ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA - **COMUNA BOSANCI**
Str. Sucevei, nr. 1, tel. 0230 527 001, fax. 0230 527 256
www.comunabosanci.ro, registratura@comunabosanci.ro

CONSILIUL LOCAL BOSANCI

HOTĂRÂREA Nr. 61 din 09.09.2025

privind aprobarea concesionării prin licitație publică cu oferte în plic închis a terenului cu suprafața de 195 mp situat în intravilanul satului Bosanci, înscris în CF 45766, proprietate privată a Comunei Bosanci, pentru realizarea obiectivului „amenajare parcare și spațiu verde”

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- Prevederile art. 297 alin (1) lit. b), art. 362 alin (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare
- Prevederile art. 302-314, art. 316-331 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- Prevederile art. 866, art. 871-873 din legea 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Bosanci înregistrat sub nr. 9165 din 01.09.2025;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 26/31.05.2012 privind aprobarea inventarului domeniului privat al comunei Bosanci, modificat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 45/24.07.2025, poziția 225 din Anexa;
- Avizul nr. 3433/29.07.2025 și înregistrat cu nr. 8075/31.07.2025 al Administraţiei Naţionale a Rezervelor de Stat şi Probleme Speciale şi al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului naţional de apărare;
- Avizul nr. 8565/14.07.2025 și înregistrat cu nr. 7323/15.07.2025 al Agenției Naționale pentru Mediu și Arii protejate;
- Extrasul de carte funciară, plan de amplasament și extras de plan cadastral nr. 45766 Bosanci;
- Raportul de evaluare nr. 2214/24.07.2025 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR PFA Rață Vasile și înregistrat cu nr. 7763/24.07.2025;
- raportul compartimentului de specialitate, înregistrat sub nr. 9167 din 01.09.2025;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul consiliului local Bosanci înregistrat sub numerele 9438/09.09.2025;

În temeiul dispoziţiilor art. 129, alin (2) lit. c), alin (6) lit. b), art.139 alin (3) lit. g), art.196 alin (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Consiliul Local al comunei Bosanci

Adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1. Se aprobă concesionarea, prin licitație publică cu ofertă în plic închis a terenului proprietate privată a comunei Bosanci, cu suprafața de 195 mp, situat în intravilanul satului Bosanci, str. Cojocarului, categoria de folosință pășune înscris în CF 45766, identificat conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre pentru realizarea obiectivului „amenajare parcare și spațiu verde”.

Art. 2. Se aproba Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică cu oferte în plic închis a terenului în suprafața de 195 mp pentru realizarea obiectivului „amenajare parcare și spațiu verde”cuprins în Anexa 2, ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, conform Anexei 3 la prezenta hotărâre, pentru prețul minim de pornire al licitației pentru redevența anuală este de 300 lei/an.

Art. 4. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de concesiune pentru realizarea obiectivului „amenajare parcare și spațiu verde", incluzând si Caietul de sarcini, pentru concesionarea terenului în suprafață 195 mp, situat în intravilanul satului Bosanci, str. Cojocarului, înscris în CF 45766, aflat în domeniul privat al comunei Bosanci cuprinsă în Anexa 4, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă Modelul de contract de concesiune pentru concesionarea prin licitație publică a terenurilor, conform anexei nr. 5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 6. Se aprobă durata concesiunii pentru suprafață de 195 mp, teren intravilan, categoria de folosință pășune, înscris în CF 45766 Bosanci pentru o perioadă de 25 ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional pentru o durată însumată de cel mult 49 de ani.

Art. 7. **(1)** Pentru suprafața concesionată, concesionarul se obligă la plata taxei pe teren conform prevederilor Codului Fiscal și a Hotărârilor Consiliului Local Bosanci privind taxele și impozitele locale.

(2) Se aprobă indexarea anuală cu indicele de inflație comunicat de INS anual a redevenței stabilită după procedura de licitație, și se va achita pe toată durata de valabilitate a contractului.

(3) Pentru plata cu întârziere se percep majorări privind creanțele bugetare locale, conform legislației în vigoare.

(4) Contravaloarea redevenței va fi achitată anual până la data de 31 martie, fie prin ordin de plată al Comunei Bosanci deschis la Trezoreria mun. Suceava, fie la casieria unității. Pentru primul an se va stabili proporțional, pentru perioada rămasă până la finalul anului, în termen de 30 de zile de la încheierea contractului de concesiune,

Art. 8. Se aprobă obligația ca termenul pentru obținerea Autorizației de construire pentru începerea lucrărilor să fie de cel mult de 2 ani de la data intrării în vigoare a Contractului de concesiune. În caz contrar concesionarea își pierde valabilitatea.

Art. 9. Se aproba Comisia de evaluare, cu următoarea componență:

(1) Se aprobă membri comisiei în următoarea componență:

- Găitan Nistor, viceprimarul comunei Bosanci – președinte comisie;
- Croitor Ioan, consilier local – secretar comisie;
- Ciutac Constatin, consilier local – membru comisie;
- Bivol Ioan, consilier local – membru comisie;
- Reprezentant ANAF – membru comisie.

(2) Se aprobă membri supleanți în următoarea componență:

- Băeș Cătălin Dumitru, consilier local – membru supleant;
- Șutu Dorin, consilier local – membru supleant;
- Reprezentant ANAF – membru supleant.

Art. 10. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent.

Art. 11. Se împuterniceşte primarul comunei Bosanci pentru semnarea contractului de concesionare și luarea măsurilor necesare pentru aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 12. Secretarul general al comunei va asigura comunicarea prezentei hotărâri autorităților și instituțiilor interesate, Instituției Prefectului si aducerea la cunoștință publică prin afișarea in monitorul oficial al instituției la adresa www.comunabosanci.ro

Preşedinte de şedinţă,

David Ioan

Contrasemnează pentru legalitate:
Secretarul general al U.A.T. Comuna Bosanci,
Lucia DRĂGOI

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. **61/09.09.2025**			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate absolută	09.09.2025	
2	Comunicarea către primar	12.09.2025	
3	Comunicarea către prefectul județului	12.09.2025	
4	Aducerea la cunoștința publică	12.09.2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	12.09.2025	
6	Hotărârea are caracter normativ și devine obligatorie		
Acestă hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al Comunei Bosanci în şedinţă ordinară cu un număr de **……... voturi „pentru“, ……... voturi „împotrivă“ şi ……... „abţineri“**, din numărul total de 15 consilieri locali în funcţie şi ……. consilieri locali prezenţi la şedinţă.			

ANCPI

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

Nr. cerere 47320
Ziua 24
Luna 06
Anul 2025
Cod verificare
100190768341

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 45766 Bosanci

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Bosanci, Loc. Bosanci

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	45766	195	parţial împrejmuit cu gard de plasă de sârmă (între pct. 56-11)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
37482 / 20/05/2025		
Act Notarial nr. 2142, din 14/05/2025 emis de Busuioc Ovidiu;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 45766 a imobilului cu numarul cadastral 45766 / UAT Bosanci, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 30953 inscris in cartea funciara 30953;	A1
Act Administrativ nr. titlu de proprietate nr. 2310, din 28/06/2007 emis de Comisia Judeteana Suceava;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA BOSANCI DOMENIUL PRIVAT, CIF:-	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30953/Bosanci, inscrisa prin incheierea nr. 20094 din 25/06/2010;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	6.175
8	9	2.917
9	10	4.034
10	11	1.623
11	12	5.931
12	13	5.142
13	1	14.99

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
24/06/2025, 10:50

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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Cod verificare
100193429308

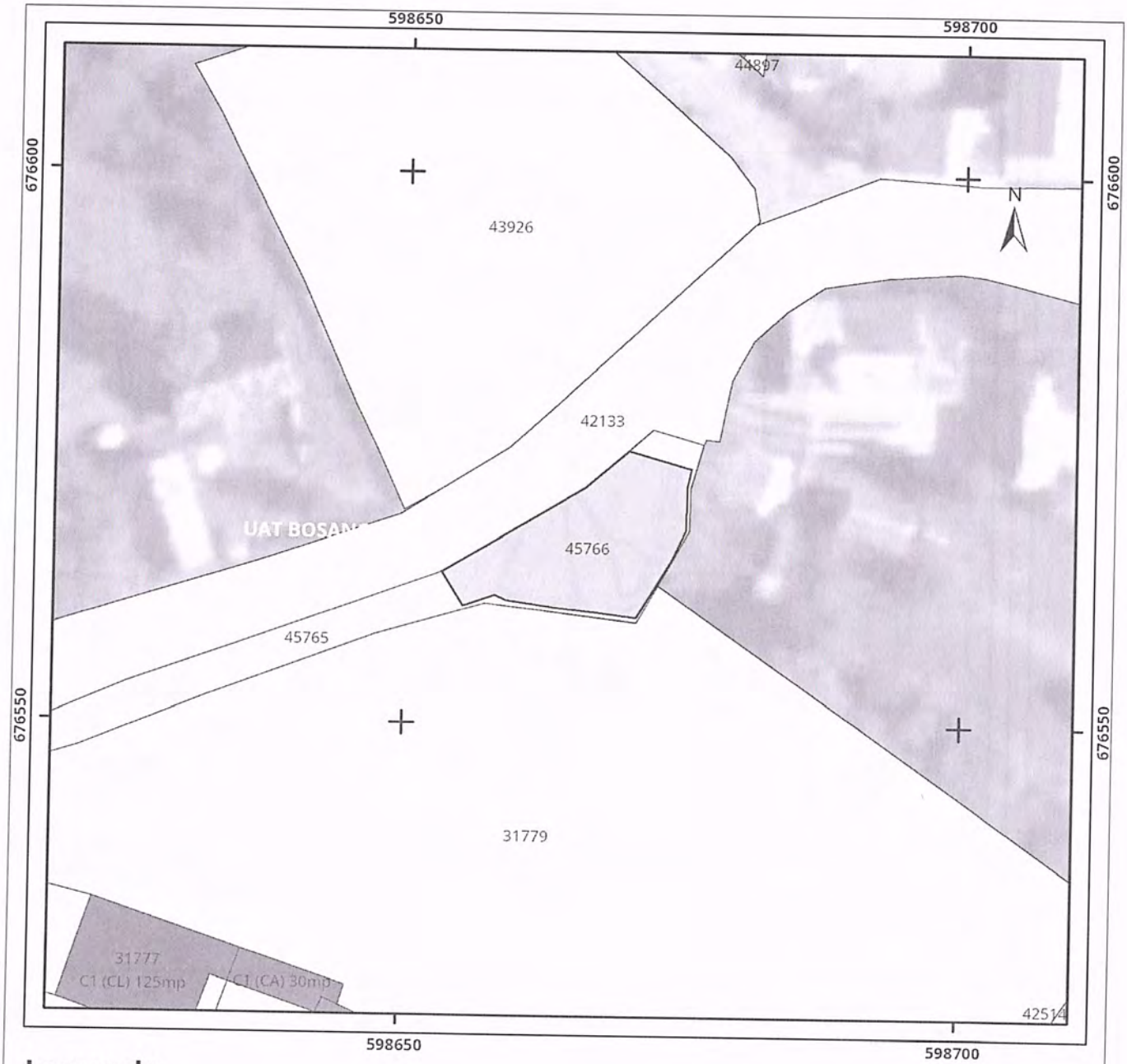
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **45766**, UAT Bosanci / SUCEAVA, Loc. Bosanci

Nr.cerere	63977
Ziua	21
Luna	08
Anul	2025

Teren: 195 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Pasune 195mp

Plan detaliu



Legenda

Intravilan

Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA - COMUNA BOSANCI
Str. Sucevei. nr. 1, tel. 0230 527 001, fax. 0230 527 256
www.comunabosanci.ro, registratura@comunabosanci.ro

Anexa 2 la HCL ..... / .....

Aprobat, primar
Neculai MIRON

STUDIUL DE OPORTUNITATE

CAPITOLUL I. – *Date generale*

Studiul de oportunitate este parte componenta a documentației de atribuire, se elaborează de către concedent din inițiativa sa pe baza propunerii de concesionare făcută de persoana interesata, si se aproba prin hotărâre de consiliu local.

În conformitate cu prevederile art. 309 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Comuna Bosanci a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesionarii terenului intravilan in suprafața de 195 mp înscris în CF 45766, urmare a interesului unei persoane fizice în vederea realizării obiectivului „amenajare parcare și spațiu verde".

Acest proiect valorifica suprafața de 195 mp teren intravilan dat de faptul că în prezent nu este utilizat, este neîntreținut, nu aduce venituri la bugetul local și nu este valorificat corespunzător, fapt care afectează aspectul urbanistic al localității.

CAPITOLUL II. – Descrierea si identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Acest proiect valorifică suprafața de 195 mp, categoria de folosință pășune înscris în CF 45766, situat în intravilanul satului Bosanci, str. Cojocarului ce aparține domeniului privat al comunei Bosanci fiind identic cu poziția nr. 225 din Hotărârea Consiliului Local nr. 26/31.05.2012 modificată și completată prin hotărârea Consiliului Local nr. 45 / 24.07.2025.

Terenul descris mai sus propus pentru concesionare va fi utilizat în vederea realizării obiectivului „amenajare parcare și spațiu verde" în interes personal pentru potențialele persoane interesate, în condițiile legii 50/1991 a autorizării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare cu respectarea PUG Bosanci.

Titularul dreptului de concesiune va depune documentațiile necesare în vederea obținerii tuturor avizelor necesare pentru amenajarea parcării cu pavaj pentru autoturismul propriu și al spațiului verde.

CAPITOLUL III. – Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesionarii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențial maxim, atât din punct de vedere al autorității publice locale, cat și din punct de vedere al concesionarului;

1. Motive economice

-valorificarea unui teren neutilizat, eliminând costurile pe care primăria le-ar avea pentru întreținerea lui;

-se creează un beneficiu economic indirect prin faptul că terenul va fi întreținut și modernizat pe cheltuiala concesionarului, zona se va dezvolta, creând un efect de stimulare economică locală (posibile intenții similare în viitor);

2. Motive financiare

-va genera venituri directe la bugetul local prin redevența stabilită conform legislației;

- primăria nu va suporta cheltuieli suplimentare pentru întreținerea zonei, întrucât acestea vor fi în sarcina concesionarului;

-se obține un raport cost-beneficiu pozitiv, întrucât unitatea administrativ-teritorială încasează venituri fără a avea cheltuieli aferente;

3. Motive sociale

-amenajarea terenului și crearea unui spațiu verde va îmbunătăți calitatea vieții locuitorilor din zonă;

-imaginea urbană va fi îmbunătățită, iar cetățenii vor beneficia de un mediu mai curat și mai îngrijit;

-se stimulează responsabilitatea civică prin implicarea directă a persoanelor fizice în valorificarea domeniului privat.

