprietate	Adresa	Suprafata (mp)
Corabia, jud. Olt	intravilan/curti constructii	Orasul Corabia	Loc. Corabia, str. Cerealelor nr. 3, jud. Olt	68 mp

Client (Denumire)	Orasul Corabia (CIF 4716810)
Utilizator	Orasul Corabia (CIF 4716810)

Tipul valorii: Valoarea de piață:

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

Scopul evaluării: Evaluarea proprietatii imobiliare teren intravilan, in vederea estimarii valorii de piata si estimarea pentru aceasta a cuantumului minim al redeventei anuale in vederea concesiarii.

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale; Sunt exceptate de la prevederile prezentate părțile care potrivit reglementărilor în vigoare (conf. legislației) au acces la informațiile din prezentul raport.
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;

RAPORT DE EVALUARE

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului/destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorilor estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;
- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin.(6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare

**Valoarea de piață și redevența minimă anuală estimată pentru imobilul teren intravilan
supus evaluării**

UAT	Tip teren/Categori a de folosință	Dreptul de proprietate	Adresa	Suprafață a (mp)	Valoare de piață teren		Redevența minimă anuală	
Corabia, jud. Olt	intravilan/curți construcții	Orasul Corabia	Loc. Corabia, str. Cerealelor nr. 3, jud. Olt	68 mp	1.360 €	6.469 lei	95 €	452 lei

Valoarea de piață estimată cât și redevența minimă anuală estimată nu conțin TVA.



2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea

UAT	Tip teren/Categori a de folosinta	Dreptul de proprietate	Adresa	Suprafata (mp)
Corabia,jud. Olt	intravilan/curti constructii	Orasul Corabia	Loc.Corabia,str.Cerealelor nr. 3,jud. Olt	68 mp

Descrierea juridică

- Conform documentelor avute la dispozitie,mentionate si atasate in prezentul raport de evaluare, proprietar este Orasul Corabia (CIF 4716810).

Ipoteza:

- Legat de dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini, evaluarea se face in ipoteza ca imobilul este liber de sarcini iar dreptul deplin de proprietate apartine Orasul Corabia.Acest lucru reiese si din extrasul CF mentionat in prezentul raport de evaluare.

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Bunuri mobile:

- Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;
- Terenul supus evaluării, dacă prin descrierea fizică prezintă amenajări (căi de acces, ziduri de sprijin, terasări pe porțiuni, canale, etc.), acestea nu au fost considerate componente nonimobiliară, prin definiție, astfel proprietatea evaluată a fost evaluată fără a lua în considerare componente nonimobiliare.

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona de amplasare

- Proprietate situata în Loc. Corabia, str. Cerealelor nr. 3, jud. Olt;
- Orasul Corabia este o localitate urbană, mai puțin importantă, de dimensiuni medii-mici, cu un număr (aproximativ) de 16.441 locuitori.
- Corabia este un oraș în județul Olt, Oltenia, România, format din localitățile componente Corabia și Tudor Vladimirescu, și din satul Vârtopu. Veniturile medii realizate de locuitori sunt la nivelul mediei pe țară;
- Zona în care se află amplasate terenurile evaluate este zona mixtă (comercial-rezidențială);
- Zonele analizate, cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare).

Caracterul zonei de amplasare:

- Imobilul teren intravilan este amplasat in zona mediana a orasului Corabia ,in apropierea spitaului Orasenesc si a Penny Market ;

În zonă se află:

- Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
- Unități comerciale în apropiere; magazine în zonă suficiente,
- Unități de învățământ: în apropiere
- Unități medicale: în apropiere
- Instituții de cult: în apropiere
- Sedii de bănci:- in apropiere

Utilități edilitare:

La teren se regasesc:

- Rețea urbană de energie electrică: existentă;
- Rețea urbană de apă: existentă
- Rețea urbană de gaze: inexistentă ; in zona
- Rețea urbană de canalizare: existentă;
- Rețea urbană de telefonie/cablu intern: existentă;

Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)

- Poluare fonică ⇒ medie;
- Poluare cu noxe auto: ⇒ medie
- Poluare chimică: ⇒ fără;

Concluzii generale privind zonele de amplasare

- Proprietăți amplasate Loc. Corabia, str. Cerealelor nr. 3, jud. Olt, zona mediana a orasului .
- Zona caracterizata de un potențial mediu de dezvoltare - mixta (rezidentiala, comerciala), fiind bine localizată, din punct de vedere al surselor poluante.
- Densitatea construcțiilor în zonă: 75%<;
- Infrastructură: în curs realizare;
- Economia zonei: în stagnare;
- Șomaj: stagnare;

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică teren

UAT	Tip teren/Categori a de folosinta	Dreptul de proprietate	Adresa	Suprafata (mp)
Corabia, jud. Olt	intravilan/curti constructii	Orasul Corabia	Loc. Corabia, str. Cerealelor nr. 3, jud. Olt	68 mp

Tipul/categoria de folosinta**Teren intravilan**

Nr. cad: 53634;

- Forma: regulată;
- Imprejmuire teren: Nu;
- Dimensiune: 68 mp;
- Topografie: Plana;
- Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale

terenului.

