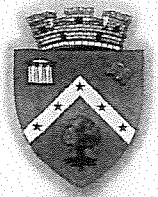




ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
ORAȘUL BUFTEA  
CONSILIUL LOCAL



Piața Mihai Eminescu nr. 1, Tel: 031-8241231 Fax: 031-8241238  
E-mail: [contact@primariabuftea.ro](mailto:contact@primariabuftea.ro)  
Web: [www.primariabuftea.ro](http://www.primariabuftea.ro)

HOTĂRÂREA NR.52

Din 20 martie 2019

privind concesionarea unui imobil teren în suprafață de 331 mp, situat în orașul Buftea,  
B-dul Mihai Eminescu, nr. 5, număr cadastral 56927, județ Ilfov

Consiliul local al orașului Buftea,

Având în vedere:

- Expunerea de motive a domnului Pistol Gheorghe, primarul orașului Buftea;
- Raportul de specialitate întocmit de Compartimentul Domeniul Public, Privat;
- Adresa înregistrată la Primăria orașului Buftea cu nr.1019/17.01.2019 prin care a fost solicitată concesionarea suprafeței de teren;
- Acordul Consiliului Local al orașului Buftea exprimat în ședința ordinară din 29.01.2019 ;
- Avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului local al orașului Buftea;

În conformitate cu prevederile art. 13 și următoarele din Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale art. 871-873 din Codul Civil al României și ale art.36 alin. (1), alin. (2) lit. c), art. 123 alin. (1), alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (3), art.115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

**Art. 1.** - Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 331 mp, situat în orașul Buftea, județul Ilfov, B-dul Mihai Eminescu, nr.5, cu număr cadastral 56927, aparținând domeniului privat al orașului Buftea, în vederea construirii unei clădiri de birouri.

**Art. 2.** - Se însușește Raportul de evaluare al terenului elaborat de S.C. SEVAL S.R.L, prin care s-a stabilit redevența minimă de 15.360 euro (46,4 euro/mp), plătită în 25 de ani, respectiv 614,4 euro/an, prevăzut în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3.** - Se aprobă *Studiul de oportunitate, Documentația de atribuire* pentru concesionarea imobilului teren în suprafață de 331 mp, situat în orașul Buftea, județul Ilfov, B.dul Mihai Eminescu, nr.5, cu număr cadastral 56927, prevăzute în Anexele nr. 2 și nr.3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. - Durata concesiunii este de 49 de ani cu posibilitate de prelungire, conform legii.

Art. 5. - Se aprobă constituirea comisiei de licitație, în următoarea componență:

1. Vaida Gheorghe -Alexandru - viceprimarul orașului Buftea, președinte;
2. Anghel Liliana-Mihaela - secretarul orașului Buftea, secretar;
3. Ivan Daniela- Serviciu I.A.P.I., membru;
4. Păun Dumitru -Arhitect Sef - membru;
5. Drăghici Cristina -Șef Birou Buget - Finanțe;
6. Niță Ionica - Compartiment Domeniul Public, Privat, Comercial;
7. Gheorghe Iuliana-Șef Serviciu Juridic și Autoritate Tutelară;

**Membrii supleanți:**

1. Manea Adrian -Birou Taxe și Impozite;
2. Păun Florina - Inspector D.P.P.C;
3. Neagu Corina-Florentina - administrator;
4. Chiurciu Mihai- Inspector Cadastru, Arhivă și Registru Agricol;
5. Palaghiuc Cristian-Alin, Șef Serviciu Administrativ;

Art.6. - Se aprobă modelul orientativ de contract de concesiune prevăzut în Anexa nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. - Se împuternicesc Primarul orașului Buftea și aparatul de specialitate să semneze contractul de concesiune care se va încheia în acest sens.

Art.8. - Primarul orașului Buftea, prin serviciile de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.9. - Secretarul orașului Buftea va asigura aducerea la cunoștință publică a prevederilor prezentei hotărâri și comunicarea acesteia primarului orașului Buftea, serviciilor de specialitate în vederea aducerii la îndeplinire și Instituției Prefectului Județului Ilfov.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



Contrasemnează  
SECRETAR,

ANGHEL LILIANA - MIHAELA

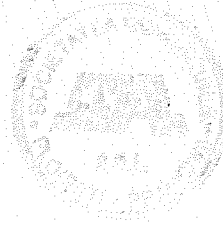
**S.C. SEVAL S.R.L**

Ploiesti, Str. V. Costache nr.43

J 29/195/2005

C.U.I. 17171579

Tel. / Fax: 0244 510949



# ***RAPORT DE EVALUARE***

***Nr. 2019-02-01***

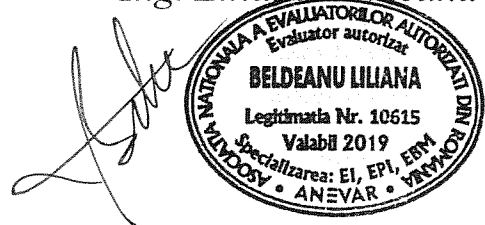
***Teren, S = 331 mp***

***Buftea, Bd. Mihai Eminescu nr.5, Județul Ilfov***

***Beneficiar : Primaria Orasului Buftea***

*Întocmit,*

*Ing. Liliana Beldeanu*



*Februarie 2019*

## C U P R I N S

### **A. SINTEZA EVALUARII**

1. Rezultatele evaluarii
2. Opinia evaluatorului
3. Certificare

### **B. PREZENTARE GENERALA**

1. Obiectul raportului de evaluare
2. Scopul evaluarii
3. Data evaluarii
4. Metodologia de evaluare
5. Ipoteze si conditii limitative