4. Motive de mediu

-amenajarea unui spațiu verde va contribui la îmbunătățirea calității mediului și la reducerea gradului de poluare prin absorbția prafului și creșterea suprafețelor plantate;

-terenul, care în prezent este neîntreținut, va fi ecologizat și menținut curat, concesionarul va avea obligația să respecte normele de protecție a mediului și să nu afecteze accesul la bazin.

CAPITOLUL IV. – Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă propusă este de 300 lei/an, stabilită în funcție de valoarea de piață a terenului, și de specificul activității propuse determinat pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR

Nivelul final va fi stabilit de Comisia de licitație după finalizarea procedurii de licitație publică cu oferte în plic închis.

Redevența, indexata anual cu indicele de inflație, se achita in fiecare an pana la data de 31 martie pentru anul in curs. Pentru primul an se va stabili proporțional, pentru perioada rămasă până la finalul anului, în termen de 30 de zile de la încheierea contractului de concesiune.

CAPITOLUL V. – Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii

Procedura utilizata pentru atribuirea contractului este licitația cu oferte în plic închis, organizata în conformitate cu prevederile art. 314 din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019 cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL VI. – Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii este de 25 ani cu posibilitatea de prelungire, la solicitarea concesionarului, prin încheierea unui act adițional pentru o durată însumată de cel mult 49 de ani, în conformitate cu prevederile legale in vigoare la data solicitării prelungirii.

CAPITOLUL VII. – Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Pentru realizarea procedurii de concesiune a terenului se estimează un număr de 60 de zile, de la data aprobării prin hotărâre de consiliu local a concesiunii, în conformitate cu termenele prevăzute de Codul administrativ aprobat prin OUG 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL VIII. – Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare

Conform avizului nr. 3433/29.07.2025 suprafața de teren, proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

CAPITOLUL IX. – avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente

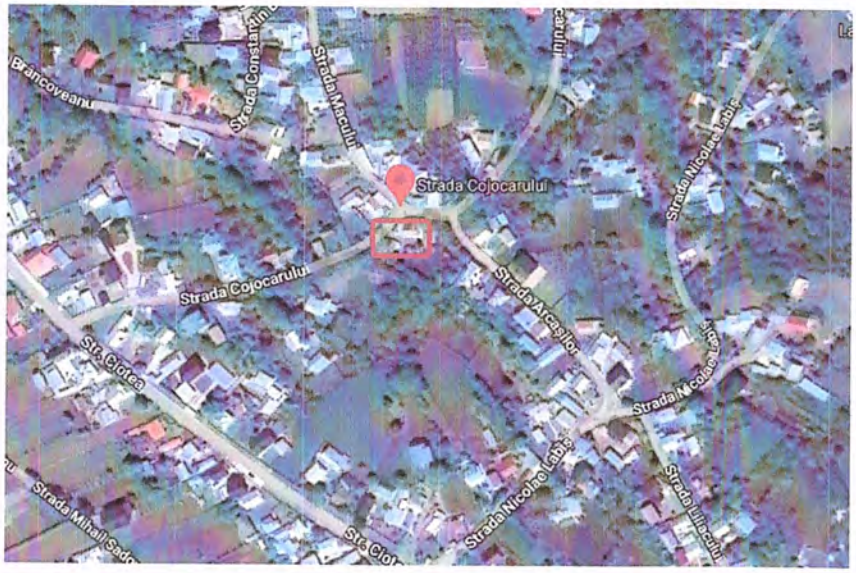
Conform avizului nr. 8565/ 14.07.2025 suprafața de teren, proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu este amplasat în interiorul limitelor ariilor naturale protejate.

Avizat legalitate
Secretarul general al comunei, Drăgoi Lucia

RATA VASILE - P.F.A.

Identificare: CUI 35302427 ; F33/1209/2015
Adresa: Suceava, str. Universității nr. 19, bloc B, sc. A, ap. 1

Nr. 2214/24.07.2025



COMUNA BOSANCI
NR. 2763 DIN 24.07.2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN, 195mp *(CF45766, UAT Bosanci)* = concesionare

Beneficiar:
Primăria BOSANCI

Amplasament:
Loc. Bosanci, str. Cojocarului, comuna Bosanci, județul Suceava



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
RATA VASILE
Legitimația Nr. 15714
Valabil 2025
Specializarea: EI, EP
ANEVAR

Exemplar nr. 2

Suceava – Iulie 2025

Date, informațiile, precum și conținutul prezentului Raport de Evaluare sunt confidențiale; acestea nu pot fi copiate, transmise sau utilizate în alt scop decât pentru cel menționat. Eventuala utilizare a acestora, de către terți, poate fi făcută doar cu acordul scris al autorului și clientului.

1. SINTEZA EVALUĂRII

1.1 Scopul lucrării:

Prezentul raport de evaluare este întocmit la solicitarea Primăriei Bosanci, jud. Suceava, in scopul estimării valorii de piață pentru proprietatea imobiliară:

SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafața teren (mp)	Categorie utilizare
Primăria Bosanci	Intravilan Bosanci, str. Cojocarului, zonă Deal Bosanci	**CF 45766**	**195mp**	Pășune

1.2. Motivul evaluării

Estimarea valorii de piață, pentru proprietatea imobiliară solicitată, în conformitate cu Standarde de Evaluarea Bunurilor, valabile 2025, respectiv:

- Valorificare proprietate imobiliară prin concesionare, în conformitate cu prevederile legale

Este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop decât cel menționat.

1.3. Clientul / Beneficiarul lucrării

Clientul / Beneficiarul prezentului raport de evaluare este:

- Primăria comunei Bosanci, județul Suceava (în calitate de CLIENT)
  Identificare:
  - *727045, Bosanci,*
  - *CUI: 4244156*

  Reprezentant:
  - *D-l Neculai MIRON, în calitate de primar*

Contact: Tel: 0230 527 001, Fax. 0230 527 256, Email: www.primariabosanci@yahoo.com

1.4. Identificarea activului

Activul evaluat este prezentat în Extras CF nr.45766 Bosanci:

Locație:

727045, Loc. Bosanci, str. Cojocarului, jud. Suceava, intravilan

Dreptul de proprietate:

- *A1: teren195mp*
- *B1: drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 1/1, Comuna Bosanci– domeniul privat*

Sarcini CF:

- *NU SUNT*

1.5. Rezultatul raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025. Tipul valorii estimate în cadrul acestui raport de evaluare este valoarea de piață. Baza de evaluare o constituie valoarea de piață care se definește în conform *SEV 100 Cadru general.*

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".*

Concluzii: Proprietatea imobiliară studiate,în vederea stabilirii valorii de piață, este caracterizată prin:

- Există documentație cadastrală avizată OCPI Suceava, respectiv Extras CF nr.45766 (Cerere nr. 47320 din 24.06.2025).
- Dreptul de proprietate, definită conform SEV230 (IVS 230), pentru proprietatea imobiliară:
  - Terenul cu suprafața măsurata 195mp , conform CF nr.45766, aparține *Comuna Bosanci domeniul privat.*

Mențiune: Modalitatea de valorificare, licitație pentru concesionare

Analiza caracteristicilor terenului evaluat:

- Terenul este amplasat în intravilan ce aparține de comuna Bosanci, sat Bosanci, categoria de folosință pajiste
- *"Terenul este împrejmuit cu gard de plasă de sârmă."* (parțial, conform referință din CF nr.45766)

Data de referință: evaluare proprietate la data 24 Iulie 2025. Curs de schimb: 1 Euro = 5,0724Lei

Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator în perioada Iulie 2025, în prezența reprezentantului din partea CLIENT.

Estimările realizate in raport sunt în conformitate cu *Standarde de Evaluare a Bunurilor*, ediția 2025, respectiv:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS - Cadru general),
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- **SEV 102** - Implementare (IVS 102),
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** - Tipuri ale valorii
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Observații:

- Suprafețele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt în conformitate cu suprafețele menționate în documentația cadastrală anexată.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez, și, nu are calificarea necesară pentru a garanta că locația și limitele proprietății din documentele cadastrale sunt corecte din punct de vedere topografic.
- Acest raport de evaluare are menirea de a estima o valoare a proprietății, identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar, păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Rezultatele abordărilor aplicate au fost obținute prin:

- Abordarea prin PIAȚĂ (Comparației)
- Abordarea prin VENIT (Capitalizare)

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte cuprinse în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este surprinsă de abordare prin COMP eventual VENIT, funcție de certitudinea datelor și informațiilor primite, precum și cele culese din piață.

Valoare PIAȚĂ, valoare Redevență

În opinia evaluatorului, pentru proprietatea imobiliară analizată, în condițiile de piața existente, la data prezentei, în condițiile legii, **valoarea de piață,** respectiv **valoarea redevenței** lunare, sunt:

SPECIFICARE proprietate	**Adresa imobil**	**Identificare cadastrală** CF	**Suprafața teren** mp	Categorie utilizare	**Valoare inventar** (Lei) *	**Valoare PIAȚĂ** lei	**Valoare redevență** (Lei/lună)**
TEREN Intravilan Bosanci	str. Cojocarului, zonă Deal Bosanci (intersecție str. Cojocarului, nr.24 – 25 cu str. Macului)	**CF 45766**	**195mp**	Pășune	1350Lei	**6500**	**25**

* Conform document Completări la Inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Bosanci, județul Suceava, înscris în Anexa la Hotărârea nr. 26/31.05.2012, cu modificările și completările ulterioare

**Se presupune un indice de actualizare normal, prevăzut în condiții legale

Mențiuni:

- valoarea este fără TVA;
- valoarea nu include valoarea terenului și a eventualelor părților în cotă indiviză;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei Iulie 2025;
- valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu este pentru asigurare;

Observații:

- *Valorile sunt valabile pentru data de 24 Iulie 2025:* ***1€ = 5,0724Lei***
- *Valorile prezentate NU conțin TVA.*
- *Valorile unitare estimate corespund tranzacțiilor locale (Primăria Bosanci)*

1.6. Certificare

Suprafețele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt în conformitate cu suprafețele menționate în documentația cadastrală anexată.

Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez, și, nu are calificarea necesară pentru a garanta că locația și limitele proprietății din documentele cadastrale sunt corecte din punct de vedere topografic.

Acest raport de evaluare are menirea de a estima o valoare a proprietății, identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.

Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar, păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Prin prezenta se certifică, cu bună credință următoarele:

- Analizele și concluziile reflectă realitatea faptelor, limitate la ipotezele și condițiile prezentate în raport, de asemenea, acestea reprezintă concluziile profesionale și imparțiale ale evaluatorului
- Evaluarea este efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025 și Codul de Etică al evaluatorului; oferă o perspectivă obiectivă și imparțială asupra proprietății evaluate
- La data întocmirii raportului evaluatorul este membru titular al ANEVAR și deține competențele necesare realizării evaluării
- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de altă natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele existente în standardele de evaluare valabile la data raportului, respectând Codul etic al profesiei de evaluator.
- Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare.

Evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății:

- Este evaluator autorizat ANEVAR, specializarea EI + EPI
- A îndeplinit programul de pregătire profesională continuă
- Are încheiată asigurare de răspundere profesională

INTOCMIT
dr. ing. Vasile RATA - evaluator ANEVAR cod 15714
(Evaluator EPI + EI)



CUPRINS

1. SINTEZA EVALUĂRII 2
1.1 Scopul lucrării: 2
1.2. Motivul evaluării 2
1.3. Clientul / Beneficiarul lucrării 2
1.4. Identificarea activului 2
1.5. Rezultatul raportului de evaluare 2
1.6. Certificare 3
2. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 7
2.1. Activul supus evaluării 7
2.2. Clientul 7
2.3. Utilizarea desemnată 7
2.4. Utilizatorul desemnat = Beneficiar 7
2.5. Evaluatorul 7
2.6. Moneda 7
2.7. Data evaluări 7
2.8. Tip valoare utilizate 7
2.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului 7
2.10. Natura și sursa informațiilor 8
2.11. Ipoteze speciale 8
2.12. Specialist 8
2.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță 8
2.14. Tipul raportului 8
2.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 9
2.16. Declarația de conformitate 9
3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII 10
3.1. Identificare 10
3.3. Locație 11
3.5. Cea mai bună utilizare 12
3.6. Cea mai bună utilizare – Teren 12
4. STUDIU DE VANDABILITATE 13
4.1. Analiza pieței imobiliare 13
4.2. Analiza cererii 14
4.3.Echilibrul pieței 14
4.4.Oferta de piață. Piața locală 14
4.5.Comparabile - piața locală 15

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE....17
5.1. Premizele evaluării....17
5.2. Evaluarea terenului abordarea prinPIATA....17
5.3. Evaluare abordarea prin VENIT....18
6. RECONCILIEREA VALORILOR....20
6.1. Criterii reconciliere....20
6.2. Opinia finală....20
7. BIBLIOGRAFIE....21
ANEXE....21
A1.1. Extras CF nr.45766 Bosanci....22
A1.2. Documentar FOTO....24

2. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Activul supus evaluării

În conformitate cu prevederile contractului de evaluare încheiat cu clientul, respectiv solicitarea Primăria Bosanci (din data de 22.07.2025) activul supus evaluării este parcela de teren, proprietate privată a Primăriei Bosanci, conform tabelului:

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafață teren	Categorie folosință	Valoare inventar (*)
1	Primăria BOSANCI	*Intravilan Bosanci, str. Cojocarului*	CF nr.45766 (cerere nr.47320/24.06.2025)	195mp	Pășune	1350Lei

* Conform document Completări la Inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Bosanci, județul Suceava, înscris în Anexa la Hotărârea nr. 26/31.05.2012, cu modificările și completările ulterioare

2.2. Clientul

Clientul prezentului raport de evaluare este:

- Primăria comunei Bosanci
- Amplasament subiect: Localitatea Bosanci, comuna Bosanci

2.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este valorificarea terenurilor, prin licitație în vederea concesionare

2.4. Utilizatorul desemnat = Beneficiar

Prezentul raport de evaluare este întocmit la solicitarea CLIENT, în conformitate cu interesele autorității locale Primăria Bosanci, în calitate de proprietar al parcelei de teren.

2.5. Evaluatorul

Nume evaluator:	RATA VASILE
Nr. legitimație ANEVAR:	15714
Specializarea ANEVAR:	EPI + EI
Pregătirea de bază:	dr. inginer științe tehnice
Identificare fiscală:	RATA VASILE - PFA

2.6. Moneda

Evaluarea este realizată în lei si in euro. Cursul de schimb este cel furnizat de către BNR pentru data evaluării, respectiv ***1 Euro = 5,0724Lei*** .

2.7. Data evaluări

Evaluare proprietate la data 24.07.2025.