- Deschiderea la strada : 16.16 ml la str. Cerealelor ,strada neasfaltata;
- Utilitati :apa,canalizare,energie electrica,gaze in zona;
- Pe teren se afla de-a lungul acesuia un gard;
- Evaluarea se face in ipoteza terenului liber de orice fel de constructii;

Amenajări:

Nu este cazul;

**Restricții de construire
(Limitări legale ale
dreptului de proprietate
prevăzute de
reglementări legale sau
speciale):**

Păstrarea integrității mediului: *Nu este cazul;*

Zonă (areal) natural protejat: *Nu;*

Patrimoniu arheologic: *Nu;*

Zonă protejată conform normelor de igienă și sănătate publică: *Nu;*

Zonă de protecție și siguranță pentru obiectivele cu riscuri tehnologice limitări impuse de:

Sisteme de alimentare cu energie electrică: *Nu;*

Conducte de gaze: *Nu;*

Instalații de alimentare cu apă: *Nu;*

Infrastructuri publice: *Nu;*

Zonă expusă la riscuri naturale:

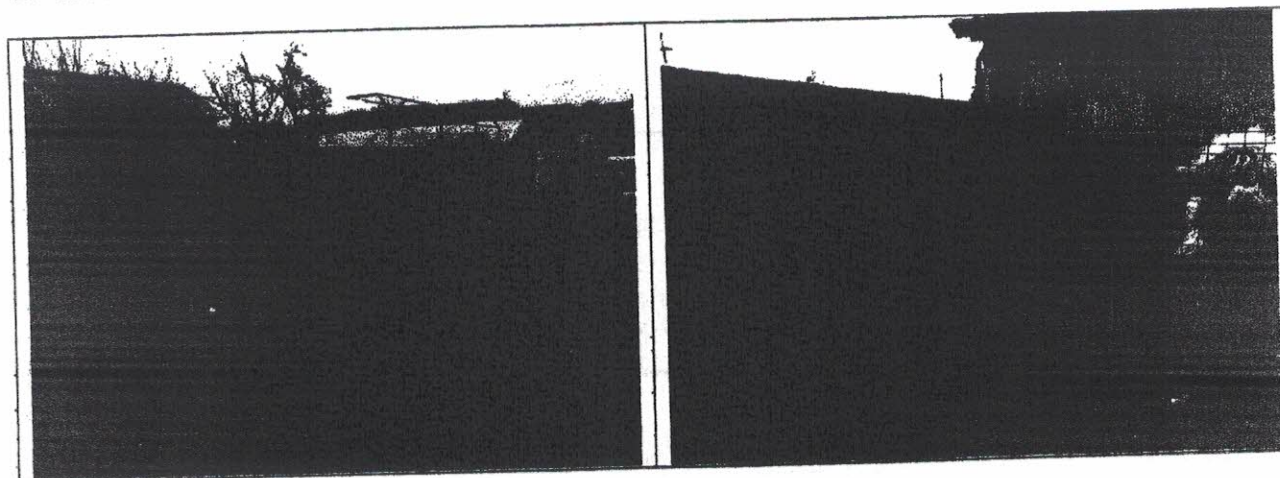
Alunecări de teren: *Nu;*

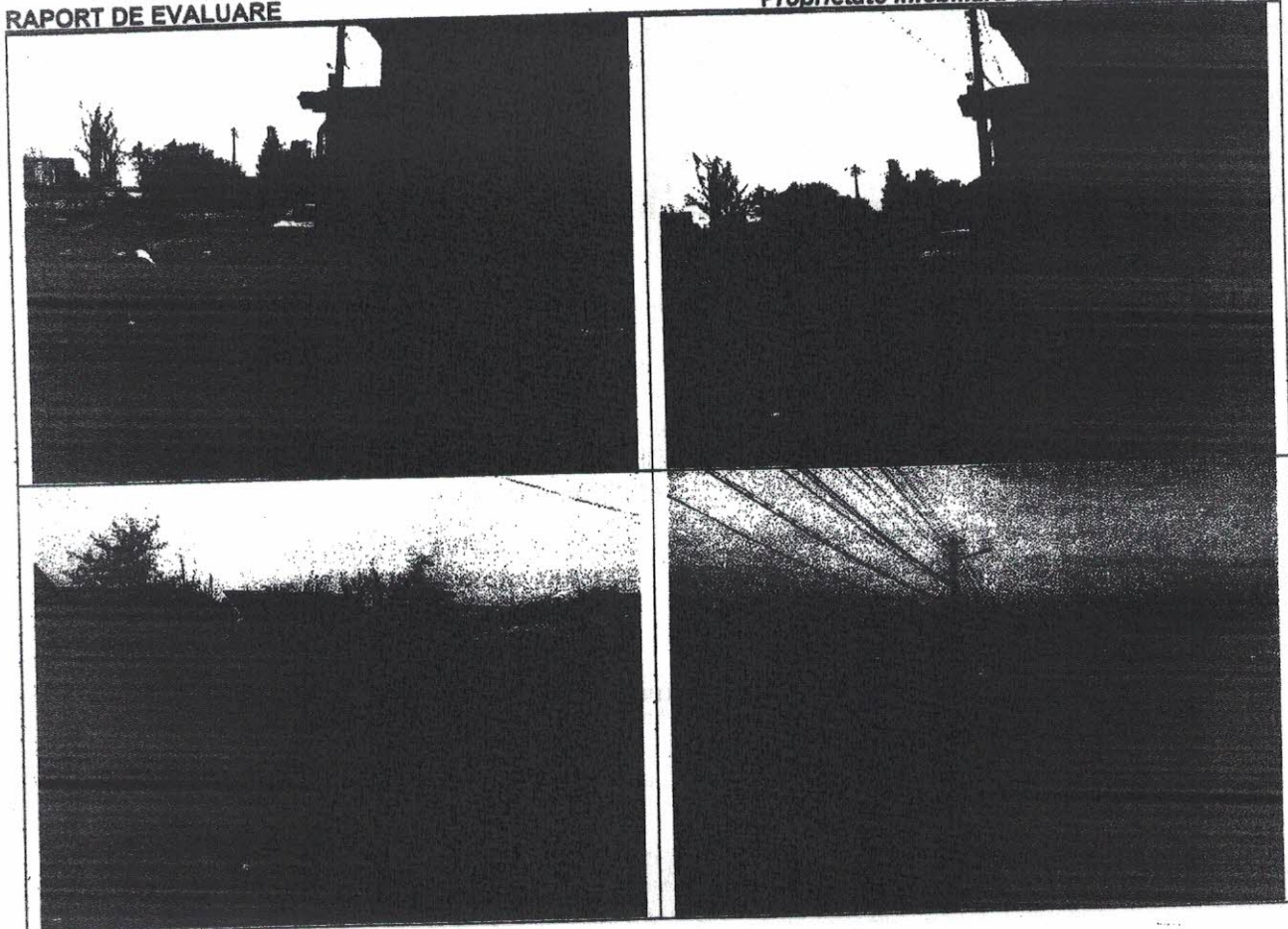
Zonă inundabilă: *Nu.*

Din certificatul de urbanism nr. 56/18.03.2019 emis de Primaria Corabia, nu rezulta nici o restrictie de construire .

Fotografii ale proprietăților:

CF 53634 Corabia





2.5 Date privind impozitele și taxele

Impozite

- În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL cu NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE;
- În conformitate cu prevederile HCL Corabia, jud. Olt;

Taxe:

- Idem Impozite

Ipoteza:

- Fără

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Istoric, incluzând vânzările anterioare

- Necunoscut.

3 Analiza pieței

Considerente generale:

- Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).
- Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la

Tipul proprietății,
identificarea pieței
proprietății subiect:
Arealul analizat:

nevoile și dorințele individuale.

- Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.
- Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate precum și analiza CMBU duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul terenuri intravilane construibile, piață locală.
- Zona de amplasare a proprietății și zone similare ca dezvoltare din localitatea de amplasare.

3.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Populația din "aria" proprietății	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Venitul pe gospodărie	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Puterea de cumpărare ³	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Rata vânzărilor ⁴	☐ în scădere	☒ stagnare	☐ în creștere
Accesul în zonă	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Politici publice zonale	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Creșterea economică a zonei	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj

- Concluzii generale
- în cazul în care proprietățile ar fi expuse pe piață în vederea vânzării, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, acestea ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;
 - potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
 - profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană fizică /juridică cu putere venituri mici/medii, capabil totuși să obțină finanțare și să susțină rambursarea", în vederea achiziționării / dezvoltării proprietății.