### **C. ANALIZA DE PIATA**

### **D. DESCRIEREA PROPRIETATII**

1. Statut juridic
2. Amplasament. Descriere zona.

### **E. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

1. Abordarea prin piata
2. Opinia evaluatorului
3. Valoarea minima de concesiune

Anexe: 1. Fisa evaluare teren

## **A. SINTEZA EVALUARII**

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în urma achiziției inițiate în SEAP de Primăria Orașului Buftea cu sediul în Buftea, Piața Mihai Eminescu nr.1, județul Ilfov, pentru lucrările de evaluare oferite de S.C. SEVAL S.R.L. cu sediul în Ploiești, Str.Veniamin Costache nr.43, județul Prahova.

Obiectul raportului de evaluare este terenul aflat în proprietatea privată a orașului Buftea, în suprafața de 331 mp, situat în Buftea, Bd.Mihai Eminescu nr.5, județul Ilfov.

Scopul acestui raport este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea concesiunii.

Abordarea evaluării este conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2019, respectiv: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 220 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Data la care valoarea raportată este valabilă este : 08.02.2019.

### **1. Rezultatele evaluării**

La data evaluării, în urma aplicării metodei de evaluare prezentate în acest raport a fost obținută următoarea valoare (rotunjită):

➤ **Abordarea prin piață:      V piață = 72.880 lei**

### **2. Opinia evaluatorului**

Având în vedere scopul prezentului Raport de evaluare, informațiile de piață și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea proprietății rezultată în urma abordării prin piață, reflectă valoarea de piață a acesteia, argumentat de faptul că se bazează pe date corecte și concrete oferite de piața imobiliară.

Astfel, *valoarea de piață* a proprietății imobiliare situată în Buftea, Bd.Mihai Eminescu nr.5, județul Ilfov, în suprafața de 331 mp, este în opinia evaluatorului:

**V = 72.880 lei; 15.360 EUR; 46,4 EUR/mp .**

### **Valoarea minimă de concesiune.**

Valoarea minimă a pretului concesiunii este calculată astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață.

**V concesiune = 2.915 lei/ an .**

### 3. Certificare

Ing. Liliana Beldeanu, membru titular ANEVAR, nr.legitimatie 10615, declar pe propria raspundere urmatoarele:

- Prezentarile faptelor din raport sunt adevarate si corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate în raport.
- Evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate.
- Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu este conditionat de nici un aspect al raportului.
- Evaluarea a fost efectuata în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2019.
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala si continua ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- In prezentul raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.
- Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru beneficiar si este valabil numai pentru scopul declarat. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanta.
- Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si clientului acestuia, cu specificatia formei si contextul 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 respective cu respectarea legislatiei in vigoare.

## ***B. PREZENTARE GENERALA***

### **1. Obiectul raportului de evaluare**

Obiectul raportului de evaluare este terenul aflat în proprietatea privată a Orasului Buftea, în suprafața de 331 mp, situat în Buftea, Bd.Mihai Eminescu nr.5, județul Ilfov.

### **2. Scopul evaluării**

Scopul acestui raport este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea concesiunii.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită.

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Orasului Buftea în calitate de *client și destinatar*.

### **3. Data evaluării**

Data la care valoarea estimată este valabilă, este 08.02.2019.

Curs valutar B.N.R. = 4,7445 lei/ EUR

### **4. Metodologia de evaluare**

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață în vederea concesiunii.

*Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după un marketing corespunzător, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.*

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2019 valoarea de piață a terenurilor trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: 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 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.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și

capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

În cazul de față, pentru determinarea valorii de piață a terenului a fost aplicată abordarea prin piață - metoda comparației directe.

**Metoda comparației directe** se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferențieri.

### 5. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Evaluarea s-a bazat pe datele din documentele puse la dispoziție de beneficiar și a celor obținute ca urmare a inspecției la fața locului. Am considerat ca toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- Evaluatorul nu are 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.
- Proprietatea a fost considerată în procesul evaluării ca fiind lipsită de sarcini.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezenta sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului impact asupra evaluării. Evaluatorul a presupus ca nu sunt nici un fel de substanțe poluante, care ar putea contamina proprietatea și afecta valoarea acestora.
- Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu, necesități de conformare la cerințele de clasificare, care ar putea influența în vreun sens valoarea proprietății.



- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.
- Valorile au fost determinate prin perspectiva pietii la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica intr-un interval mai scurt sau mai lung, functie de dinamica economica.

### ***C. ANALIZA DE PIATA***

Analiza pietei imobiliare este o etapa de baza, parcursa de catre evaluator în vederea estimării cât mai corecte a valorii de piața pentru proprietatea studiata.

Piața specifica: piata terenurilor intravilane situate in orasul Buftea .

Oferta de vânzare a terenurilor libere din zona analizata nu este mare, preturile pentru terenuri comparabile aflându-se în intervalul 35-50 EUR/mp în functie de pozitie, suprafata, morfologie si dotarea tehnico- edilitara a zonei.

Piata imobiliara este încă o piata a vânzatorului, deci este o piata activa.

## ***D. DESCRIEREA PROPRIETATII***

### **1. Statut juridic**

Terenul analizat face parte din domeniul privat al Orasului Buftea, judetul Ilfov.

Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- Act de dezlipire, incheiere de autentificare nr.649/ 09.04.2013
- Incheiere OCPI nr.303066/ 03.11.2017
- Extras de carte funciara pentru informare nr.303066/ 03.11.2017
- Plan de amplasament si delimitare a imbilului cu nr.cad.56927

### **2. Amplasament. Descrierea zonei**

Proprietatea imobiliară este situată in zona centrala a orasului Buftea, intr-o zona rezidentiala cu imobile de tip bloc de locuinte, cu regim de inaltime P + 4E.

In imediata apropiere se afla si Primaria Orasului, principalele unitati bancare (BCR, BRD, Transilvania, Raiffeisen), spatii comerciale, cabinete medicale, farmacii.

Terenul analizat este liber si a fost dezlipit din terenul aferent Cladirii Dispensar Centru.

Acces : din Bd.Mihai Eminescu, strada asfaltata.

Utilitati: Apa, canalizare, gaze, energie electrica pe teren

Suprafata terenului este de 331 mp.

## ***E. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE***

### **1. Evaluarea proprietatii**

Anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de spatii într-o anumita zona va motiva investitorii sa cumpere terenuri pentru construcție.

Relatia dintre cerere si oferta si faptul ca un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un teren similar vor determina prețul de achiziție.

Principiul echilibrului face legătura între elementele unei proprietăți, între care terenul are un rol esențial.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, raportul laturilor, localizarea etc.) si existenta unor utilități (apa curenta, canalizare, energie electrica, gaze etc.) influențează utilizarea terenului si implicit valoarea sa.

Un lot de teren devine amplasament când este îmbunătățit si gata de a fi utilizat pentru un scop anume. De obicei, se spune ca terenul are valoare, iar construcțiile pot crește sau nu aceasta valoare.

**Metoda comparației directe** este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când exista date suficiente si sigure privind tranzacțiile similare în zona.

Aceasta metoda este cel mai des utilizata în cazul în care exista date comparabile, analizandu-se preturile si acele informații referitoare la loturi de teren similare. Prin aceasta metoda, preturile si informațiile referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate si corectate în funcție de asemănări si deosebiri.

Au fost selectate si analizate proprietati comparabile (terenuri libere) oferite spre tranzactionare, situate in zone considerate similare avand caracteristici comparabile.

Calculul valorii de piata a fost efectuat in **Anexa 1**, rezultand o valoare de :

**Valoare teren = 72.880 lei ( 15.360 EUR; 46,4 EUR/mp)**

## 2. Opinia evaluatorului

Tinând cont ca metoda comparatiei directe se bazeaza pe date concrete si corecte furnizate de piata imobiliara, în opinia evaluatorului valoarea rezultata reflecta valoarea de piata a proprietatii.

Astfel, *valoarea de piata* a proprietatii imobiliare situata în orasul Buftea, Bd.Mihai Eminescu nr.5, judetul Ilfov, teren intravilan, in suprafata de 331 mp, este în opinia evaluatorului:

$$V = 72.880 \text{ lei ( 15.360 EUR; 46,4 EUR/mp)}$$

## 3. Valoarea minima de concesiune.

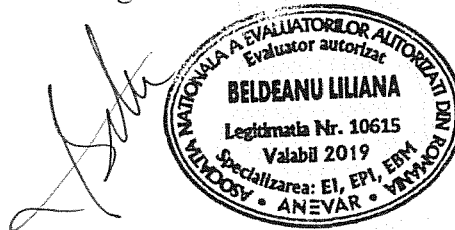
Valoarea minima a pretului concesiunii este calculata astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata.

$$V \text{ teren} = 72.880 \text{ lei}$$

$$V \text{ concesiune} = 72.880 \text{ lei} : 25 \text{ ani} = 2.915 \text{ lei/ an}$$

Întocmit,

Ing. Liliana BELDEANU



## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea unui imobil teren în suprafață de 331 mp, situat în orașul Buftea, B.dul Mihai Eminescu, nr.5, număr cadastral 56927, înscris în CF nr.56927 Buftea, județ Ilfov

### Informații generale privind obiectul concesiunii.

Concesiunea a fost inițiată ca urmare a cererii Asociației Club Sportiv Shagya Buftea, înregistrată la Primăria orașului Buftea cu nr.1019/17.01.2019, având avizul Consiliului Local al orașului Buftea privind demararea procedurii de concesionare.