2.8. Tip valoare utilizate

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025.Tipul valorii estimate în cadrul acestui raport de evaluare este valoarea de piață. Baza de evaluare o constituie valoarea de piață care se definește în conform *art.10.1, SEV 102*:

Valoarea de piață:„ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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."

2.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului

În vederea întocmirii lucrării, evaluatorul analizează solicitarea de evaluare; principalele activități au în vedere:

- Identificarea activului, pe baza extrasului CF și locația specificată, prin inspecție
- Identificarea comparabilelor reale, adecvate activului identificat, prin studiul ofertei din piața imobiliară locală eventual zonală, relevante,
- Identificarea ipotezelor în baza cărora are loc valorificarea activului:
  - în cazul studiat, activul evaluat reprezintă un teren pe care NU SE AFLĂ construcții al cărui drept de proprietate aparține solicitantului.
- Construcțiile existente pe teren (în prezentul caz = NU SUNT) sunt realizate în conformitate cu avizele și aprobările legale în vigoare, specificate în Contractele de vânzare.
- Evaluatorul nu a avut acces la conținutul contractelor de vânzare!

2.10. Natura și sursa informațiilor

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- Datele de identificare ale proprietății evaluate - adresă, identificare fizică pe teren
- Documente cadastrale care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - extrase CF, contractul de vânzare-cumpărare, fisa corpului de proprietate,
- Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor m (unde este cazul)
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul:

Date privind piața imobiliară locală
Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
Baza de date a evaluatorului
Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
Informații existente pe site-urile www.piata-az.ro, www.imobiliare.ro, etc.;
Revistele de profil: Piața de la A la Z;
Standardele de evaluare a bunurilor;
Bibliografie de specialitate.

2.11. Ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

1. Documentația cadastrală este pusă la dispoziție de către beneficiar.
2. Nu se asumă răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
3. Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitatea și că se aplică un management complet al acesteia.
4. Managementul previzionat pentru parcelele de teren are în vedere asigurarea unei profitabilități ridicate pentru proprietățile studiate, în condițiile în care amplasamentele sunt deosebit de avantajoase comercial.
5. Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanția pentru acuratețe.
6. Toate studiile inginerești sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.

2.12. Specialist

Evaluatorul dispune de calificările necesare pentru realizarea prezentei lucrări:

- evaluator atestat ANEVAR,
- specializare EI + EPI
- program de perfecționare continuă și monitorizare = la zi

2.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță

Cunoscuți sub denumirea ESG, factorii de mediu, sociali sau de guvernanță sunt analizați în conformitate cu prevederile art.50, SEV 104.

Clientul nu specifică informații sau alte date cu privire la ESG care să fie avuți în vedere la estimarea valorii activului:

1. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
2. Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare.
3. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
4. Se presupune că folosirea terenului și a construcțiilor se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
5. Existența unor materiale periculoase care pot să fie prezente pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul, cu toate acestea, nu este calificat să detecteze astfel de substanțe. Prezența unor substanțe sau alte materiale periculoase pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale ce pot cauza diminuări ale valorii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau expertize sau cunoștințe de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în domeniu, dacă dorește.

2.14. Tipul raportului

Raportul de evaluare, conform SEV105, reprezintă un model de evaluare, adică "*Pe baza raționamentul profesional și scepticismul profesional, un model de evaluare convertește datele de intrare în rezultate utilizate în estimarea unei valori, în timp ce o metodă de evaluare este o tehnică specifică utilizată pentru estimarea unei valori*", document fizic pus la dispoziția utilizatorului, elaborat în format scris.

Estimările realizate in raport sunt în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, respectiv:

- SEV 100- Cadrul general (IVS - Cadru general),
- SEV 101- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102- Tipuri ale valorii
- SEV 103– Abordări în evaluare
- SEV 104– Informații și date de intrare

- SEV 105– Modele de evaluare
- SEV 230- Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

Observaţii:

- Suprafeţele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt în conformitate cu suprafeţele menţionate în documentaţia cadastrală anexată.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez, şi, nu are calificarea necesară pentru a garanta că locaţia şi limitele proprietăţii din documentele cadastrale sunt corecte din punct de vedere topografic.
- Acest raport de evaluare are menirea de a estima o valoare a proprietăţii, identificată şi descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar, păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2.15. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către utilizatorul desemnat, respectiv administratorul societăţii; corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi destinatarului menţionaţi la pct. 2.2. Nu acceptam nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanţă.

Condiţii limitative în care s-a efectuat prezentul raport:

1. Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între teren şi construcţii se aplică numai pentru scopul stabilit. Valorile separate alocate terenului şi clădirilor nu trebuie utilizate în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
2. Posesia acestui raport sau a unei copii, nu conferă dreptul de publicare.
3. Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute iniţial aranjamente în această privinţă.
4. Nici una din părţile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi aprobarea prealabilă a evaluatorului.
5. Orice estimare ale valorii conţinute în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice împărţire sau divizare a totalului în valori fracţionate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport.
6. Previziunile, proiecţiile sau estimările conţinute aici se bazează pe condiţii curente de pe piaţă, pe factorii cererii şi ofertei anticipate pe termen scurt într-o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condiţiilor viitoare.

2.16. Declaraţia de conformitate

Raportul a fost întocmit în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediţia 2025 şi codul deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR.

Evaluatorul declară conformitatea cu principiile evaluatorului, menţionate în cuprinsul SEV 100

Prin prezenta se certifică, cu bună credinţă următoarele:

- Analizele şi concluziile reflectă realitatea faptelor, limitate la ipotezele şi condiţiile prezentate în raport, de asemenea, acestea reprezintă concluziile profesionale şi imparţiale ale evaluatorului
- Evaluarea este efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediţia 2025 şi Codul de Etică al evaluatorului; oferă o perspectivă obiectivă şi imparţială asupra proprietăţii evaluate
- La data întocmirii raportului evaluatorul este membru titular al ANEVAR şi deţine competenţele necesare realizării evaluării
- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de altă natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Analizele, opiniile şi concluziile din raport sunt obiective şi nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele existente în standardele de evaluare valabile la data raportului, respectând Codul etic al profesiei de evaluator.
- Evaluatorul îşi asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmaţiilor personale din raportul de evaluare.

3. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZII

3.1. Identificare

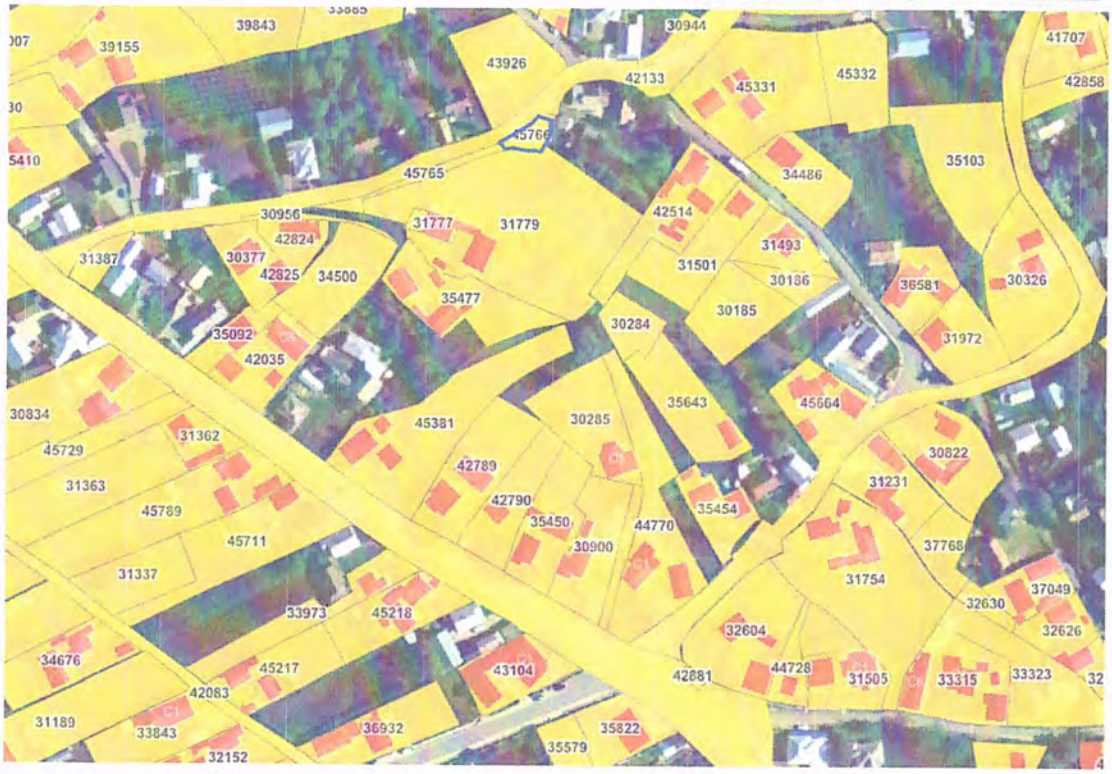
Scopul prezentei lucrări constă în evaluarea parcelei de teren: *nr. cad. 45766, cu suprafaţa 195mp,* parte din CF nr.45766, UAT Bosanci.

Conform menţiune B2 din CF: "*drept de proprietatea dobândit prin lege, cota actuală 1/1, Comuna Bosanci domeniul privat"* al comunei.

Sarcini CF:

- *NU SUNT.*

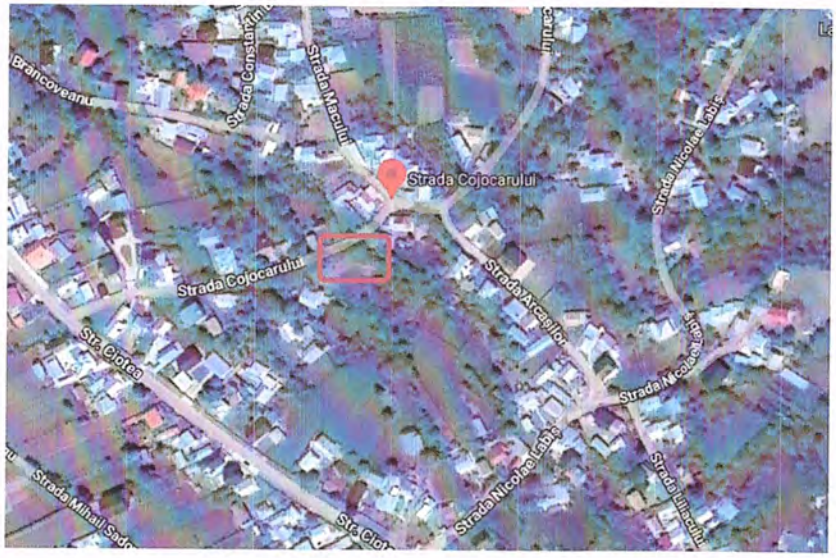
https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html



3.2. Amplasament, Poziţionare geografică

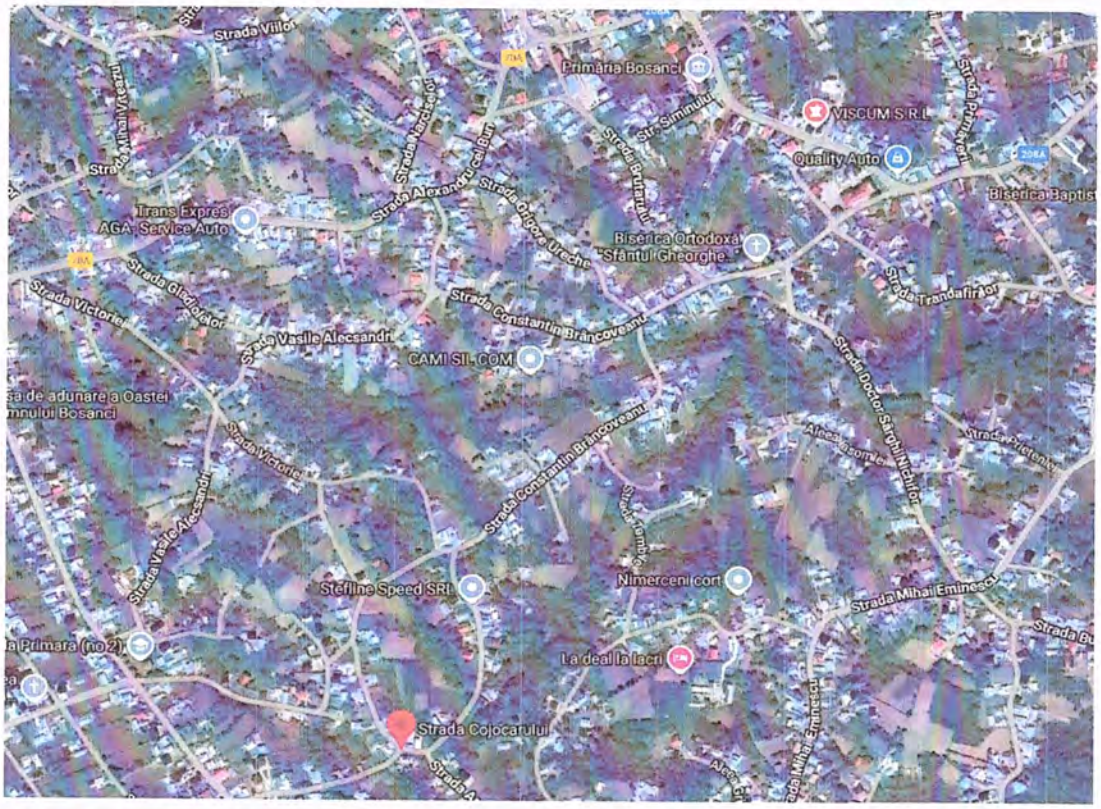
Parcela de teren studiată este amplasată pe str. Cojocarului, localitatea Bosanci.

"Localitatea Bosanci (nume anterior Bosancea, germană Bossancze) este satul de reşedinţă al comunei cu acelaşi nume din judeţul Suceava, Bucovina, Romania."



3.3. Locație

Locația studiată se află în zona Deal, din localitatea Bosanci, la cca1100m depărtare de Primăria Bosanci.
Accesul spre locația subiect se va face din zona centrală (Primăria Bosanci), respectiv DJ208A (Suceava – Bosanci - Udești) prin str. C-tin Brâncoveanu și str. Cojocarului; străzi de acces modernizate. Locația studiată se află la cca100-150m depărtare de zona modernizată (cale de acces dificilă: piatră, pantă dificilă)



3.4. Caracteristici locație

Acces: Din drum comunal asfaltat, ce se intersectează cu str. arcașilor și str. C-tin Brâncoveanu.