3.2 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare	☐ Mare	☐ Medie	☒ Mică
Tendința prețului	☐ scădere	☒ stagnare	☐ Creștere
Costuri de construire	☐ scădere	☒ stagnare	☐ Creștere
Condiții și circumstanțe economice speciale:			
a. Condițiile politice	☐ favorabile	☒ Neinfluențabile	☐ dezavantajoase
b. Condițiile juridice	☐ favorabile	☒ Neinfluențabile	☐ dezavantajoase
c. Condițiile econom. generale	☐ favorabile	☐ Neinfluențabile	☒ dezavantajoase
d. Condițiile sociale	☐ favorabile	☒ Neinfluențabile	☐ dezavantajoase
Impactul administrativ / reglementari locale		☒ Favorabil	☐ nefavorabil

³ Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

⁴ Rata de raportare a vânzărilor din aria comercială

Disponibilitatea de finanțare /creditare ☐ mică ☒ medie ☐ mare

Concluzii generale

- nu există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietăților evaluate, nivelul fiind considerat "mic";
- în aria de piață definită, există proprietățile similare calitativ cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată medie;
- proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt terenuri intravilane construibile;
- având în vedere tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea teren pentru construcții provizorii): Nu există

3.3 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Nu	Piața activă: Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor
DA	Echilibru relativ Caracterizată de o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară. În perioada viitoare se preconizează o stagnare a prețurilor în zona de amplasare.
NU	Piață în declin: Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor
Da	Piață a cumpărătorului O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)
Nu	Piață a vânzătorului O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	☐ Scăzut	☒ „Echilibru relativ”	☐ Peste ofertă
Nivelul ofertei	☐ Scăzut	☐ „Echilibru relativ”	☒ Peste cerere
Val. de piață a prop. similare în zonă	☐ În creștere	☒ „Echilibru relativ”	☐ În scădere
Perioada de marketabilitate	☐ < 6 luni	☒ 6 -12 luni	☐ >12 luni
Lichiditate	☐ Mică	☒ Medie	☐ Mare
Interes la cumpărare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic
Interes la închiriere	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic

3.4 Analiza prețurilor

Terenuri libere:

- Minim: 15 €/m², Max: 30 €/m²

4 Cea mai bună utilizare

C.M.B.U. reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

C.M.B.U. - este definită ca "Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Terenul analizat: teren intravilan, categoria de folosință curți construcții.

Deși în certificatul de urbanism anexat nu se precizează în mod expres tipul de construcții ce se pot edifica pe terenul supus evaluării, dar având în vedere dimensiunea acestuia, rezultă că edificarea unor construcții provizorii cu destinație comercială este CMBU.

Terenul intravilan constructibil, este amplasat în zona mediană a localității, zonă mediu populată. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o construcție provizorie cu destinație comercială și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare – teren pentru construcție provizorie.

Conform analizei zonei de amplasare, piața nu face distincție între terenurile cu destinație rezidențială sau funcțiuni comerciale sau servicii profesionale, în aria de piață delimitată, oricare ar fi destinația construcției provizorii aceasta se află în CMBU.

Practic, ținând cont de amplasament, cea mai bună utilizare probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară teren intravilan cu destinație construcție provizorie comercială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă

5 Evaluare

În evaluarea terenului liber se pot utiliza șase metodele de (uneori numite și tehnici): comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări /ofertări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.*

Abordarea prin piața în evaluarea terenurilor (Comparatia directa)

Metoda comparațiilor directe este o metodă care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor, condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, utilizare, etc).

Criteriile și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul, au fost:

CF 53634 Corabia

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		7.900 €	25.500 €	15.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		22,57 €/mp	13,54 €/mp	14,11 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (integral)	similar	similar	similar
Restricții legale	fara/medii	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	Numerar	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	Tranzacții nepartinitoare	similar	similar	similar
Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Loc. Corabia, str. Cerealelor nr. 3, jud. Olt, zona Penny Market	Loc. Corabia, str. Carpati, jud. Olt, zona hotel Corabia	Loc. Corabia, str. Bibescu Voda nr. 13, jud. Olt	Loc. Corabia, str. Stefan cel Mare, jud. Olt, zona fostei fabrici de mobila
Caracteristici fizice				
Mărime (dimensiune)	68 m.p. regulata	350 m.p. regulata	1.883 m.p. regulata	1.063 m.p. regulata
Forma	drum de pamant/acces	drum asfaltat/acces direct	drum pietruit/acces direct	drum asfaltat/acces direct
Acces	direct			
Topografie:	plana	plana	plana	plana
Utilitati	en. electrica/apa/canalizare	en. electrica/apa/canalizare/gaze	en. electrica/apa	en. electrica/apa/canalizare
Front stradal - deschidere /raport laturi	16.16 ml (1/0.26)	7 ml (1/7)	40 ml (1/1.17)	17 ml (1/3.7)
Utilizare	teren pentru constructii	teren pentru constructii	teren pentru constructii	teren pentru constructii