### 1. Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi concesionat

Terenul care face obiectul concesiunii este situat în Orașul Buftea, B.dul Mihai Eminescu, nr.5, județ Ilfov.

Terenul în suprafață de 331 mp., înscris în CF nr. 56927, Buftea, cu număr cadastral nr. 56927, aparținând domeniului privat al orașului Buftea, provine din dezmembrarea imobilului în suprafață totală de 1067 mp ( 1055 mp din măsurătorile cadastrale).

### 2. Destinația bunului care face obiectul concesiunii.

Bunul imobil - teren situat în orașul Buftea, B.dul Mihai Eminescu, nr.5, județ Ilfov, urmează a fi concesionat în vederea construirii unei clădiri de birouri, cu respectarea prevederilor legale incidente și a reglementărilor urbanistice aferente zonei.

Regimul juridic, economic și tehnic al bunului este prevăzut în certificatul de urbanism nr. 98/26.02.2019

### 3. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunului care face obiectul concesiunii.

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Buftea cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității locale, se identifică trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspectele de ordin economic, de ordin financiar și de ordin social.

### Motive de ordin economic.

Din punct de vedere economic, realizarea unui astfel de obiectiv, are drept consecință obținerea unor venituri.

Concesionarea terenului constituie o sursă de venituri pentru bugetul local, prin plata unei redevențe stabilită prin licitație publică. De asemenea, va genera o sursă de venituri prin plata impozitelor și taxelor locale.

Din punct de vedere financiar se preconizează realizarea de venituri la bugetul local și stimularea mediului de afaceri local.

Realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului impus cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea construcției.

Se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație și a impozitului pe clădire, după finalizarea acesteia.

**Motivele de ordin social.** Crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea construcției, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al comunității, pentru o dezvoltare durabilă.

**Motive de mediu.** Valorificarea zonei în conformitate cu cerințele legislației privind protecția mediului.

Concesionarul este obligat să respecte O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265 din 2006.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

#### **4. Condițiile generale ale concesiunii.**

##### **4.1. Regimul bunurilor utilizate de către concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii).**

Bunul propriu al concesionarului este bun proprietate privată.

##### **4.2. Obligații privind protecția mediului, conform legislației în vigoare.**

Concesionarul este obligat să respecte O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265 din 2006.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a obiectivului se vor face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

##### **4.3. Obligativitatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanență.**

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea terenului în regim de continuitate și permanență.

##### **4.4. Subconcesionarea bunului**

Concesionarului îi este interzisă subconcesionarea bunului.

#### **4.5. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul pe durata concesiunii.**

Concesionarului îi este permis să închirieze bunul pe durata concesiunii, numai cu acordul prealabil al concedentului și numai cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de urbanism aferent.

#### **4.6. Durata concesiunii**

Se propune durata concesiunii de 49 de ani cu posibilitate de prelungire conform legii.

#### **4.7. Redevența**

Redevența minimă este de 15.360 euro (46,4 euro/mp), plătită în 25 de ani, respectiv 614,4 euro/an.

Nivelul minim al redevenței a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de S.C. SEVAL S.R.L, evaluator autorizat ANEVAR.

Redevența este astfel calculată încât să asigure recuperarea prețului de piață al terenului într-un termen de 25 de ani.

Plata redevenței se face în lei la cursul BNR valabil în ziua efectuării plății și se datorează începând cu luna următoare celei în care a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal.

#### **4.8. Modalitatea de acordare a concesiunii**

Procedura de atribuire este licitația publică deschisă.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin documentația de atribuire, aprobată de Consiliul local.

#### **4.9 Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare**

Procedura în vederea atribuirii contractului de concesiune este licitația publică deschisă, procedură ce va fi inițiată prin publicarea unui anunț de organizare a licitației afișat la sediul instituției și publicat în cel puțin două ziare de largă circulație, cu minimum 20 de zile înainte de data licitației.

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării ce se va face în termen de 3 zile lucrătoare de la data luării deciziei de atribuire.

#### **4.10. Obligații în cazul construirii**

Având în vedere prevederile art. 36 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 50/1991 potrivit cărora "Persoanele fizice și juridice, care beneficiază de teren în condițiile prezentei legi, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesionare a terenului" și alin.(2) "În caz de încălcare a obligației prevăzută la alin. (1) concesionarea își pierde valabilitatea", și ținând cont de obligativitatea concesionarului de realizare a unei documentații PUZ, acesta

este obligat să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția, în termen de cel mult un an, calculat de la data aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Potrivit prevederilor art.13, alin.(1) din Legea 50/1991, terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi concesionate 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.