Observații cu privire la zonă/localizare

- Din punct de vedere administrativ, conform CF nr.45766, terenul studiat aparține de satul Bosanci, UAT Bosanci
- Terenul este amplasat în zonă de deal
- Terenul nu este mărginit de pâraie. Terenul este ocupat de sursa de apă pentru utilizare publică (potabilă și pentru scop de alimentare cisterne cu apă).
- Riscul de inundare, datorită sursei de apă relativ de suprafață = risc moderat!
- Terenul este liber de construcții, cu sursă de apă

Formă geometrică:

Laturile parcelei de teren sunt rectangulare, cu margini liniare (conform planul parcelar).

Vecinătăți:

- *N: Casa de locuit*
- *N-V: str. Cojocarului (nr.cad.43133)*
- *E + S-E: Domeniul public = Deal abrupt, greu accesibil)*
- *S: nr.cad.31779*
- *S-V: nr.cad.45765*

Carte funciară Nr. 45766 Comuna/Oraș/Municipiu Bosanci

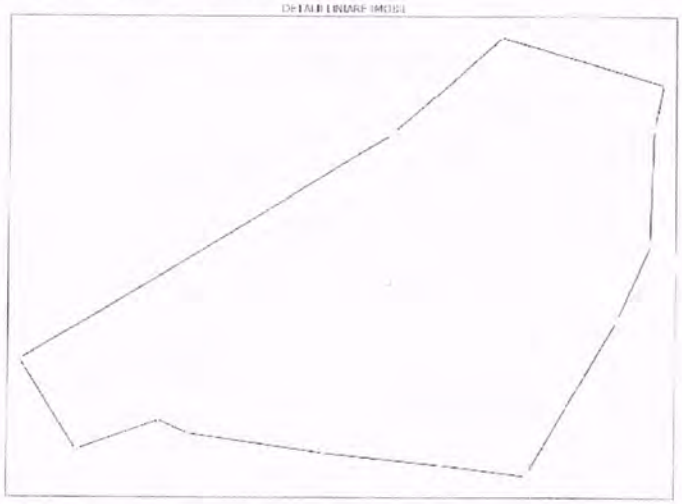
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
45766	195	parțial împrejmuit cu gard de plasă de sârmă (intre pct 56-11)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	195	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.864
2	3	3.004
3	4	1.103
4	5	4.781
5	6	3.99
6	7	3.053

3.5. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca [1]: *„Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisibilă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate".*

Terenul este privit ca un activ permanent dar amenajările terenului şi construcţiile legate de acesta au o durată de viaţă finită. Atunci când terenul este evaluat distinct de construcţiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului şi construcţiile ataşate să fie evaluate ca o contribuţie sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Utilizarea trebuie să fie:

1. permisibilă legal;
2. posibilă fizic;
3. fezabilă financiar;
4. maxim productivă.

3.6. Cea mai bună utilizare – Teren

Condițiile de existență, în limitele misiunii de evaluare primite, pentru parcela de teren în cauză sunt analizate utilizări posibile fezabile și posibile urbanistic în conformitate cu cerințele locale legale.

Terenul ce face obiectul RE este liber de construcții, amplasat în vecinătatea unui imobil funcțional, cu accesibilitate parțială prin terenul studiat. Imobilul în cauză reprezintă parte din domeniul privat comuna Bosanci

Deci, terenul studiat, amplasat în zonă intravilan a localității, în utilizare parțială de către imobilul proprietate privată Familia BARBU, poate avea CMBU:

CMBU = *utilizarea în scop rezidențial, respectiv parcare auto.*

[1]Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2025.

4. STUDIU DE VANDABILITATE

4.1. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a afecta tranzacții imobiliare.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele de bunuri si servicii. Fiecare proprietate este unica, iar amplasamentul sau este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente, numărul de vânzători si comparatori care acţionează este relative mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate, care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, la schimbarea nivelului salariilor, a numărului locurilor de munca, de asemenea, sunt influenţate de: tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează, ci este deseori influenţata de reglementari guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru , dar acest punct este teoretic si rareori poate fi atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit timp de cerere se dezvolta greu, iar cererea, poate sa se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere, nu echilibru.

Comparatorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare/cumpărare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preturile de tranzacţionare sau nivelul ofertei, deci, nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile si de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorita acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţa si măsura in care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni si exogeni proprietăţii.

Piaţa pentru active este considerată doar pentru categoriile: teren, clădire. Pe de altă parte, clădirile pot avea diferite caracteristici construcţie funcţie de funcţionalitatea şi utilitatea acestora, respectiv:

- *clădiri comerciale,*
- *clădiri rezidenţiale,*
- *clădiri agricole, etc.*

funcţie de acestea se pot întâlni conceptul de *piaţă specializată*, funcţie de interes, motivaţie, nivel de complexitate, particularităţi de amplasament, etc:

- *piaţa terenurilor (urbane, agricole, etc.)*
- *piaţa clădirilor*

In analiza acestei pieţe am investigat aspecte si trenduri înregistrate in ultimul an, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Tipul activităţii ce se va desfăşura după amenajarea terenului a fost selectata in urma analizei celei mai bune utilizări, ulterior se impune un Studiu de fezabilitate, care fructifica optim amplasamentul terenului evaluat prin prisma rentabilităţii investiţiei imobiliare. Pentru cazul studiat, există CU emis de autorităţile locale; analiza de piaţă, presupune:

- *Analiza CMBU a terenului*
- *Analiza cererii şi ofertei de piaţă.*
- *Selectare comparabile credibile*
- *Stabilirea criteriilor de comparaţie şi întocmirea grilei de datelor de piaţă*
- *Stabilirea concluziei privind valoarea proprietăţii*

Referitor la **disponibilitatea şi preţul terenului liber**, din analiza pieţei locale rezultă că preţul terenului variază funcţie de:

- *Amplasament şi acces din reţeaua stradală;*
- *Distanţa până la centrul localităţii, eventual la punctele comerciale de bază;*
- *Dotarea cu utilităţi;*
- *Volumul de lucrări de amenajare necesare pentru a fi bun de construcţie;*
- *Suprafaţa terenului (pentru suprafeţe de peste 1000 mp preţul scade);*
- *Vecinătăţi;*
- *Poziţia şi forma geografică în plan;*
- *Echiparea terenului cu utilităţi necesare:energie electrică, surse de apă, acces la drum, etc.*

4.2. Analiza cererii

Cererea şi oferta pieţei se referă la disponibilitatea pentru schimbarea dreptului de proprietate a produsului imobiliar între vânzător şi cumpărător, în conformitate cu prevederile ANEVAR.
Cererea reflectă necesităţile, dorinţele materiale, puterea de cumpărare şi preferinţele cumpărătorilor. Oferta vizează disponibilitatea vânzătorului de valorificare a dreptului de proprietate, corelat cu interesul propriu şi caracteristicile de utilizare a proprietăţii.

Terenul analizat în cadrul raportului este amplasat în Localitatea Bosanci, comuna Bosanci, judeţul Suceava, cu acces direct la drumul pietruit, respectiv str. Cojocarului, ; terenul în cauză reprezintă o parcelă Cccu acces direct la drum comunal pietruit.

Pentru localitatea *Bosanci/* zona Bosanci, dată fiind configuraţia şi istoricul terenului, se constată că este nevoie de analiza unei pieţe specifice, *piaţa imobiliară rezidenţială*; mai mult decât atât, construcţiile existente pe terenul studiat nu fac obiectul tranzacţiei: *acestea sunt caracterizate prin drept de proprietate privat.*

Cererea şi oferta de produse imobiliare de tip *teren în zona definită care face legătura cu localităţile Ipoteşti – Bosanci – Udeşti* prezintă un caracter relativ limitat de extindere: *fondul de oferte şi cereri pe piaţa locală menţionată este nesemnificativ*. Cu atât mai mult, piaţa specifică pentru terenuri ce au istoric rezidenţial, la data analizei, este şi mai nesemnificativă.
Previzionarea cererii şi ofertei de terenuri, ocupate parţial de construcţii rezidenţiale familiale, în condiţiile economice actuale (*pandemie în evoluţie continuă*!), pentru un interval mediu de timp, probabil este şi va fi relativ neconcludentă în zona de interes: *Ipoteşti – Bosanci – Udeşti.*

4.3.Echilibrul pieţei

În general, activitatea pieţei imobiliare fiind ciclică, este caracterizată prin perioade expansiune, vârfuri, restrângeri şi epuizare. Ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli ce activează pe *termen lung* şi pe *termen scurt.*

- *Ciclul pe termen lung* depinde de schimbările în caracteristicile populaţiei existente şi în veniturile sale.
- *Ciclul pe termen scurt* depinde, în principal, de disponibilitatea şi costul creditului.

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcţii, de recreere, de cultivare agricolă sau de suport al căilor de comunicaţii. Anticiparea, schimbarea de cerere şi oferta, substituţia şi echilibrul sunt principiile evaluării care influenţează valoarea terenului.

4.4.Oferta de piaţă. Piaţa locală

Principalele elemente şi caracteristici /particularităţi ale terenurilor determină interesul pentru vandabilitatea unei parcele de teren:

- Localizarea terenului,
- Mărimea suprafeţei de teren, indicatorii urbanistici existenţi şi cei previzionaţi,
- Clasa terenului (*intravilan, extravilan*), calitatea terenului (*poluarea prezentă sau viitoare*), categoria de folosinţă (*arabil, construcţii, etc.*),
- Utilităţi şi posibilităţile de racord,
- Riscuri existente, eventual previzionate, etc.

În evaluarea terenului evaluatorul a avut la bază informaţiile furnizate de:

- Baza de date proprie, referitoare la evaluarea terenurilor din localităţile rurale din zona de interes (Dărmăneşti, Hănţeşti, Milişăuţi, Bosanci, etc.)
- Primăria localităţii Bosanci, aflată la cca1,2 - 1,5km depărtare de locaţia studiată
- Revista ANEVAR: "Valoarea oriunde este ea", apariţie sept, oct, noi, dec 2020

Valoarea terenului, în funcţie de localizare, pentru zona de interes vizată, variază după cum urmează:

- Localitatea Bosanci. Ipoteşti:
  - Teren intravilan central: 12 – 25Lei/mp,
  - Terenuri intravilane periferice: 5 – 10Lei/mp
  - Teren extravilan (agricol): 1,5 – 3 Lei/mp
- Localitatea Adâncata, Dumbrăveni
  - Teren intravilan central: 8 – 22Lei/mp,
  - Terenuri intravilane periferice: 3,5 – 9Lei/mp
  - Teren extravilan (agricol): 0,8 – 2 Lei/mp
- Localitatea Milişăuţi, Ilişeşti
  - Teren intravilan central: 4 – 12Lei/mp,
  - Terenuri intravilane periferice: 1,2 – 5Lei/mp
  - Teren extravilan (agricol): 0,15 – 1Lei/mp

Din punct de zonal, localitatea Bosanci este comparativă cu localităţii Dumbrăveni, Dărmăneşti, Ipoteşti, etc.

4.5.Comparabile - piața locală

Comp. A: 6 710 m², teren de vanzare - Suceava (judet), Bosanci - 7851535 • www.storia.ro



104 900 € 16 €/m²

Teren extravilan 6710mp în Bosanci / Strada Principală, Suceava

Bosanci, Bosanci, Suceava

6710 m²

Vezi descrierea anunțului

RE/MAX Masters
Agenție imobiliară

Descriere teren

Teren extravilan, cu o suprafata de 6710mp (67,10 ari), cu deschidere de 25 m liniari la un pret competitiv.
Terenul este la numai 50 m de soseaua principala asfaltata din Bosanci.
Utilitatile sunt in zona la aproximativ 40 de m.
Front stradal de 25 m, strada urmeaza sa fie asfaltata.

Contacteaza agentul imobiliar pentru informatii suplimentare si pentru vizionarea proprietatii!

Detalii teren

ID anunț: XBJD1306H

Actualizat în: 29 Iunie 2025

Comp.B: https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/oportunitate-teren-intravilan-7000mp-zona-bosanci/46hf9hg4f5627i35d146e4efd793e990.html

Oportunitate! Teren intravilan, 7000mp, zona Bosanci — 225 000 EUR

Suceava, Suceava · Vezi pe hartă

Valabil din 1/23/2025 4:52:45 PM



Specificații

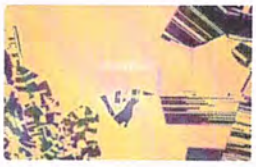
Suprafata terenului	7000 m^2
Front stradal	4

Descriere

Blitz ofera spre vanzare teren intravilan Suceava, Bosanci, 7000mp cu front generos de 150ml.
Terenul este pozitionat intr-o zona servicii/comert/locuire prin urmare este un spatiu versatil, pretabil pentru activitati multiple!
Utilitati precum apa si curent sunt in zona.
Posibilitate de a mari parcela!
Pentru mai multe informatii va stam la dispozitie!

Cod ofertă / ID BLITZ: P12549

Comp.C / Teren de vanzare Bosanci 25ari Bosanci • OLX.ro



Teren de vanzare Bosanci 25ari 2 300 €

Bosanci - 12 iunie 2025

25 m²

Postat 12 iunie 2025

Teren de vanzare Bosanci 25ari

2 300 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 25 m² | Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Vand 25 de ari teren in Bosanci,teren situat la iesire spre Luncusoara, nr.C.F. 40531, pret 2300e/ar. LATINE 12 m , linga aceasta parcela vinde si vecinul o parcela identica .Mai multe detalii la telefon.

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

5.1. Premizele evaluării

Proprietatea evaluată face parte din domeniul proprietății private a autorității locale (conform extras CF nr.45766 , UAT Bosanci).

Valorificarea prin vânzare se face în condițiile legii. Legea 215/2001 cu privire la autoritatea publică locală, se referă la felul în care "*consiliile locale şi cele judeţene decid ca bunurile care aparţin [...] domeniului privat al Statului să fie date în administrare pentru a fi concesionate sau închiriate. Ele decid asupra cumpărării sau vânzării sau concesionării bunurilor aparţinând domeniului privat, in conformitate cu legea. Vânzarea, concesionarea şi închirierea sunt efectuate prin intermediul licitaţiei publice organizate în conformitate cu legea.* http://rbd.doingbusiness.ro/articole/procedurile-de-licitatie-in-cazul-vanzarii-concesionarii-sau-inchirierii-de-terenuri-care-apartin-domeniului-privat-al-statului/2531

5.2. Evaluarea terenului abordarea prinPIATA

Analiza comparativă trebuie să fie axată atât pe asemănările cât şi pe diferenţele dintre proprietăţi şi tranzacţii care influenţează valoarea. Acestea cuprind diferenţele dintre dreptul de proprietate transmis (evaluat) şi alte proprietăţi tranzacţionate, motivaţia cumpărătorilor şi vânzătorilor, condiţii de finanţare, situaţie pieţei la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice şi economice dacă proprietăţile produc venit.