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
	Loc. Corabia, str. Cerealelor nr. 3, jud. Olt, zona Penny Market	Loc. Corabia, str. Carpati, jud. Olt, zona hotel Corabia		Loc. Corabia, str. Bibescu Voda nr. 13, jud. Olt		Loc. Corabia, str. Stefan cel Mare, jud. Olt, zona fostei fabrici de mobilie	
Identificare data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafata	68 m.p.	350 m.p.		1.883 m.p.		1.063 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		7.900 €		25.600 €		15.000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		22,57 €/mp		13,54 €/mp		14,11 €/mp	
Tip comparabila		oferta		oferta		oferta	
Negociere - interviu		790 €		2.550 €		1.500 €	
Marja negociere (%) / total		-10%		-10%		-10%	
Preț de vânzare ajustat		20,31 €		12,19 €		12,70 €	
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (integral)	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%		0%		0%	
Preț ajustat		20,31 €/mp		12,19 €/mp		12,70 €/mp	
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara/medii	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0,0%		0,0%		0,0%	
Preț ajustat		20,31 €/mp		12,19 €/mp		12,70 €/mp	
Condiții de finanțare	Numerar	similare		similare		similare	
Ajustare (%) / total		0,0%		0,0%		0,0%	
Preț ajustat		20,31 €/mp		12,19 €/mp		12,70 €/mp	
Condiții de vânzare	Tranzacții nepartinitoare	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%		0%		0%	
Preț ajustat		20,31 €/mp		12,19 €/mp		12,70 €/mp	
Condiții ale pietei (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
Ajustare (%) / total		0%		0%		0%	
Preț ajustat		20,31 €/mp		12,19 €/mp		12,70 €/mp	

Localizare	Loc. Corabia, str. Cerealelor nr. 3, jud. Olt, zona Penny Market	Loc. Corabia, str. Carpati, jud. Olt, zona hotel Corabia		Loc. Corabia, str. Bibescu Voda nr. 13, jud. Olt		Loc. Corabia, str. Stefan cel Mare, jud. Olt, zona fostei fabrici de mobilie	
Ajustare (%) / total		-5,0%		30,0%		30,0%	
Preț ajustat		19,29 €/mp		15,85 €/mp		16,61 €/mp	
Caracteristici fizice		350mp / regulata		1883mp / regulata		1063mp / regulata	
Marime - dimensiune) și formă	68 m.p.	10,0%		20,0%		15,0%	
Ajustare (%) / total		1,9 €		3,2 €		2,5 €	
Acces	drum de pamant/acces direct	drum asfaltat/acces direct		drum pietruit/acces direct		drum asfaltat/acces direct	
Ajustare (%) / total		-10,0%		-5,0%		-10,0%	
Topografie	plana	plana		plana		plana	
Ajustare (%) / total		0,0%		0,0%		0,0%	
Utilitati	en. electrica/apa/canalizare	en. electrica/apa/canalizare/gaze		en. electrica/apa		en. electrica/apa/canalizare	
Ajustare (%) / total		-15,0%		2,5%		0,0%	
Preț ajustat		16,40 €/mp		18,62 €/mp		17,34 €/mp	
Front strada - deschidere /raport laturi	16.16 ml (1/0.26)	7 ml (1/7)		40 ml (1/1.17)		17 ml (1/3.7)	
Ajustare (%) / total		20,0%		10,0%		15,0%	
Preț ajustat		19,68 €/mp		20,48 €/mp		19,94 €/mp	
Utilizare	teren pentru constructii	teren pentru constructii		teren pentru constructii		teren pentru constructii	
Ajustare (%) / total		0,0%		0,0%		0,0%	
Preț ajustat		19,68 €/mp		20,48 €/mp		19,94 €/mp	
Preț ajustat		20 €/mp		20 €/mp		20 €/mp	
Ajustare netă		-3%		66%		57%	
Ajustare totală brută		€ 11,05		€ 9,88		€ 10,54	
Ajustare brută procentuala		54%		61%		83%	