În baza celor expuse mai sus, considerăm oportună concesionarea terenului în suprafață de 331 mp, situat, în Buftea, B.dul Mihai Eminescu, nr.5, județul Ilfov.

COMPARTIMENT D.P.P.C

NIȚĂNICĂ





**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

privind concesionarea unui imobil teren în suprafață de 331 mp, situat în orașul  
Buftea, B.dul Mihai Eminescu, număr cadastral 56927, județ Ilfov

Documentația de atribuire cuprinde următoarele documente:

- 1. Informații generale privind concedentul;*
- 2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;*
- 3. Caietul de sarcini;*
- 4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;*
- 5. Informații privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;*
- 6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;*
- 7. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.*

## I. INFORMATII PRIVIND CONCEDENTUL

Denumire: Oraș Buftea prin Consiliul local Buftea

Adresa: Buftea, Piața Mihai Eminescu, nr. 1, județul Ilfov, cod 0700000, România

Cod identificare fiscală: 4434029

e-mail: [contact@primariabuftea.ro](mailto:contact@primariabuftea.ro), tel.0318241234; fax: 0318241238

Activitate principală: Administrație Publică Locală.

Alte informații și/sau clarificări pot fi obținute la adresa sus menționată.

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

Procedura selectată este licitația publică deschisă.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire. Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute mai sus să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. 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 4 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Fără a aduce atingere celor de mai sus concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut anterior, acesta din urmă are totuși 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.

Data limită de primire a solicitărilor de clarificări este ....., ora ....., la adresa: Primăria oraşului Buftea, str. Mihai Eminescu, nr. 1, judeţul Ilfov.

Data limită de transmitere a răspunsului la solicitările de clarificări este ....., ora .....

Data limită de depunere a ofertelor este ....., ora .....

Deschiderea ofertelor depuse se va face în data de ..... ora ..... la sediul concedentului situat în Buftea, Piaţa Mihai Eminescu nr. 1, judeţ Ilfov, de către membrii comisiei de evaluare, în prezenţa reprezentanţilor ofertanţilor.

Concedentul nu are dreptul să deschidă ofertele înainte de data şi ora sus menţionate.

Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data limită pentru depunere, prevăzută mai sus.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

Pentru desfăşurarea procedurii licitaţiei este obligatorie participarea a cel puţin 3 ofertanţi, în sensul primirii de către concedent a cel puţin 3 plicuri conţinând oferte.

Plicurile, închise şi sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru verificare/deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conţin documentele prevăzute în Cap. III (Caietul de sarcini), pct. 3 - „Condiţii de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele.”

Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca cel puţin 3 oferte trebuie să întrunească condiţiile prevăzute în Cap. III, pct. 3, lit. a), b), c), d).

După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va menţiona rezultatul analizei. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal sus menţionat de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condiţiile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

Pe parcursul procedurii de licitaţie, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări şi completări necesare. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanţilor vizaţi. Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de

4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în documentația de atribuire.

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

În cazul în care există punctaje egale între participanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru valoarea redevenței, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul care are ponderea cea mai mare după valoarea redevenței.

Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți participanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

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

#### ***1. Informații generale privind obiectul concesiunii.***

##### **1.1. Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi concesionat**

Terenul ce urmează a fi concesionat, în suprafață de 331 mp, aparține domeniului privat al orașului Buftea, înscris în CF nr. 56927, cu nr. cadastral 56927.

Imobilul teren este situat în Buftea, B.dul Mihai Eminescu, nr.5, Lot 2, județ Ilfov.

##### **1.2. Destinația bunului care face obiectul concesiunii.**

Imobilul teren situat în B.dul Mihai Eminescu, nr.5, Lot 2, Județ Ilfov, urmează a fi concesionat în vederea construirii unei clădiri de birouri cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism.

##### **1.3. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunului care face obiectul concesiunii.**

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la

potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Buftea cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității locale, se identifică trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspectele de ordin economic, de ordin financiar și de ordin social.

**a. Motive de ordin economic.** Din punct de vedere economic, realizarea unui astfel de obiectiv, are drept consecință obținerea unor venituri.

Concesionarea terenului constituie o sursă de venituri pentru bugetul local, prin plata unei redevențe stabilită prin licitație publică. De asemenea, va genera o sursă de venituri prin plata impozitelor și taxelor locale.

**b. Motive de ordin financiar.** Din punct de vedere financiar se preconizează realizarea de venituri la bugetul local și stimularea mediului de afaceri local.

Realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului impus cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea construcției.

Se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație și a impozitului pe clădire, după finalizarea acesteia.

**c. Motivele de ordin social.** Crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea construcției, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al comunității, pentru o dezvoltare durabilă.