În evaluarea terenului evaluatorul a avut la bază informaţiile găsite:

- valoarea terenului intravilan, zonă centrală localității variază între 3,00– 5,5Euro/mp
- valoarea terenului intravilan, zonă periferică variază între 1,5 – 3,5Euro/mp

Pe piaţa imobiliară locală sau din împrejurimi s-au tranzacţionat terenuri comparabile –piaţa locală, cu cel de evaluat (la data investigaţiilor noastre), conform pg.4.5, după cum urmează:

	Proprietatea analizată	Terenul A	Terenul B
Preţ/mp (€/mp)		15,60	32,00
Dată	24 Iulie 2025	24 iulie	1 Ianuarie 2025
Suprafaţă (mp)	195mp	6710mp	7000mp
Locaţie	Intravilan Bosanci, zonă greu accesibilă, inundabilă	Intravilan, central loc. Bosanci, la drum judeţean	Intravilan, ultracentral Bosanci, comercial
Utilităţi	Cu utilităţi	Cu utilităţi	Cu utilităţi

GRILA DATELOR DE PIAŢĂ - Teren *Euro/mp*

Element de comparaţie	De evaluat	Proprietăţi imobiliare similare tranzacţionate A	B	C
0	1		3	4
Identificare	Intravilan Bosanci, zonă greu accesibilă, inundabilă	extravilan, limitrof loc. Bosanci, la drum judeţean	Intravilan, ultracentral loc. Bosanci, comercial	
Data	24 Iulie 2025	29 Iunie 2025	1 Ianuarie 2025	
Suprafaţa. mp	195mp	6710mp	7000mp	
Preţul de tranzacţionare, Euro/mp	-	15,60	32,00	
Elemente specifice tranzacţionării				
1.Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	
Corecţia		0	0	
Preţ corectat €/mp		15,60	32,00	
2.Condiţii de vânzare (tip comparabilă)	negociere	Ofertă	Ofertă	
Corecţia		-15%=2,34	-15%=4,80	
Preţ corectat €/mp		13,26	27,20	
3.Condiţii de finanţare	cash	Similar	Similar	
Corecţia		0	0	
Preţ corectat €/mp		13,26	27,20	
4.Condiţii ale pieţei	4 Iulie 2025	29 Iunie 2025	23 Ianuarie 2025	
Corecţia		0	-5%=1,36	
Preţ corectat €/mp		13,26	25,84	
5.Cheltuieli necesare (imediat dupa achiziţie)	Nu e cazul	Similar	Similar	
Corecţia		0	0	
Preţ corectat €/mp		13,26	25,84	
Elemente specifice proprietăţii				
6.Localizare	Intravilan Bosanci, zonă greu accesibilă, inundabilă	extravilan, limitrof loc. Bosanci, la drum judeţean	Intravilan, ultracentral loc. Bosanci, comercial	

Corecţia		*-25%=3,31*	*-35%=9,04*	
Preţ corectat €/mp		9,94	16,80	
7.Deschidere/acces	Greu accesibil	Deschidere la drum piatră, 50m drum asfaltat	Deschidere la drum comunal principal asfaltat	
Corecţia		*-18%=1,79*	*-25%=4,20*	
Preţ corectat €/mp		8,15	12,59	
8.Suprafaţă (mp)	195mp	6710mp	7000mp	
Corecţia		*8%=0,65*	*-8%=1,00*	
Preţ corectat €/mp		8,80	11,59	
9.Documente intabulare	Da	Da	Da	
Corecţia		*0*	*0*	
Preţ corectat €/mp		8,80	11,59	
10.Utilităţi,	Utilităţi - da, parţiale	Similar	Utilităţi - da	
Corecţia		*0*	*-10%=1,16*	
Preţ corectat €/mp		8,80	10,43	
Caracteristici economice				
11.CMBU	Loc viran	Arabil,	Comercial	
Corecţia		*-10%=0,88*	*-28%=2,92*	
Preţ corectat €/mp		7,92	7,51	
12.Condiţii (durata) exploatare	Păşune	Normal	Normal	
Corecţia		-5%=0,40	-5%=0,37	
Preţ corectat €/mp		7,52	7,13	
13.Restricţii legale	Restricţii la construire	Construibil fără restricţii	Construibil fără restricţii	
Corecţia		*-10%=0,75*	*-10%=0,71*	
Preţ corectat €/mp		6,77	6,42	
Caracteristici non-economice (non-imobiliare)				
14.Riscuri naturale	Risc minor	Risc minor	Risc minor	
Corecţia		*0*	*0*	
Preţ corectat €/mp		6,77	6,42	
15.Riscuri de exploatare	Risc alunecare	Lipsă	Lipsă	
Corecţia		-5%=0,34	-5%=0,32	
Preţ corectat €/mp		6,43	6,10	
Corecţie totală brută		10,46	25,89	
Valoare propusă €/mp	6,43euro/mp	***		

NOTE/Ajustări:

Criteriul comparaţie	Motivaţia ajustării, valoarea corecţiei/ajustării
1.Drept proprietate transmis	Dreptul de proprietate transmis = dreptul integral. Nu sunt necesare ajustări.
2.Condiţii vânzare	Vânzarea poate realizată: la piaţă, la faliment, etc. Comparabila poate fi oferta ferma din spaţiul media, eventual ofertă negociată. Negocierea acceptata de ofertant este de cca10-15%. Corecţie propusă 15%
3.Condiţii financiare	Comparabila poate fi achitata cash, credit, etc. Condiţiile financiare creditate implică costuri suplimentare. Se consideră condiţii de finanţare similare pentru toate comparabilele. Nu sunt necesare ajustări.
4. Condiţii ale pieţei	Condiţii ale pieţii = data valorificării. Data anunţului şi valabilitatea acestuia determină ajustare funcţie de indicele de corecţie al inflaţiei/curs valutar, etc.
5.Cheltuieli necesare (imediat dupa achiziţie)	Cheltuieli imediate după achiziţie sunt necesare în cazul in care terenul trebuie dezafectat, etc. Nu este cazul
6.Localizare	Corecţiile pentru *localizare* sunt motivare prin creşterea interesului unei proprietăţi din zonele centrale faţă de cele periferice sau amplasate spre periferie. De asemenea, între locaţii relativ similare contează interesul investiţional.
7.Deschidere/acces	Corecţia faţă de *deschidere/acces* (raport dimensiuni principale) spre proprietate este stabilită prin prisma posibilităţii de acces pe proprietate. Valoarea ajustării este mai mare dacă există un dublu acces sau o deschidere mai mare la drum/stradă
8. Suprafaţă teren	Corecţiile pentru criteriul de comparare mărimea *suprafeţei de teren* este determinată de vânzarea mai uşoară a parcelelor mici de teren faţă de cele cu suprafeţe mari. Excepţie suprafeţele mici, sub 50mp au valoare doar dacă pot fi lipite de parcela vecina.
9.Documentaţie intabulare	Existenţa documentaţiei cadastrale actualizate necesită cheltuieli. Valoare ajustare când este cazul 2-10%
10.Utilităţi	Corecţia faţă de *utilităţi* ţine seama de proporţia cheltuielilor de racordare a proprietăţii la utilităţile centralizate, eventual construirea utilităţilor corespondente pe proprietate, în valoarea totală a proprietăţii.
11.CMBU	Categoria de folosinţă teren poate fi intravilan/extravilan, respectiv: CC, arabil, neproductiv. Eficienţa utilizării terenului este determinată de veniturile previzionate. Comparabilele sunt de categorie sunt din categoria CC = rezidenţial, spre deosebire de obiectivul studiat destinat a fi conexat unui spaţiu comercial existent: beneficiu de cca10-20%.
12.Condiţii (durata) exploatare	Caracteristici economice obţinute prin exploatare: venit, cheltuieli exploatare, management, nivel chirie, opţiuni de închiriere, etc. Obiectivul studiat este destinat a fi exploatat prin construcţii rezidenţiale. Corecţii 0.
13.Restrictii legale	Restricţiile legale sunt legate de existenţa unui CU eventual, constatarea că solul poate necesita o fundaţie normală sau specială. S-a considerat similitudine de restricţii.
14.Risc natural	Apropierea de elemente geografice perturbatoare poate fi un motiv de risc; de exemplu inundare, afundare fundaţii, etc. S-a considerat similitudine de risc natural
15.Risc de funcţionare	Risc funcţional poate apare în condiţiile unei schimbări de destinaţie pentru o utilizare existenta. În situaţiile studiate: terenul este liber, prin utilizarea preconizată se va mări un spaţiu comercial existent

Proprietatea A are corecţia brută cea mai mică, deci preţul unitar al terenului analizat este preţul corectat al comparabilei **A,** respective 6,43Euro/mp.
Valoarea unitară a terenului cu suprafaţa de 195mp , prin metoda COMP = **6,5€/mp.**

5.3. Evaluare abordarea prin VENIT

Se face analiza pentru aplicare Metoda capitalizării rentei de bază

*„**Renta de bază** reprezintă suma plătită pentru dreptul de utilizare şi ocupare a terenului în conformitate cu condiţiile de închiriere a terenului".*

Renta de bază poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piaţă a amplasamentului. Aceasta corespunde valorii câştigului proprietarului de teren şi a dreptului de folosinţă. Ratele de capitalizare obţinute de pe piaţă sunt utilizate pentru transformarea rentei de bază în valoare de piaţă.

Rezultă deci că valoarea terenului (V_{cap}) poate fi calculată prin formula capitalizării venitului astfel:

$$V_{cap} = \frac{R_{an}}{C}$$

unde:

R_{an} = renta anuală sau altă formă de venit (ex. chiria, redevenţa, arenda) generabilă numai de teren;
C = rata de capitalizare adecvată formei de venit.

Oferta de închiriere de terenuri (libere) pleacă de la 0,05Euro/mp/lună. Pentru platforme betonate în construcţii noi, oferta poate atinge 1euro/mp/lună. Realistă chiria, pentru un teren având configuraţia şi starea terenului studiat, nu depăşeşte 0,5euro/mp/lună.

În ipoteza că terenul este ***închiriat*** cu scopul construirii unor spaţii de depozitare în aer liber, etc. luăm în considerare preţul mediu de 0,05Euro/mp/lună ţinând cont de amplasamentul terenului. De asemenea, considerăm că închirierea terenului se face pentru o perioadă de minim 10 ani.

Terenul studiat dispune de platformă balastată (suprafaţa cca195mp), este racordat la reţele de utilităţi, este parte dintr-un depozit profilat pe materiale de construcţie. Previzionarea şi analiza veniturilor se face pentru primul an de utilizare.

VBE = 0,05Euro/mp/lună * 195mp * 12 luni * 0,7= 81,90Euro/an

Cheltuielile care sunt suportate de proprietar sunt legate strict de:

- plata impozitului pe teren aproximativ 5Euro/an

Total = 5Euro

VNE = 81,9Euro – 5Euro= 76,90euro

Rata de capitalizare © este influenţată de mai mulţi factori printre care: gradul de risc, atitudinea pieţei faţă de evoluţia inflaţiei în viitor, ratele de fructificare aşteptate pentru investiţii alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăţi similare, cererea şi oferta de bani şi de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Calculul ratei de capitalizare se face pornind de la informaţiile preluate de pe piaţa imobiliară privind tranzacţii asemănătoare. Ţinând seama de informaţiile aflate la dispoziţia evaluatorului privind tranzacţii similare de pe piaţa imobiliară, rata de capitalizare se situează în intervalul 7 – 16%.

Calculul ratei de capitalizare se face pornind de la informaţiile preluate de pe piaţa imobiliară privind tranzacţii asemănătoare.

- Euro -

Indicatori VENIT	Proprietatea, A	Proprietatea, B	Proprietatea, C
Suprafaţa închiriabilă	S=2500mp	S=6710mp	S=7000mp
VENITURI			
Venituri din chirii	2400	16104	16800
Grad de ocupare	100%	100%	100%
Pierderi din neocupare	0	0	0
VENIT BRUT EFECTIV	2400	16104	16800
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	240	1610	1680
VENIT NET DIN EXPLOATARE	2160	14.494	15.120
Preţ de vânzare, Euro	57.500	104.900	225.000
RATA DE CAPITALIZARE	**0,0400**	**0,1400**	**0,0700**

Ţinând seama de informaţiile aflate la dispoziţia evaluatorului privind tranzacţii similare de pe piaţa imobiliară din zonă, rata de capitalizare este cuprinsă în intervalul 4% - 11%.

Determinarea valorii proprietăţii:

Determinarea valorii proprietăţii: V =76,9Euro/an: 10% = 769Euro

Deci, valoarea ternului cu suprafaţa de 195mp , prin metoda capitalizării este: V_{teren}= 3,94Euro/mp

Valoarea nu conţine TVA.

Valoarea unitară a ternului cu suprafaţa de Cc de 195mp , estimăm a fi 4,0euro/mp.

6. RECONCILIEREA VALORILOR.

6.1. Criterii reconciliere

Conform prg.8 din SEV102 *"Când se utilizează mai multe abordări şi metode, indicaţiile asupra valorii obţinute trebuie să fie analizate şi reconciliate pentru a se ajunge la o concluzie asupra valorii."*

General valabile, într-o procedură de reconciliere sunt utilizate următoarele criterii :

Adecvarea: Se analizează cât de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietarii evaluate si viabilitatea pieţei specifice. Deşi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este în mod necesar identica cu valoarea obţinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia: Precizia unei evaluări este măsurata de încrederea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corecţiile aduse preturilor de vânzare a proprietarilor comparabile. Numărul de proprietăţi comparabile, numărul de corecţii si corecţiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicaţii a metodei. De regula, corecţia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile în corecţiile pozitive si negative se compensează. În acest sens, considerăm oportun a se folosi pentru identificarea valorii estimată într-o procedură COM criteriul corecţiilor brute.

Cantitatea informaţiilor: Adecvarea si precizia influenţează calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor identificate într-o anumita tranzacţie comparabila sau de o anumita metoda de evaluare utilizată. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reala, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

6.2. Opinia finală

Concluziile preliminare ale evaluării trebuie să respecte următoarele principii:

- *valoarea este o predicţie;*
- *valoarea este subiectivă;*
- *evaluarea este o comparare;*
- *orientarea spre piaţă.*

Având in vedere rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informaţiile de piaţa care au stat la baza aplicării lor, a scopului evaluării precum si analizei celei mai bune utilizări, evaluatorul va opta pentru una dintre valorile obţinute în cadrul raportului. Valoarea finală trebui motivată economic, social, eventual istoric, prezentând eventuale riscuri identificate. Se va avea în vedere *Metodologia şi managementului riscurilor şi oportunităţilor în activitatea de evaluare*

De asemenea, valoarea finală trebuie să caracterizeze piaţa imobiliară la data evaluării, precum şi condiţiile şi ipotezele pertinente menţionate în cadrul raportului.