Suprafata	68 m.p.	Opinie unitara	20 €/mp
Valoare estimată	1.360 €	echivalent a	6.469 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4.7824 lei	la data de	26.03.2019

Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate absolut
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele având coeficienți urbanistici asemănători
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar atât la proprietatea subiect cât și la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motive ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrângeri privind tranzacția
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări
Localizare	Au fost ajustate comparabilele pentru localizarea acestora comparativ cu localizarea imobilului teren supus evaluării. Ajustare rezultată în urma analizei de piață.
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Au fost ajustate comparabilele pentru mărimea acestora comparativ cu mărimea imobilului supus evaluării. Comparabilele cu suprafețe mai mici sunt mai scumpe (preț/mp) și mai ușor vandabile. Ajustări rezultate în urma analizei de piață.
Acces	Au fost ajustate comparabilele pentru drumul de acces (mai bun) comparativ cu drumul de acces la imobilul teren supus evaluării. Ajustare rezultată în urma analizei de piață.
Topografia	Nu au fost necesare ajustări.
Utilități	Au fost ajustate comparabilele 1 și 2 pentru existența în plus sau în minus a unor utilități comparativ cu utilitățile proprietății evaluate. Ajustare rezultată în urma analizei de piață, reprezentând costul estimat al obținerii unor astfel de utilități.
Front stradal/raport laturi	Au fost ajustate comparabilele în funcție de deschiderea la stradă și/sau raportul laturilor comparativ cu deschiderea și/sau raportul laturilor bunului imobil teren supus evaluării. Ajustare rezultată în urma analizei de piață.
Utilizare	Nu au fost necesare ajustări.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai mici ajustări	
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

Valoare de piață teren înscris în CF 53634 Corabia : 1360 Euro echivalent a 6.469 Lei
 Valoarea de piață estimată nu conține TVA

Estimarea redevenței anuale

Limita minimă a redevenței anuale, se stabilește astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente astfel:

Conform **Articol 17 din LEGEA 50/1991**, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții :

"Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Estimarea redevenței anuale are la baza tehnica actualizării.

Actualizarea permite calcularea valorii prezente a unei sume încasate în viitor .

Tehnica actualizării constă în calculul următor:

$$V_0 = V_n \times 1 / (1+K)^n$$

Unde:

V_0 – capitalul inițial investit

V_n – capitalul viitor

$1 / (1+K)^n$ – factor de actualizare

K - rata rentabilității capitalului pe perioada, care îl satisface pe un anumit investitor

N – nr. de perioade în care s-ar încasa beneficiile

Fiecare venit se actualizează cu formula standard, iar valoarea actualizată a veniturilor reprezintă suma tuturor valorilor actualizate, astfel:

$$V_a = CF_1 / (1+K) + CF_2 / (1+K)^2 + CF_3 / (1+K)^3 + CF_4 / (1+K)^4 + \dots + CF_n / (1+K)^n$$

Rata de actualizare a fost determinată astfel:

$k = R_b + R_i$ unde: R_b = rata de baza fără risc R_i = riscul investiției

Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca o medie (03.01.2018-27.03.2019) a ratei de referință (fixing) a BNR pentru titlurile de stat.

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

Risc interior (caracteristicile proprietatii) :	0.1 %
Localizare	0.05 %
Dimensiune	0.05 %
Risc exterior	0.1 %
Conditii economice	0.05 %
Management	0.05 %

Astfel $K = 4.638\% + 0.2\% = 4.838\%$.

Pentru determinarea redevenței anuale pornim de la formula :

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{Venit - an_i}{(1+k)^i} + V_t$$

V = valoarea de piata a imobilului teren;

Venit- an_i – venitul anual (redeventa din anul i);

V_t – valoarea terminala.

Avand in vedere ca valoarea de piata a terenului trebuie recuperata in 25 de ani prin redeventa anuala aceasta inseamna ca V_t –valoarea terminala este zero.

De asemenea pentru ca trebuie stabilita o redeventa anuala constanta in termeni nominali atunci formula devine:

$$V = r \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$$

r – redeventa anuala constanta in termeni nominali;

Astfel:

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}}$$

Perioada		An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An
Valoare de piata teren	1360 €	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Rata de actualizare	4,838%	0,95385	0,90983	0,86785	0,8278	0,7896	0,75316	0,7184	0,68525	0,65363	0,62347	0,59469	0,56725
Redeventa anuala	95 €												
An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	Suma factori de actualizare
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
0,54107	0,5161	0,49229	0,46957	0,4479	0,42723	0,40752	0,38871	0,37077	0,35366	0,33734	0,32177	0,30692	14,32565762

Redeventa minima anuala pentru imobilul teren intravilan cu numar CF 53634 Corabia in suprafata de 68 mp este de 95 Euro echivalent a 452 lei. Valoarea redevenței minime anuale estimate nu contine TVA.