**d. Motive de mediu.** Valorificarea zonei în conformitate cu cerințele legislației privind protecția mediului.

Concesionarul este obligat să respecte O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265 din 2006.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

## **2. Condițiile generale ale concesiunii.**

### **2.1. Regimul bunurilor utilizate de către concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii).**

Bunul propriu al concesionarului este bun proprietate privată.

Regimul juridic, economic și tehnic al bunului este prevăzut în Certificatul de urbanism nr. 98/26.02.2019 de informare - pentru concesionare teren.

În derularea concesiunii, bunul preluat de concesionar îl constituie terenul în suprafață de 331 mp. La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune bunurile vor fi repartizate după cum urmează:

- bunuri de retur, constând în terenul concesionat care se va reîntoarce în posesia concedentului liber de orice sarcină.

- bunuri proprii, constând din bunuri utilizate de concesionar pe durata concesiunii, care sunt și rămân în proprietatea acestuia la încetarea contractului de concesiune, dacă nu fac obiectul intenției concedentului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

### **2.2. Obligații privind protecția mediului, conform legislației în vigoare.**

Concesionarul este obligat să respecte O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

### **2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență.**

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea terenului în regim de continuitate și permanență.

### **2.4. Subconcesionarea bunului.**

Subconcesionarea bunului este interzisă.

### **2.5. Închirierea bunului**

Concesionarului îi este permis să închirieze bunul pe durata concesiunii, numai cu acordul prealabil al concedentului și numai cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de urbanism aferent.

**2.6. Durata concesiunii** este de 49 de ani și poate fi prelungită prin acordul părților, consemnat în scris, potrivit legii.

**2.7. Redevența minimă** este de 15.360 euro, plătită în 25 de ani, respectiv 614,4 euro/an. Nivelul minim al redevenței a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, S.C. SEVAL S.R.L.

Plata redevenței se face în lei la cursul BNR valabil în ziua efectuării plății și se datorează începând cu luna următoare celei în care a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal.

### **2.8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent.**

**A.** Pentru participarea la licitație, fiecare persoană interesată va depune o garanție de participare de 250 lei. Garanția de participare se poate constitui și prin scrisoare de garanție bancară, care se prezintă în original. Perioada de valabilitate este de 30 de zile.

Garanția de participare se poate achita în numerar la casieria Primăriei orașului Buftea sau prin orice mijloc de plată în contul ..... deschis la Trezoreria Operativă Buftea cu condiția confirmării acestuia până la data deschiderii ofertelor. În orice situație, garanția de participare trebuie să fie prezentată cel mai târziu la deschiderea ofertelor.

Concedentul are dreptul de a reține garanția pentru participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu constituie garanția de bună execuție prevăzută la pct. B.

c) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de concesiune.

B. 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 reprezentând 10% din suma obligației de plată către concedent și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Garanția de bună execuție se pierde în următoarele cazuri:

- concesionarul nu se încadrează, din culpa sa, în termenele de execuție calculate de la data aprobării Planului Urbanistic Zonal;

- concesionarul abandonează nejustificat execuția lucrărilor angajate a se realiza pe terenul concesionat.

**2.9. Condiții speciale impuse de natura bunului ce face obiectul concesiunii** sunt cele privind protecția mediului cuprinse în O.U.G. nr. 195 din 2005, cele privind protecția muncii cuprinse în Legea nr. 319 din 2006 a sănătății și securității în muncă respectiv cele cuprinse în H.G. nr. 348/2004 privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice.

### **3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele.**

Cerințele tehnice ale caietului de sarcini au în vedere, ca pe terenul ce urmează a fi concesionat și urmează a se realiza un obiectiv de investiții a cărei finanțare trebuie susținută de concesionar într-un termen limită și care trebuie să respecte legislația în vigoare, cu precădere prevederile Legii nr. 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Oferta se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul concedentului, însoțite de scrisoarea de transmitere, în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior.

Pe plicul exterior se va indica sediul organizatorului, obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta cu mențiunea "A nu se deschide înainte de data ..... Ora .....

Plicul exterior va trebui să conțină:

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

b) documente ce atestă forma juridică a ofertantului:

- Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului sau autorizația de funcționare în copie conformă cu originalul emis/ă cu cel mult 30 zile anterior datei deschiderii ofertelor (domeniul de activitate al ofertantului trebuie să corespundă

domeniului de activitate aferent obiectivului de investiții pentru care se face concesionarea).