6.3. Valoare de PIAŢĂ

Valori determinate

SPECIFICARE TEREN	Categorie teren	VALOARE TEREN, euro/mp	
		Metoda COMP	Metoda VENIT
Parcela intravilan 195mp (nr. cad.45766 , CF nr.45766)	Teren păşune	6,50	4,00

Valorile de mai sus Nu conţin TVA.

Valoarea este valabilă la data evaluării.

În opinia evaluatorului, pentru proprietatea imobiliară analizată, în condiţiile de piaţa existente, la data prezentei, în condiţiile legii, **valoarea de piaţă,** respectiv **valoarea redevenţei** lunare, sunt:

SPECIFICARE proprietate	**Adresa imobil**	**Identificare cadastrală** CF	**Suprafaţa teren** mp	Categorie utilizare	**Valoare inventar** (Lei)	**Valoare PIAŢĂ** lei
TEREN Intravilan Bosanci	str. Cojocarului, zonă Deal Bosanci (intersecţie str. Cojocarului, nr.24 – 25 cu str. Macului)	**CF 45766**	**195mp**	Păşune	1350Lei	**6500**

OBSERVAŢII:

1. *Valoarea Nu conţine TVA*
2. *Valoarea este valabilă la cursul de schimb valutar:* 1 € = 5,0724Lei
3. *Data cursului valutar: 24.07.2025*

6.4. Calculul redevența

În conformitate cu OUG nr. 57/2019, actualizată, https://isc.gov.ro/files/2021/Legislatie/codul-administrativ-din-03072019.pdf respectiv art.307, pentru concesionarea de bunuri de utilitate publică, calculul redevenței are ca bază valoarea de PIAȚĂ.

Relația dintre valoarea de piață și renta anuală de concesionare:

$$V_{TEREN} = R_{an} * Pc * Ia$$

Unde: V_{TEREN} – valoarea terenului R_{an} – renta anuală teren
Pc – perioada de concesionare I_a – indicele de actualizare a inflației

În conformitate cu suportul juridic aferent (Legea nr. 219/1998, respectiv Legea 50/1991), valoarea redevenței va putea fi estimată funcție de perioada de amortizare a valorii de PIATA, astfel:

Redevența brută lunară = Preț vânzare/ (25ani)/12luni

Valoare de piata = 6500lei, rezulta:

redeventa medie 260lei/an pentru o concesiune de 25ani
Redeventa 260lei/an se reduce la valoarea, rotund = **22lei/luna**,

NOTA:

Sugerăm ca redevența să fie exprimată în lei/an, eventual lei/lună, pentru o perioadă de 25ani. De asemenea, se presupune că indicele de inflație actualizat să aibă o evoluție normală, legală.

Funcție de interesul și strategia instituțională, Hotărârea Consiliului Local Bosanci este executorie pentru stabilirea valorii redevenței!

Valoare PIAȚĂ, valoare Redevență

În opinia evaluatorului, pentru proprietatea imobiliară analizată, în condițiile de piața existente, la data prezentei, în condițiile legii, **valoarea de piață,** respectiv **valoarea redevenței** lunare, sunt:

SPECIFICARE proprietate	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafața teren mp	Categorie utilizare	Valoare inventar (Lei) *	Valoare PIAȚĂ lei	Valoare redevență (Lei/lună)**
TEREN Intravilan Bosanci	str. Cojocarului, zonă Deal Bosanci (intersecție str. Cojocarului, nr.24 – 25 cu str. Macului)	**CF 45766**	**195mp**	Pășune	1350Lei	**6500**	**25**

* Conform document Completări la Inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Bosanci, județul Suceava, înscris în Anexa la Hotărârea nr. 26/31.05.2012, cu modificările și completările ulterioare
**Se presupune un indice de actualizare normal, prevăzut în condiții legale



7. BIBLIOGRAFIE

1. *** "Standardele de Evaluare a Bunurilor", Ediția, 2024
2. Vasile Rata-Muntean – "Managementul expertizei tehnice". Editura MatrixRom, București, 2014
3. Vasile Rata – Expertiza și/sau Evaluarea produselor. Editura MatrixRom, București, 2007
4. Sorin V. Stan - "Ghid practic de evaluare", Editura IROVAL, București, 2005
5. *** "Evaluarea proprietății imobiliare", curs IROVAL, ediția 2002, Colecția Biblioteca ANEVAR
6. *** „Evaluarea proprietății imobiliare", ediția română 2001, Appraisal Institute

ANEXE

Anexa 1. Dreptul de proprietate - Documente

A1.1. Extras CF nr.45766 Bosanci

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 45766 Bosanci

Nr. cerere 47320
Ziua 24
Luna 06
Anul 2025
Cod verificare
120170768341

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Bosanci, Loc. Bosanci

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	45766	195	parțial împrejmuit cu gard de plasă de sârmă (între pct. 56-11)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37482 / 20/05/2025		
Act Notarial nr. 2142, din 14/05/2025 emis de Busuioc Ovidiu;		
B1	Se înființează cartea funciară 45766 a imobilului cu numărul cadastral 45766 / UAT Bosanci, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 30953 înscris în cartea funciară 30953.	A1
Act Administrativ nr. titlu de proprietate nr. 2310, din 28/06/2007 emis de Comisia Judeteana Suceava;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) COMUNA BOSANCI DOMENIUL PRIVAT, CIF:-	
	OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 30953/Bosanci, înscrisa prin încheierea nr. 20094 din 25/06/2010.	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte funciară Nr. 45766 Comuna/Oraș/Municipiul: Bosanci

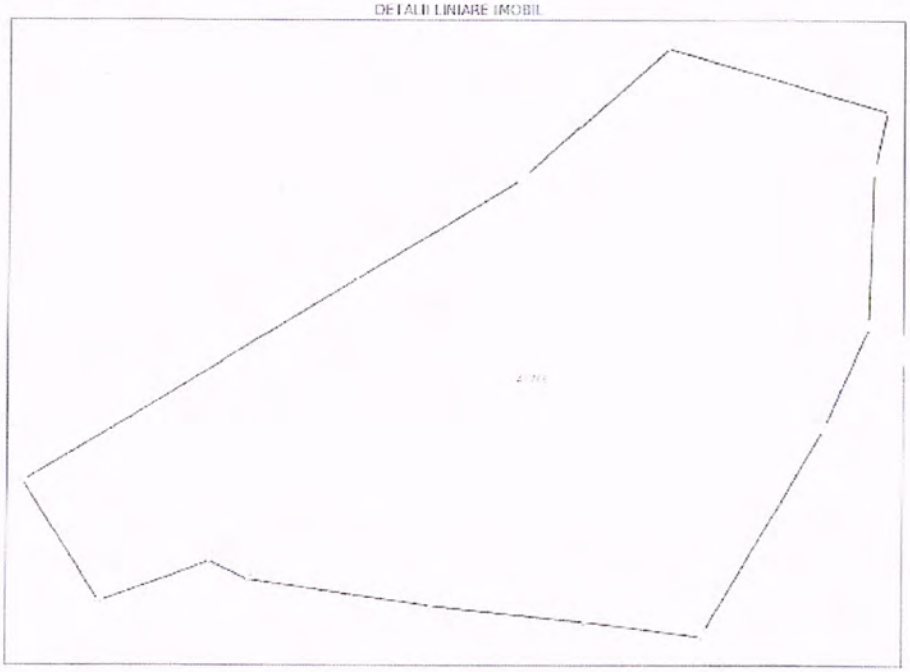
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
45766	195	partial împrejmuit cu gard de plasă de sârmă (între pct. 56-111

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	195	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.654
2	3	3.044
3	4	1.103
4	5	4.781
5	6	3.99
6	7	3.053

A1.2. Documentar FOTO









ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA - **COMUNA BOSANCI**
Str. Sucevei, nr. 1, tel. 0230 527 001, fax. 0230 527 256
www.comunabosanci.ro, registratura@comunabosanci.ro

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ,
ORGANIZATĂ LA DATA DE .....
ora .....

CU REPETARE ÎN CAZ DE NEADJUDECARE
DUPA 30 ZILE CALENDARISTICE

Pentru

CONCESIONARE

a terenului cu suprafața de 195 mp situat în intravilanul satului Bosanci, înscris în CF 45766, proprietate privată a Comunei Bosanci, pentru realizarea obiectivului „amenajare parcare și spațiu verde"

Proprietar: UAT Comuna Bosanci, județul Suceava
str. Sucevei, nr. 1, sat Bosanci, com. Bosanci, jud. Suceava

Prezenta documentație a intrat în vigoare la data aprobării de către Consiliul Local al Comunei Bosanci prin H.C.L. nr. ...../ .....

- 2025 -

CUPRINS DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Secțiunea I – INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Secțiunea II - INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Secțiunea III - CAIETUL DE SARCINI

Capitolul I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII;

Capitolul II. CONDITII GENERALE ALE CONCESIUNII;

Capitolul III. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE;

Capitolul IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI.

Secțiunea IV INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR;

Secțiunea V INFORMAȚII DETALIATE ŞI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE, PRECUM ŞI PONDEREA LOR;

Secțiunea VI INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC;

Secțiunea VII INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII.

FORMULARE

Secțiunea I. - INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Denumire: COMUNA BOSANCI *Cod de identificare fiscală:* 4244156;
Adresă: Comuna Bosanci, sat Bosanci, strada Sucevei, nr. 1, cod poștal 727045, județ Suceava;
Numărul de telefon/fax: +40 0230 527001/ 0230 527256 ;
E-mail: : registratura@comunabosanci.ro
Persoana de contact: Drăgoi Lucia, secretarul general al comunei Bosanci

Autoritatea contractantă exercită dreptul de proprietate, conform:

- prevederilor art. 303 alin.(1)- "Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică"
- prevederilor alin. (5)-"Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București",
- prevederile *ART. 362*

Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate private

(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate

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

- ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, în vigoare de la 05 iulie 2019, care conform articol 1, alin (1)-"Prezentul cod reglementează cadrul general pentru organizarea si funcționarea autorităților si instituțiilor administrației publice, statutul personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum si unele reguli specifice privind proprietatea publică si privată a statului si a unităților administrativ-teritoriale."

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

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

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

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

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

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

Secțiunea II - INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

1. PROCEDURA

1) PROCEDURA aplicată: licitație publică cu oferte în plic închis *si etapă de licitare cu strigare în cazul ofertanților aflați la egalitate în cadrul aceleiași ședințe de deschidere.*

2) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

3) Anunțul de licitație va cuprinde informațiile prevăzute la art. 314 alin (4) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ:

4) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

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

7) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (7) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

9) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

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

11) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

12) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

14) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(12).

15) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (14), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă

2. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

a) În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentațiile întocmite pentru bunul scos la licitație și la ora stabilită va declara licitația deschisă.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți.

b) Licitația este condusă de președintele comisiei de licitație-*licitator*. Ofertanții se numesc *licitanți*.

c) Licitatorul anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența licitanților înscriși și verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale (inclusiv cele de publicitate) pentru desfășurarea licitației, anunță modul de desfășurare a licitației asigurându-se că fiecare licitant a înțeles procedura de desfășurare respectiv licitație cu oferte în plic închis, apoi comunică prețul de pornire al licitație. În cazul ofertanților aflați la egalitate precizează saltul de supralicitare permis, respectiv 10% din prețul de pornire.

d) După începerea licitației, se desigilează plicurile exterioare si se verifică documentele.

1. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de deschidere a plicurilor exterioare semnat de către toți membrii comisiei de licitație si de către ofertanți.

2. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, *se trece la etapă de licitare cu strigare pentru ofertanții aflați la egalitate în cadrul aceleiași ședințe de deschidere, respectând pasul de licitație de 10%.*

După adjudecarea valorii redevenței bunului unuia dintre licitanți, adjudecatarul va fi anunțat de către licitator, iar ședința de licitație va fi declarată închisă.

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

4. Procesul-verbal va sta la baza întocmirii notificării de declarare câștigător licitație.

5. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație:

- nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile;
- s-au prezentat minim două oferte în care **nu** s-a oferit prețul minim de pornire;

autoritatea contractantă este obligată *să anuleze procedura* si să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la pct. 1 alin. *14)*

6. Dacă la acest termen al organizării unei noi licitații, cu respectarea procedurii prevăzute la pct. 1 alin 1) – 12) nu se califică nici un ofertant sau nu se oferă cel puțin prețul de pornire, bunul se consideră retras de la concedent si se va încheia un proces verbal de constatare.

Declanșarea unei noi proceduri de concesionare a bunului va fi aprobată de Consiliul Local al Comunei Bosanci.

3. COMISIA DE EVALUARE

a. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

b. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

c. Membrii comisiei de evaluare sunt reprezentanți ai consiliilor locale și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este unitatea administrativ-teritorială.

d. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie.

e. La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesionării bunului proprietate privată, aceștia neavând calitatea de membri.

f. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la lit. e) beneficiază de un vot consultativ.

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

h. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ.

i. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație

de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

j. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

k. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

l. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

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

m. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

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

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

4. ANULAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Decizia de anulare se ia, de regula, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului.

Procedura de atribuire a contractului se anulează atunci când:

- nu a fost posibilă asigurarea unui nivel satisfăcător al concurenței, și nu se pot aplica măsuri corective
- au fost depuse numai oferte inacceptabile, neconforme sau necorespunzătoare;

Se consideră oferte inacceptabile ofertele care :

- a fost depusă după data și ora limită de depunere a ofertelor;
- a fost depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de licitație, nu au fost însoțite de documentele solicitate în documentația de atribuire

Prin ofertă neconformă se înțelege oferta care:

- nu satisface cerințele caietului de sarcini/documentație de atribuire;
- conține propuneri referitoare la clauzele contractuale care sunt în mod evident dezavantajoase pentru autoritatea contractantă;

Prin ofertă necorespunzătoare se înțelege oferta care este considerata a fi inacceptabilă și/sau neconformă și care se respinge.

Decizia de anulare nu creează vreo obligație a autorității contractante față de ofertanți, cu excepția returnării garanției pentru participare. În cazul în care anulează aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune, autoritatea contractantă are obligația de a comunica în scris tuturor ofertanților atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea de oferte, cât și motivul anulării.

Secțiunea III - CAIET DE SARCINI

CAPITOLUL I - Informații generale privind obiectul concesiunii

1. Descrierea bunului ce urmează a fi concesionat:

Teren cu suprafața de 195 mp, categoria de folosință pășune înscris în CF 45766 , situat în intravilanul satului Bosanci, str. Cojocarului ce aparține domeniului privat al comunei Bosanci fiind identic cu poziția nr. 225 din Hotărârea Consiliului Local nr. 26/31.05.2012 completată prin hotărârea Consiliului Local nr. 45/24.07.2025

2. Destinația bunului ce face obiectul concesionării:

Terenul descris mai sus propus pentru concesionare va fi utilizat în vederea realizării obiectivului „amenajare parcare și spațiu verde", în condițiile legii 50/1991 a autorizării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare și cu respectarea PUG Bosanci.