6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată și redevența minimă anuală pentru proprietatea imobiliară analizată este:

UAT	Tip teren/Categori a de folosință	Dreptul de proprietate	Adresa	Suprafața (mp)	Valoare de piață teren	Redevența minimă anuală
Corabia, jud. Olt	intravilan/cu construcții	Orasul Corabia	Loc. Corabia, str. Cerealelor nr. 3, jud. Olt	68 mp	1.360 € 6.469 lei	95 € 452 lei

Valoarea de piață estimată și redevența minimă anuală estimată nu conțin TVA.

Valoarea de piață a imobilului teren intravilan a fost determinată prin abordarea prin piață.

Evaluator
Tufaroiu Marcel

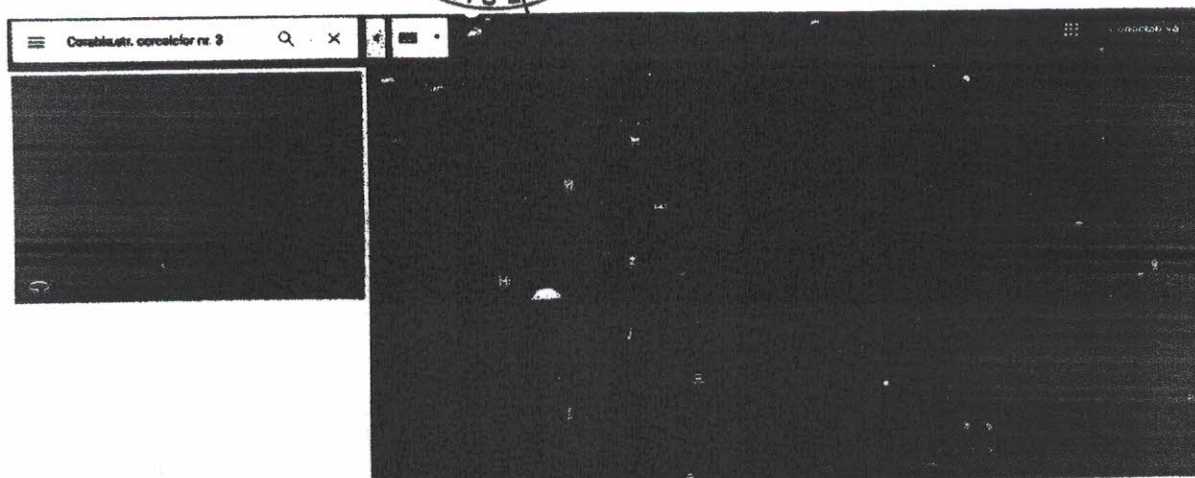


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

NICOLEA ROMANIA



SECRETAR,
TÂNĂSCĂ DOȘPÎNDIU



ROMÂNIA
JUD.OLT
ORAȘ CORABIA
PRIMĂRIA

ANEXA NR. 4 LA HCL CORABIA

NR. 62/20.05.2019

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI ÎN
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 68 MP**

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 68 MP

PIESE SCRISE

1. Prezentare generala
2. Necesitatea si oportunitatea concesionării
3. Investitii necesare
4. Nivelul minim al redevenței
5. Acordarea concesiunii
6. Durata concesiunii
7. Durata previzibilă pentru realizarea investitiilor în cadrul societății
8. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare
9. Avize obligatorii

1. PREZENTAREA GENERALA

Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții private ,ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității ,prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă.

Consiliul Local Corabia concesionează teren în suprafață de 68 mp situat în str. Cerealelor, nr.3, fiind proprietatea publică a orașului Corabia.

Terenul în suprafață de 68 mp cu nr. cadastral 53634 are următoarele vecinătăți:

N- Băețica Teodor, str. Cerealelor,
S- Nr. Cadastral 50750,
E- Str. Cerealelor,
V- Nr. Cadastral 53426,

Dispune de echipamente tehnico edilitare dupa cum urmează:

- rețea electrică ;
- telefonie;
- alimentare cu apă;
- canalizare;
- gaze naturale;
- salubritate.

Acces:

- str.Cerealelor.