- copie C.U.I.(certificată conform cu originalul)

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

- **declarație privind eligibilitatea;**
- **declarație din care să reiasă faptul că în ultimii 5 ani, nu a fost condamnat prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani, precum și faptul că nu se află în oricare dintre următoarele situații:**
  - este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
  - nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care este stabilit;
  - în ultimii 2 ani nu și-a îndeplinit sau și-a îndeplinit în mod defectuos obligațiile contractuale, din motive imputabile ofertantului în cauză, fapt care a produs sau este de natură să producă grave prejudicii beneficiarilor acestuia;
  - a fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
  - prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă, în legătură cu situația proprie aferentă cazurilor.
- **certIFICATE de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor către bugetul de stat și bugetul local, valabile la data depunerii ofertelor, care să ateste îndeplinirea obligațiilor până în luna anterioară depunerii;**
- **ultimul bilanț contabil, avizat și înregistrat la organele competente din care să reiasă rezultatele financiare;**
- **certIFICATE de calitate ISO 9001 privind managementul calității sau certificate echivalente emise de organisme naționale/internaționale sau o declarație privind respectarea standardelor pentru asigurarea calității;**



- **autorizații** sau alte documente echivalente emise de organisme naționale/ internaționale care să confirme asigurarea unui nivel corespunzător al protecției mediului. Informațiile trebuie să acopere activitățile necesare pentru realizarea obiectivului de investiții pentru care se concesionează bunul sau o declarație privind respectarea obligațiilor în domeniul protecției mediului.
- **Cazierul fiscal al operatorului și cazierul judiciar al administratorului.**

d. dovada garanției de participare. Garanția de participare este obligatoriu a avea o valabilitate cel puțin egală cu valabilitatea ofertei. În consecință termenul de valabilitate se calculează începând cu data depunerii ofertei. Garanția de participare constituită de către ofertantul câștigător se restituie în 3 zile de la constituirea garanției de bună execuție iar pentru ofertanții care nu au fost stabiliți ca fiind câștigători, aceasta se returnează după semnarea contractului de concesiune, dar nu mai târziu de 3 zile de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

În cazul în care în țara de origine a ofertantului nu se emit documente de genul celor enumerate mai sus pentru îndeplinirea condițiilor de valabilitate ale ofertei, se vor accepta alte documente edificatoare emise de autoritățile din țara respectivă.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă și studiul de fezabilitate/prefezabilitate, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului de la momentul depunerii și până la împlinirea unui termen de 90 zile de la data deschiderii ofertelor. Pentru ofertantul declarat câștigător oferta are caracter obligatoriu până la momentul încheierii contractului.

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

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

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită de depunere se returnează.

#### *Oferta financiară*

##### Studiu de fezabilitate/prefezabilitate

În conformitate cu prevederile art.16 alin.3) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, oferta solicitanților va fi însoțită de un studiu de prefezabilitate sau de fezabilitate, după caz, cuprinzând în mod obligatoriu

elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât ofertele care corespund prevederilor certificatului de urbanism și ale documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

Studiul va conține și detaliile necesare pentru realizarea punctajului:

- valoarea investiției rezultată din Studiul de fezabilitate/prefezabilitate
- termenul de execuție al obiectivului
- amenajarea de spații verzi aferente construcției

#### 4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune încetează în oricare din 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, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, 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) în situația în care concesionarul, din culpa sa, nu solicită emiterea autorizației de construire și nu începe construcția, în termen de cel mult un an de la data aprobării Planului Urbanistic Zonal.

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

Oferta se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul concedentului, însoțite de scrisoarea de transmitere în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta cu mențiunea "A nu se deschide înainte de data ....."

Plicul exterior va trebui să conțină o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări; documente ce atestă forma juridică a ofertantului; acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților; dovada constituirii garanției de participare.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea

oferantului, precum și sediul social.

Oferta va fi însoțită de un studiu de fezabilitate sau de prefezabilitate și o ofertă financiară.

Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului de la momentul depunerii și până la împlinirea unui termen de 30 zile de la data deschiderii ofertelor. Pentru ofertantul declarat câștigător oferta are caracter obligatoriu până la momentul încheierii contractului.

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

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

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită de depunere se returnează nedeschisă.

Concesionarul este obligat să efectueze, pe cheltuială proprie, racordarea, eventual devierea rețelelor edilitar - gospodărești existente pe terenul care urmează a fi concesionat.

#### **V. CRITERII DE ATRIBUIRE ȘI PONDEREA LOR**

**A. NIVELUL REDEVENȚEI - 60%**

**B. CAPACITATEA ECONOMICO - FINANCIARĂ**

b.1. valoarea investiției rezultată din Studiul de fezabilitate/prefezabilitate - 10%

**C. CAPACITATEA TEHNICĂ**

c.1. termenul de execuție al obiectivului - 10%

**D. PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR** (amenajarea de spații verzi aferente construcției) -20%

***Modalitatea de punctare:***

##### **A.Nivelul redevenței**

- a) Se va acorda punctajul maxim pentru cea mai mare valoare a redevenței ofertată.
- b) Pentru orice altă valoare a redevenței, decât cea prevăzută la punctul anterior se va aplica următoarea formulă:

$P(n) = [\text{redevență}(n) / \text{redevență}(\text{maximă})] \times \text{punctaj maxim alocat (respectiv 60 puncte)}$   
unde P(n) este punctajul calculat pentru redevența, alta decât redevența maximă ofertată.