3. Condițiile de exploatare a bunului si obiectivele urmărite de către concesionar

Condițiile de exploatare a bunului concesionat

a) Concesionarul este obligat ca în termen de 2 ani de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune să obțină autorizația de construire și începerea lucrărilor. În caz contrar concesionarea își pierde valabilitatea.

b) Terenul concesionat nu va putea fi subconcesionat, dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune;

c) concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și permanență a bunului concesionat. Încălcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului;

d) concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului. Investiția va respecta legislația de protecție a mediului și nu va putea fi blocat accesul la bazinul de apă de la limita terenului propus pentru concesionare.

e) În conformitate cu prevederile Codului Fiscal chiriașul se obligă la plata obligațiilor fiscale în acest sens.

f) Concesionarul nu poate închiria terenul concesionat.

4. Obiectivele urmărite de către proprietar

a) concesionarea permite valorificarea unui teren neutilizat, eliminând costurile pe care primăria le-ar avea pentru întreținerea lui, se creează un beneficiu economic indirect prin faptul că terenul va fi întreținut și modernizat pe cheltuiala concesionarului, zona se va dezvolta, creând un efect de stimulare economică locală (posibile investiții similare în viitor);
b) punerea în valoare a bunurilor proprietate publică sau privată;
c) sursă suplimentară de venit la bugetul local;
d) amenajarea terenului și crearea unui spațiu verde va îmbunătăți calitatea vieții locuitorilor din zonă, imaginea urbană va fi îmbunătățită, iar cetățenii vor beneficia de un mediu mai curat și mai îngrijit, se stimulează responsabilitatea civică prin implicarea directă a persoanelor fizice în valorificarea domeniului privat;

CAPITOLUL II. - CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

1. Regimul de utilizare

In derularea prezentului contract, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunuri de retur- care revin de plin drept , gratuit si libere de orice sarcini concedentului , la expirarea contractului de concesiune – in cazul de fata , terenul concesionat ;

b) Bunurile proprii ce aparțin concesionarului rămân in proprietatea acestuia putând dispune de ele oricum dorește.

Bunurile de retur predate concesionarului potrivit prevederilor contractului de concesiune, vor fi utilizate de acesta in mod direct, pe riscul si răspunderea sa, respectând legislația in domeniu, pe toata perioada derulării contractului.

2. Condiții de mediu

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare în domeniul protecției mediului, dintre cele mai importante sunt:

a) luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea, evitarea poluării solului si a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației;
b) va păstra zona ecologizată, întreținută;
c) nu va putea restricționa accesul la bazin în caz de strictă necesitate, in interes public.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesionare privind realizarea construcției și a amenajării zonei verzi cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații pe care are obligația să le respecte.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Concesionarul are obligația utilizării terenului concesionat, în regim de continuitate și permanență, pentru scopul pentru care a fost concesionat, respectiv „amenajare parcare și spațiu verde".

4. Interdicția

Concesionarul nu poate subconcesiona sau închiria terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

5. Durata concesionării

este de: **25 ani**.

Termenul contractului va putea fi prelungit prin acordul părților prin act adițional, pentru o perioadă însumată de maxim 49 de ani și/sau conform prescripțiilor legale de la momentul intervenirii.

6. Redevența minimă si modul de calcul al acesteia

Prețul minim de pornire al licitației în vederea concesionării terenului în suprafață de 195 mp, categoria de folosință pășune, situat în intravilanul satului Bosanci, înscris în CF 45766 a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de dr. ing. Vasile Rață – evaluator Anevar nr. ...../..... și este de 300 lei/an.

Redevența datorată de concesionar, pe durata de valabilitate a contractului va fi stabilită în urma licitației publice și se va plăti anual, până la data de 31 martie.

Întârzierile la plată a redevenței anuale , conduce la calcularea de penalități prevăzute în contractul de concesiune.

7. Natura si cuantumul garanțiilor solicitate de locator/proprietar

a) Garanția cu titlu de garanție de bună execuție contractuală este obligatorie si se stabilește la nivelul contravalorii a două redevențe, stabilită în urma finalizării procedurii de concesionare.

b) La data semnării contractului de concesiune, câștigătorul procedurii de concesionare va completa Garanția de bună execuție contractuală de la punctul a), prin ordin de plată în contul de trezorerie al Comunei Bosanci, sau cu chitanță la casieria Primăriei Comunei Bosanci, de la valoarea garanției de participare la licitație care este valoarea minimă de la care pornește licitația la cea stabilită în urma procedurii de licitație de către comisie..

c) Restituirea acestei garanții va fi numai în condițiile în care acesta nu înregistrează debite la data încetării contractului, indiferent de motive, în termen de 30 zile de la încetarea contractului de concesionare.

d) Cuantumul astfel stabilit este necesar ca, pe parcursul derulării contractului, concedentul să poată acoperi eventualele debite, indiferent de natura lor, inclusiv penalități aferente sau contravaloarea unor daune constate provocate din cupla concesionarului.

e) Garanția contractuală nu se returnează în situația in care nu sunt îndeplinite obligațiile concesionarului de a obține autorizația de construire în termenul prevăzut în contract și contractul încetează.

f) În vederea participării la licitația publică cu oferte în plic închis persoana

interesată trebuie să obțină Documentația de atribuire, contra cost 50 lei, sumă ce poate fi achitată prin ordin de plată în contul de trezorerie al Comunei Bosanci, sau cu chitanță la casieria Primăriei Comunei Bosanci

g) În vederea participării la licitația publică cu oferte în plic închis persoana interesată trebuie să achite taxa de participare la licitație, în valoare de 150 lei, sumă ce poate fi achitată prin ordin de plată în contul de trezorerie al Comunei Bosanci, sau cu chitanță la casieria Primăriei Comunei Bosanci

8. Condiții speciale

a) Concesionarul are obligația obținerii, pe cheltuiala proprie, a tuturor avizelor/acordurilor și autorizațiilor, potrivit destinației pentru care concesionează terenul (branșament electric, servicii de utilități publice, avize mediu, etc), respectiv pentru amenajarea parcării și a spațiului verde.

b) Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare.

c) Obținerea tuturor avizelor si acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului. Amplasarea în teren a investiției precum si accesele vor fi proiectate conform PUG - REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al Comunei Bosanci, județul Suceava, în vigoare la această dată.

d) Să suporte pe toată durata contractului de concesionare cheltuielile referitoare la utilitățile consumate, fără a intra în sarcina autorității publice locale și fără a avea pretenția deducerii acestora din valoarea redevenței.

e) Concesionarul se obligă să respecte, și va fi direct răspunzător pe toată durata contractului de concesiune, de aplicarea normelor legale privind protecția mediului, protecția și paza împotriva incendiilor, a normelor legale privind protecția muncii, nu poate restricționa accesul la bazin, în caz de urgență, in interes public

f) Neplata redevenței, precum si orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de concesiune, dau dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție.

g) Pe durata concesiunii este interzisă schimbarea destinației activității pentru care s-a încheiat contractul.

CAPITOLUL III. CONDITII DE VALABILITATE A OFERTELOR

Participanții la licitația publică:

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în anunțul publicitar;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor si a contribuțiilor către bugetul local și de stat;

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

Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, *Secțiunea IV Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.*

2. Ofertele se redactează în limba română.

3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data si ora.

4. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

5. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

6. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, respectiv 90 de zile de la înregistrare.

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

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

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

10. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

CAPITOLUL IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Secțiunea IV - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele se depun la sediul concedentului, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

1. ***Pe plicul exterior*** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta cu mențiunea a nu se desface înainte de data, ora, indicate în anunțul de participare si va însoții scrisoarea de înaintare.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) fisă cu informații privind ofertantul si cerere de înscriere la licitație, semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare ale ofertanților – CI, pasaport, etc. (vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal, pentru fiecare document):

- certificat de sarcini fiscale în termen de valabilitate (original) prin care are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor si a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului si către bugetul local;
- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său, după caz (original);
- declarație privind eligibilitatea dată de ofertant (original)
- Pentru criteriul de atribuire – **Capacitatea economico-financiară a ofertanților** - prevăzut la art. 318 alin. (1), lit. b) din OUG 57/2019 persoanele fizice trebuie să depună declarația cu veniturile pe ultimul an financiar (2024);
- Pentru criteriul de atribuire - **Protecția mediului înconjurător -** prevăzut la art. 318 alin. (1), lit. c) din OUG 57/2019 persoanele fizice trebuie să depună o declarație din care să rezulte că nu va bloca accesul la bazin, in situații de urgență;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia:

- documentației de atribuire (copie conformă cu originalul), intrarea în posesia documentației de atribuire se face pe bază de cerere iar contravaloarea acesteia este de 50 lei se va plăti în lei la casieria Primăriei Comunei Bosanci sau prin ordin de plată în contul de trezorerie al Comunei Bosanci;
- dovezile de plată a taxei de participare la licitație (copie conformă cu originalul), contravaloarea taxei de participare este de 150 lei, se va plăti în lei la casieria Primăriei Comunei Bosanci sau prin ordin de plată în contul de trezorerie al Comunei Bosanci. Taxa de participare la licitație **nu** se restituie.
- dovada de plată a garanției de participare la licitație (copie conformă cu originalul), este valoarea a **două** redevențe minime conform evaluării .
- garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător se reține si constituie garanție de bună execuție contractuală.
- garanția de participare se pierde în caz de neprezentare la licitația publică.
- garanția de participare se va restitui, la cerere, celor care au participat, dar nu au adjudecat licitația, în termen de 3 zile lucrătoare de la solicitarea scrisă-cerere de restituire a garanției.

Neprezentarea oricăror dintre aceste documente, cu excepția împuternicii, va atrage respingerea ofertei.

2. ***Pe plicul interior,*** care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul acestuia. Plicul interior se introduce în plicul exterior.

Plicul exterior este însoțit de *Scrisoarea de Înaintare* .

Ofertantul trebuie sa prezinte un exemplar al scrisorii de înaintare si al documentelor de calificare in original.

Ofertantul trebuie sa sigileze plicurile. Plicurile atât exterior cu documentele de calificare cât și cel interior cu oferta, trebuie sa fie marcate cu denumirea (numele) si adresa ofertantului, pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschise in cazul in care scrisoarea de înaintare este declarata întârziată.

Secțiunea V - INFORMAȚII DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune conform art. 318 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ

Câștigător va fi desemnat ofertantul care acumulează cel mai mare punctaj conform criteriilor de atribuire.

1 Cel mai mare nivel al redevenței;

Punctajul pentru factorul de evaluare "cel mai mare nivel al redevenței" - **maxim 40 de puncte**, se acordă astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al redevenței se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct;

b) Pentru redevenței ofertate inferior, punctajul C(n) se calculează proporțional, astfel:

C(n) = (Nivel n / Nivel maxim ofertat) x 40 pct

2 Capacitatea economico-financiară a ofertanților;

Punctajul pentru factorul de evaluare "capacitatea economico-financiară a ofertanților"- **maxim 10 de puncte**, se acordă astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al venitului persoane fizice pentru anul 2024 se acorda punctajul maxim alocat de 10 pct;

b) Pentru cele clasate sub a) punctajul D(n) se calculeaza proporțional, astfel:

D(n) = (Nivel n / Nivel maxim ofertat) x 10 pct

Pentru acest criteriu de atribuire persoanele fizice fac prin declarația/adeverința ANAF privind venitul pentru anul 2024, sau orice alt document emis de alte autorități care atesa veniturile câștigate in anul anterior.

3. Protecția mediului înconjurător;

Punctajul pentru factorul de evaluare "protecția mediului înconjurător"-**maxim 10 puncte** se acordă astfel:

Punctajul se acorda astfel: Declarație pe propria răspundere că va respecta toate cerințele de protecție a mediului și va permite accesul la bazin, in situații de urgență , când interesul public o cere – se acorda 10 puncte;

Daca ofertantul nu prezintă declarația – se acorda 0 puncte

4. Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

Investițiile ce urmează a fi realizate vor fi afectate unei activități de interes privat în acord cu destinația data bunului de concesionat de către concedent – realizare „amenajare parcare și spațiu verde", pentru care se consideră necesar ca ofertantul să aibă domiciliul în comuna Bosanci și să dețină în proprietate teren, pe străzile adiacente amplasamentului propus, Str. Cojocarului.

Punctajul pentru factorul de evaluare " **condiții specifice impuse de natura bunului concesionat**"- **maxim 30 puncte** se acordă astfel:

Punctajul se acorda astfel:

a) Daca ofertantul are domiciliul în comuna Bosanci și deține în proprietate un teren in zona străzilor adiacente amplasamentului propus Str. Cojocarului – se acorda **30 puncte**;

b) Daca ofertantul îndeplinește doar una dintre condiții (fie domiciliul în comuna Bosanci , fie deține în proprietate un teren in zona străzilor adiacente amplasamentului propus Str. Cojocarului – **se acorda 15 puncte**;

c) Daca ofertantul nu îndeplinește nici una dintre condiții – se acorda **0 puncte**

5) Respectarea obligațiilor aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii.

Investiția ce urmează a fi realizată pe terenul concesionat– „amenajare parcare și spațiu verde", va fi afectată de obligații aplicabile în domeniile mediului și social și nu va fi afectată de relațiile de muncă, sens în care se va completa declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ***va respecta obligațiile aplicabile în domeniile mediului și social stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii.***

Punctajul pentru factorul de evaluare " **Respectarea obligațiilor aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii**"-**maxim 10 puncte** se acordă astfel:

Punctajul se acorda astfel: Daca ofertantul prezinta declarația – se acorda 10 puncte;
Daca ofertantul nu prezinta declarația – se acorda 0 puncte

- Criteriile de atribuire odată stabilite, nu pot fi schimbate pe toata durata de aplicare a procedurii de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face prin licitare cu strigare, pasul de licitare va fi de 10% din redevența stabilită la valoarea de pornire a licitației.

Secțiunea VI - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, precum și a celor de acordare despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind Contenciosul administrativ.

Secțiunea VII - INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Capitolul I. Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

1. Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
2. Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

Capitolul II. Neîncheierea contractului

1. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată poate atrage după sine plata daunelor-interese.
2. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.
3. Daunele-interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.
4. În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.
5. În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (2).

Capitolul III. Conținutul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

1. Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.
2. Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului.
3. Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.
4. Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.
5. În contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

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

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

6. Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.
7. În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.