Terenul are următoarea destinație:

-extindere spațiu comercial existent, de către petenta Meda-Tur Impex SRL Corabia.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu Hotararea Consiliului Local privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin tehnic,economic,financiar,social și de mediu care justifică concesiunea terenului sunt:

- atragerea la bugetul Consiliului Local de noi fonduri(taxe si impozite locale);
- va contribui la punerea în valoare a terenului și va deservi necesităților cetățenilor.

3. INVESTITII NECESARE

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Având în vedere faptul că terenul se află în zona mixtă și dispune de utilități se propune o redevență minimă anuală de 452 lei.

Concesionarul va achita redevența la casieria Primăriei Corabia.

5. ACORDAREA CONCESIUNII

Modalitatea de acordare a concesiunii în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local.

6.DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 49 ani ,începând de la data semnării contractului de concesiune ,în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

7.DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește astfel:

- 24 luni de la data încheierii contractului de concesiune;
- În funcție de finalizarea licitației se vor începe lucrările.

8.TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Concesionarea se va face în termen de max 70 zile de la data adoptării hotărârii de Consiliu .

Calendarul propus pentru concesionare este urmatorul:

- aprobarea studiului de oportunitate si a caietului de sarcini-Mai-2019,
- contract – Iunie-Iulie-2019.

9. AVIZE OBLIGATORII

Întrucât terenul (obiectul concesiunii) nu este încadrat în infrastructura sistemului național, nu este necesar obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

Deoarece terenul (obiectul concesiunii) nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare /custodelui ariei protejate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

NICOLETA ROMÂNIA



SECRETAR

TRĂNICĂ BĂPÎNĂRĂ

CONTRACT DE CONCESIUNE - model orientativ -

CAPITOLUL I: Partile contractante

Între ministerul/organul de specialitate al administrației publice centrale/consiliul județean/consiliul local/institția publică de interes local , cu sediul în , reprezentat prin , având funcția de

..... , în calitate de concedent, pe de o parte, și , persoana fizică (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/persoana juridică (actul constitutiv al agentului economic) , cu sediul principal în , reprezentat prin , având funcția de , în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de , la sediul concedentului (alt loc, adresa etc.) , în temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007, și al Hotărârii (Guvernului, consiliului județean, orașenesc sau comunal) de aprobare a concesiunii nr. din , s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II: Obiectul contractului de concesiune

Art. 1

(1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun, , situat în

..... , în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivele concedentului sunt:

- a)
- b)
- c)
- d)etc.

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur:
- b) bunurile proprii:

CAPITOLUL III: Termenul

Art. 2

(1) Durata concesiunii este deani, începând de la data de

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

CAPITOLUL IV: Redevența

Art. 3

Redevența este delei, platită anual, în conformitate cu caietul de sarcini (detalii cu privire la modul de plată).

CAPITOLUL V: Plata redevenței

Art. 4

Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr. , deschis la Trezoreria Corabia..... ;
- contul concesionarului nr. , deschis la Banca

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la

CAPITOLUL VI: Drepturile partilor

Art. 5: Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune.

Art. 6: Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în următoarele condiții:

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

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

Art. 7: Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

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

(3) Concesionarul nu poate subconcediona bunul ce face obiectul concesiunii/ Concesionarul poate subconcediona bunul ce face obiectul concesiunii, cu respectarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(5) 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.).

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

(7) În termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă delei, reprezentând o cotă-parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

(8) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(9) Concesionarul se obligă să plătească .. % din prima de asigurare.

(10) Alte clauze.

Art. 8: Obligațiile concedentului

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara de cazurile prevăzute expres de lege.

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

CAPITOLUL VIII: Încetarea contractului de concesiune

Art. 9

(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală și fără somată de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către instanța de contencios administrativ, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

e) 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;

f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur

b) bunuri proprii

CAPITOLUL IX: Clauze contractuale referitoare la împartirea responsabilităților de mediu între

concedent și concesionar

Art. 10

CAPITOLUL X: Raspunderea contractuala

Art. 11

Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpa.

CAPITOLUL XI: Litigii

Art. 12

(1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

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

CAPITOLUL XII: Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere convențională, clauze penale)

Art. 13

Potrivit art. 51 alin. (1) din OUG nr. 54/2006 clauzele cuprinse în documentația de atribuire și caietul de sarcini fac parte integrantă și din contractul de concesiune ce se va încheia

CAPITOLUL XIII: Definiții

Art. 14

(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolută imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat înexemplare.

Concedent,

Concesionar,



SECRETAR,
TÂNĂSCĂ DOBÎNȚIU