##### **B.Capacitatea economico - financiară**

- a) Se va acorda punctajul maxim pentru cea mai mare valoare a investiției care

rezultă din Studiul de fezabilitate/prefezabilitate.

- b) Pentru orice altă valoare a investiției, decât cea prevăzută la punctul anterior se va aplica următoarea formulă:

$P(n) = [\text{valoarea investiției}(n) / \text{valoarea investiției (maximă)}] \times \text{punctaj maxim alocat}$   
(respectiv 10 puncte)

unde  $P(n)$  este punctajul calculat pentru valoarea investiției, alta decât cea mai mare valoare a investiției ofertată.

### **C. Capacitatea tehnică**

- c) Se va acorda punctajul maxim pentru termenul cel mai scurt de execuție al obiectivului de investiții, care rezultă din studiul de fezabilitate/prefezabilitate.

Pentru orice alt termen de execuție decât cel prevăzut la punctul anterior se va aplica următoarea formulă:

$P(n) = [\text{termen execuție minim} / \text{termen de execuție}(n)] \times \text{punctaj maxim alocat}$   
(respectiv 10 Puncte)

unde  $P(n)$  este punctajul calculat pentru orice termen de execuție, altul decât termenul de execuție minim ofertat.

### **D. Protecția mediului înconjurător**

- a) Se va acorda punctajul maxim pentru valoarea investiției care rezultă din Studiul de fezabilitate/prefezabilitate pentru protecția mediului înconjurător (dotarea cu echipamente, autorizații, amenajare spațiu verde, etc.)
- b) Pentru orice altă valoare alocată pentru îndeplinirea criteriului protecția mediului înconjurător decât cea prevăzută la punctul anterior, se va aplica următoarea formulă:

$P(n) = [\text{valoarea investiție pentru protecția mediului}(n) / \text{valoarea investiție pentru protecția mediului (maximă)}] \times \text{punctaj maxim alocat acestui factor de evaluare}$  (respectiv 20 puncte)

unde  $P(n)$  este punctajul calculat pentru valoarea sumei alocate pentru îndeplinirea protecției mediului înconjurător, alta decât suma maximă ofertată.

## **VI. CĂI 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, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul concedentului.

## VII. CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

### CONTRACT DE CONCESIUNE- model orientativ -

#### I. Părțile contractante

Între consiliul local ....., cu sediul în .....,  
reprezentat prin ....., având funcția de ....., în calitate de concedent,  
pe de o parte,

și ....., persoană fizică (domiciliul,  
buletinul/cartea de identitate)/persoană 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, adresă etc.) .....

în temeiul Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale, al Legii nr. 50/1991, a al Codului  
Civil, al Hotărârii consiliului local de aprobare a concesiunii nr. .... din  
....., s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

#### II. Obiectul contractului de concesiune

**Art. 1. - (1)** Obiectul contractului de concesiune este exploatarea bunului imobil .....în  
suprafață de .....mp situat în orașul Buftea ....., nr. cadastral ....., județ Ilfov.

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: teren în suprafață de ..... mp;

b) bunurile proprii: .....

#### III. Termenul

**Art. 2. - (1)** Durata concesiunii este de 49 de ani, începând de la data de .....

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

#### IV. Redevența

**Art. 3. -** Redevența este de ..... lei, plătită anual/lunar, în conformitate cu caietul  
de sarcini (detalii cu privire la modul de plată).

#### V. Plata redevenței

**Art. 4. -** Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr. ...., deschis la Banca  
.....;

- contul concesionarului nr. ...., deschis la Banca  
.....

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la  
.....

Plata redevenței se face în lei la cursul BNR valabil în ziua efectuării plății și se datorează  
începând cu luna următoare celei în care a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal.

#### VI. Drepturile părților

##### Drepturile concesionarului

**Art. 5. - (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 părți prin contractul de concesiune.

##### Drepturile concedentului

**Art. 6. - (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.

VII. Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini  
Obligațiile concesionarului

**Art. 7. - (1)** Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace 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 subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii. Concesionarul poate închiria bunul ce face obiectul concesiunii numai cu acordul prealabil al concedentului.

(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 ajungere 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 de ..... lei, 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 realizeze construcția în baza unei documentații PUZ, elaborată, avizată și aprobată prin grija sa, cu respectarea prevederilor legale.

(10) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov.

Obligațiile concedentului

**Art. 8. - (1)** Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

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

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 prelabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

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

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, 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) în situația în care concesionarul, din culpa sa, nu solicită emiterea autorizației de construire și nu începe construcția, în termen de cel mult un an de la data aprobării Planului Urbanistic Zonal.

(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 .....

IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

Art. 10. - .....

X. Răspunderea contractuală

Art. 11. - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

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 compromisorii.

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

Art. 13. - .....

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 absolut 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 în ..... exemplare.

Concedent,

Concesionar,