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

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

Capitolul IV. Drepturile și obligațiile concesionarului

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

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

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

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

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

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

5. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.

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

7. Concesionarul are obligația ca până la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând valorarea a două redevențe anuale stabilite în urmă desfășurării procedurii de licitație.

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

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

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

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

Capitolul IV. Drepturile și obligațiile concedentului

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

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

3. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

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

5. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în afară de cazurile prevăzute de lege.

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

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

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

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

FORMULARE

ETAPA DE LICITARE CU STRIGARE
conform documentației de concesiune aprobată prin HCL nr. ..... /.....
pentru licitația din data de ....., ora .....

Cotațiile de preț

Număr strigări	**Persoană fizică** ..... **Valoare ofertă aflată la egalitate**	**Persoană fizică** ..... **Valoare ofertă aflată la egalitate** .....
Strigarea nr. ..... Pas de licitare (10%) / Prețul actualizat în urma Strigării nr..... (Lei/lot)	/	/
Strigarea nr. ..... Pas de licitare (10%) / Prețul actualizat în urma Strigării nr..... (Lei/lot)	/	/
.....		
Prețul final în urma etapei de licitație cu strigare (Lei/lot)	/	/
Semnătură ofertant		

OBS: _____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

COMISIA DE EVALUARE:

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către UAT Comuna Bosanci
Str. Sucevei, nr. 1, sat Bosanci, com. Bosanci, jud. Suceava

Urmare a publicării anunțului dumneavoastră cu privire la organizarea licitației cu nr. _____din data de_____pentru concesionarea terenului cu suprafața de _ _____, _înscris în CF_ ,pentru realizarea obiectivului ....vă transmitem alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil, care conține :

- oferta
- documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă va satisface cerințele.

Cu stimă, Data

completării:

Ofertant, (semnatură autorizată)

CANDIDATUL/OFERTANTUL

_____

(denumirea/numele)

FIȘĂ CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

1. Denumirea/numele:
2. CNP:
3. Adresa domiciliului:

Telefon:

Fax:

E-mail:

4. Profesia/Ocupația .....

Candidat/ofertant,

(semnatura autorizata) _____

Către
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

Subsemnatul(a) ..... domiciliat(a) în ..... Str. ....., nr. ....., bl. ....., ap. ....., posesor al B.I. (CI)
seria .....Nr. ....., C.N.P. ....., telefon .....

solicit înscrierea la licitația publică care va avea loc în data de .....ora ...., la sediul .....,
(denumirea autorității contractante)
pentru concesionare teren cu suprafața de ....., înscris în CF ....., pentru realizare investiție .....,

Menționez că am luat la cunoștință de prevederile caietului de sarcini, documentației de atribuire și ne obligăm, ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de concesiune în termenul stabilit prin procesul verbal de licitație, în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare.

Taxa de participare la licitație a fost achitată cu chitanța nr.....,
caietul de sarcini a fost achitat cu chitanta nr. .....,
iar garanția de participare la licitație cu chitanța nr. ..... .
Am primit documentația pentru licitație.

Nume, Prenume

.....

L.S

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ
Pentru

terenul în suprafața de ....., înscris în CF ....., concesionare pentru realizare investiție „amenajare parcare și spațiu verde"

Către .....
(denumirea autorității contractante si adresa completă)

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, caietul de sarcini, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului

_____, ne oferim ca, în conformitate
(denumirea/numele ofertantului)
cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să oferim suma de
_____lei/an
(suma în litere si în cifre)
2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să achităm anual redevența.
3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 90 de zile,

(cifre) (litere)
respectiv până la data de_____, și ea va rămâne obligatorie pentru noi
(ziua/luna/anul)
și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
4. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.
5. Am înțeles și consimțim ca să constituim garanția cu titlu de buna execuție contractuală în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Data_____/_____/_____

_____, în calitate de_____,
(semnatura)
legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele_____.
(denumirea/numele ofertantului)

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

1. Subsemnatul,_____reprezentant împuternicit al

_____, în calitate de candidat/ofertant/
(denumirea/numele si sediul/adresa ofertantului)
declar pe propria raspundere, sub sancțiunile excluderii din procedura de achiziție publică și sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice,

- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitive a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani.
- mi-am indeplinit obligatiile de plata a impozitelor, taxelor și contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania (sau in tara in care este stabilit)
- in ultimii 2 ani nu am avut cazuri de indeplinire in mod defectuos a obligatiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale sa produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, in ultimii trei ani, prin hotararea definitiva a unei instante judecatorești, pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesionala;

Prezenta declarație este valabilă până la data de_____.
(se precizeaza data expirarii perioadei de valabilitate a ofertei)

Semnătura ofertantului sau a reprezentantului ofertantului _____
Numele și prenumele semnatarului _____

Detalii despre ofertant:
Numele ofertantului _____ Adresa _____
Adresa de corespondență (dacă este diferită)_____ Telefon/Fax _____
Data _____

Ofertant,

(semnatura autorizata)

OFERTANT

.....

(denumirea / numele)

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

ÎMPUTERNICIRE

Prin prezenta se certifică faptul că domnul / doamna ..... posesor al B.I., seria....., nr. ..... având funcția de ..... conform contractului de muncă nr..... în cadrul societății S.C.....este împuternicit pentru a reprezenta societatea pentru participarea la achiziția publică de ..... și pentru a angaja ofertantul ..... în *(denumirea ofertantului și adresa completă)* procedura de licitație pentru atribuirea contractului de con cesiune, teren în suprafață.....mp, înscris în CF ....., categoria de folosință .....

Data :

OFERTANT ,

Nume, Prenume/Funcția

.....

(semnătură autorizată)

L.S.

MODEL CONTRACT CADRU DE CONCESIUNE
Nr._____/

Capitolul I. – ***Partile contractante***

Prezentul Contract de concesiune a fost încheiat in data de_____intre:
1. Unitatea Administrativ-Teritoriala Comuna Bosanci, cu sediul în, sat. Bosanci, comuna Bosanci, Județul Suceava, cod poștal 727045, CUI 34244156, tel/fax. 0230/527001, e-mail: registratura@comunabosanci.ro ,in calitate de concedent reprezentat de dl. Miron Neculai, având funcția de primar, în calitate de **concedent**, pe de o parte,
si
2.Dl/Dna .....persoana fizica, CNP .....cu domiciliul in,_....., reprezentata prin .....posesor al C.I. seria .....nr. ..... eliberat de .....la data de ....., cu domiciliul in ..... str. ....., nr. ....., judetul .....in calitate de **concesionar**, pe de alta parte;

In temeiul art. 308 – 325 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările si completările ulterioare si a Hotărârii Consiliului Local al comunei Bosanci, nr. .....din ..... privind probarea concesionarii prin licitație publică cu oferte în plic închis a unei suprafețe de teren, aflată in domeniul privat al comunei Bosanci județul Suceava, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

Capitolul II.- ***Obiectul contractului de concesiune***

Art.1 - **(1)** Obiectul contractului de concesiune este concesionarea, predarea respectiv preluarea terenului intravilan, in suprafața de 195 mp situat in sat Bosanci, str. Cojocarului, nr. cadastral 45766, înscris în CF 45766 având categoria de folosință pășune.
(2) Obiectivul concedentului este realizarea investiției "amenajare parcare și spațiu verde".
(2) Concesionarul este obligat ca în termen de 2 ani de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune să obțină autorizația de construire și începerea lucrărilor. În caz contrar concesionarea își pierde valabilitatea.

Capitolul III. – ***Termenul***

Art. 2 – (1) Durata concesiunii este de 25 ani, începând de la data semnării contractului de concesiune, in conformitate cu prevederile art. 306, alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările si completările ulterioare.
(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit prin simplul acord de voință al părților, prin act adițional încheiat în formă scrisă, însumând o perioadă totală de maxim 49 de ani.

Capitolul IV. – ***Redevența***

Art. 3- (1) Redevența anuala este de _____....., ceea ce reprezintă prețul de _____....lei/mp/an.
(2) Obligația de plata a redevenței, începe la data semnării contractului de concesiune si va fi indexata anual cu rata de inflație comunicata de către Institutul National de Statistica pentru anul anterior, pe toată perioada de valabilitate a contractului.
(3) Contravaloarea redevenței va fi achitată anual până la data de 31 martie, fie prin ordin de plată al Comunei Bosanci deschis la Trezoreria mun. Suceava, fie la casieria unității. Pentru primul an se va stabili proporțional, pentru perioada rămasă până la finalul anului, în termen de 30 de zile de la încheierea contractului de concesiune.
(4) Pentru plata cu întârziere se percep majorări privind creanțele bugetare locale, conform legislației în vigoare. Se considera întârziere de plata a redevenței depășirea termenului scadent.

(5) Pentru suprafața concesionată, concesionarul se obligă la plata taxei pe teren conform prevederilor Codului Fiscal și a Hotărârilor Consiliului Local Bosanci privind taxele și impozitele locale.

(6) In cazul depășirii cu 60 de zile a scadentei de plata, redevența si penalitățile aferente se pot incasa din garanția constituita conform Art. 5, cu înștiințarea prealabila a concesionarului in acest sens.

(7) Concesionarul are obligația de a reconstitui garanția depusa conform Art. 4 in termen de 30 zile de la notificarea concedentului;

(8) Neplata redevenței timp de 3 luni consecutiv conduce la retragerea concesiunii.

Capitolul V. – *Garanția*

Art. 4 – (1) Concesionarul are obligația ca până data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție o suma fixă reprezentând două redevențe anuale, stabilite în urma desfășurării procedurii de licitate, cu titlu de garanție de bună execuție contractuală.

(2) Suma depusă drept garanție va fi indexată, începând cu al doilea an contractual, cu rata de inflație comunicata de Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

(2) Din aceasta suma sunt reținute, daca este cazul, majorările si alte sume datorate concedentului de către concesionar, in baza contractului de concesiune.

Capitolul VI. – *Drepturile părților - Drepturile concesionarului*

Art. 5 - (1) Concesionarul are dreptul de a folosi, in mod direct, pe riscul si pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

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

Drepturile concedentului

Art. 6 – (1) Concedentul are dreptul sa inspecteze bunul concesionat, sa verifice folosirea terenului, modul in care este satisfăcut interesul public precum si retragerea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementata a contractului de concesiune, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive excepționale legale de interes național sau local, după caz.

Capitolul VII. – *Obligațiile părților - Obligația concesionarului*

Art. 7 (1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea in regim de continuitate si de permanenta a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivului stabilit de către concedent, și să nu blocheze accesul la bazinul de apă, pentru situații de urgență in cazul in care interesul public o cere.

(2) Concesionarul este obligat sa folosească in mod direct bunul, care face obiectul concesiunii.

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

(4) Concesionarul este obligat sa plătească redevența la termenele stabilite prin prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat sa folosească bunul concesionat, în regim de continuitate și permanență conform destinației stabilite prin contract si sa obțină avizele necesare prevăzute de lege si de actele normative in vigoare.

(6) Concesionarul este obligat sa nu închirieze si sa nu constituie garanții reale asupra bunului ce fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul este obligat sa respecte condițiile pentru protecția mediului.

(8) La încetarea contractului de concesiune prin ajungerea la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini.

(9) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, excluzând forța majora si cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea

exploatării, in condițiile stipulate in contract, pana la preluarea acestuia de către concedent.

(10) In cazul in care concesionarul sesizează existent sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conducă la imposibilitatea folosirii, va notifica de îndată acest fapt concedentului, in vederea luării masurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

(11) Concesionarul este obligat să noteze la cartea funciară, pe cheltuiala proprie prezentul contract de concesiune în termen de 30 de zile de la încheiere.

Obligațiile concedentului

Art. 8 – **(1)** Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul sa modifice unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevăzute expres de lege si de art. 6 alin. (2) din prezentul contract.

(3) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natura sa aducă atingerea drepturilor concesionarului.

(4) Concedentul este obligat sa predea terenul ce constituie obiectul concesiunii liber de orice sarcini, in termen de 5 zile de la încheierea contractului.

Capitolul VIII.- *Încetarea contractului de concesiune*

Art. 9 – (1) prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite in contract, daca părțile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in condițiile legii;

b) in cazul in care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterala de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;

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

d) in cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri in sarcina concedentului;

e) la dispariția, dintr-o cauza de forță majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) in cazul situației de la litera e) cele semnalate de concesionar se vor identifica de către o comisie formata din reprezentanți ai Consiliului Local al Comunei Bosanci cu delegație ai serviciilor de specialitate si reprezentanți ai concesionarului care vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

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

a) bunuri de retur – cele inserate la Capitolul II, art.1, care revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune.

b) bunuri proprii – care la expirarea contractului de concesiune, rămân in proprietatea concesionarului.

Capitolul IX – *Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu intre concedent si concesionar*

Art. 11 – Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat sa asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform OUG nr. 195/2005, aprobata prin Legea nr. 265/2006 – pentru aprobarea Ordonanței de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind mediul, cu modificările ulterioare.

Capitolul X. – *Răspunderea contractuala*

Art. 12 – Nerespectarea de către părțile contractuale a obligațiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuala a părții in culpa.

a) penalitățile de întârziere, care se datorează pentru neplata la termenul scadent sau in cuantumurile stabilite, a redevenței. Penalitățile de întârziere se determina prin aplicarea procentului legal asupra debitului, cumulate, pe fiecare zi de întârziere, a plății acestuia.

Penalitatile de intarziere se calculeaza si se incaseaza de drept fara prealabila notificare.
b)daune interese, reprezinta paguba efectiva si castigul nerealizat.

Capitolul XII. – ***Litigii***

Art. 13 – Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislaţiei privind contenciosul administrativ.

Capitolul XIII. – ***Alte clauze***

Art.14-(1) orice clauza din prezentul contract se poate modifica prin act adiţional, cu acordul părţilor contractante.

(2) prin derogare de la prevederile alin. a, clauzele de natura celor prevăzute la art. 7, alin. (2) din prezentul contract vor fi modificare in mod unilateral.

Capitolul XIV. - ***Definiţii***

Art. 15 – (1) Prin forţa majora, in sensul prezentului contract de concesiune, se înţelege o împrejurare externa cu caracter excepţional, fără relaţie cu lucru care a provocat dauna sau cu însuşirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

(2) Prin caz fortuit se înţelege acele împrejurări care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovăţia paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forţei majore.

(3) Prin penalităţi legale se înţelege suma rezultata prin aplicarea cotei majorărilor de întârziere stabilita prin hotărâre de guvern pentru neplata la termen a obligaţiilor bugetare, constând in impozite, taxe si alte sume, care reprezintă, potrivit legii, resurse financiare publice.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat in doua exemplare.

Concedent
UAT Comuna Bosanci,
Prin primar, Miron Neculai

Concesionar,