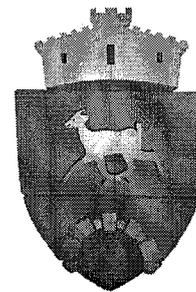




ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA OSTRA
CONSILIUL LOCAL



H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 1000 mp. situată în intravilanul comunei Ostra , aparținând domeniului privat al comunei Ostra , județul Suceava precum și a documentației de atribuire

Consiliul local al comunei Ostra, județul Suceava;

Analizând :

- Expunerea de motive, prezentată de către dl. Oros Ioan – primarul comunei Ostra, județul Suceava înregistrată la nr. 3799 din 24.08.2018 ;
- Raportul compartimentului de urbanism-cadastru, înregistrat la nr. 3800 din 24.08.2018 ;
- Raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local Ostra pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului și turism înregistrat la nr. 3902 din 31.08.2018 ;
- Cererea nr. 3772 din 21.08.2018 formulată de SC Auto Fil – Alex , cu sediul în comuna Ostra ;

In conformitate cu prevederile :

- art. 9 și art.10 din O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică , republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- art.5 din HG nr.168/ 2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică ;
- art.4 , art.15 și art.16 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia , cu modificările și completările ulterioare ;
- art.13 alin.(1) din Legea nr.50/1991 privind disciplina în construcții , republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 10 , art.36, alin. (1) alin.(2) , lit.b) , alin.(5) lit. b) , art.121 alin.(1) și (2) , art. 123 , alin.(1) și (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- art.553 alin.(1) și (4) , Titlul II – Proprietatea privată , art.871-873 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil ,republicată cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul art. 45 alin. (1), alin. (3), alin. (6), art. 49 alin. (1), alin. (2) și art. 115 alin.(1) alin.(1) lit.(b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTARASTE :

Art.1. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 1000 mp. teren, proprietatea privată a comunei Ostra , situată intravilanul comunei Ostra , teren identic cu numărul cadastral 30891 din Cartea Funciară nr. 30891 a comunei cadastrale Ostra .

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare a terenului , întocmit de Expert evaluator Gavrilescu Gheorghe Alberto și se aprobă limita minimă de la care se va porni licitația respectiv 19 lei /mp. lei .

Art.3. Se aprobă Studiul de oportunitate , Caietul de sarcini și Documentația de atribuire pentru terenul nominalizat la art.1 , potrivit anexelor 1, 2 și 3 , parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.4. Se numește comisia pentru organizarea și desfășurarea licitației, în următoarea componență:

1. Robaniuc Viorica - viceprimar – președinte ;
2. Piticaru Cornel – consilier juridic superior - membru ;
3. Socol Constantin – consilier principal – membru ;
4. Nastiuc Ileana – consilier principal - membru
5. Răcilă Doralin Costică - inspector superior - membru ;

Art.5. Se numește comisia pentru soluționarea contestațiilor licitației în următoarea componență :

1. Smărândeanu Bogdan -secretar comună președinte ;
2. Gheață Georgel – inspector superior – secretar ;
3. Masichevici Nicolai – consilier superior – membru ;
4. Răcilă Anca – inspector principal – membru ;
5. Robaniuc Ioana – referent superior – membru ;

Art.6. Se împuternicește primarul comunei Ostra să ia toate măsurile legale și necesare ,în vederea îndeplinirii procedurilor de concesionare și pentru semnarea contractului .

Art.7. Primarul comunei Ostra , Oroș Ioan prin compartimentele de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri care va fi comunicată persoanelor și instituțiilor interesate prin intermediul secretarului unității administrativ teritoriale Ostra în termenele prevăzute de lege , urmând a fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Ostra ,precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa : www.primariacomuneliostra.ro .

Președinte de ședință,



Ostra ,
Nr.42

Contrasemnează:
Secretar comună,
Smărândeanu Bogdan



STUDIU DE OPORTUNITATE
privind concesionarea prin licitație publică deschisă a terenului
domeniul privat al comunei Ostra

Prezentul STUDIU a fost elaborat în scopul evaluării oportunității atribuirii prin concesiune al unui teren în scopul construirii.

Studiul abordează următoarele informații principale:

- (1) descrierea terenului propus pentru concesionare;
- (2) motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea terenului;
- (3) investițiile concesionarului, necesare pentru exploatarea terenului;
- (4) modalitatea de concesionare a terenului;
- (5) evaluarea nivelului minim a redevenței;
- (6) durata concesionării;
- (7) termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de concesionare, precum și alte informații.

(1) Descrierea terenului propus pentru concesionare.

Terenul oferit pentru concesionare are o suprafață totală reală de 1000 mp. (conform C.F.nr. 10405/ 10.09.2018, nr cad. 30891), face parte din domeniul privat al comunei Ostra și, conform cadastrului imobiliar, figurează ca teren intravilan.

(2) Motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu, care justifică concesionarea terenului:

- a) din punct de vedere juridic: terenul face parte din domeniul privat al comunei Ostra, este administrat de Consiliul Local al comunei Ostra, este liber de orice sarcină juridică (a se vedea extrasele de carte funciară, anexate prezentului).
- b) din punct de vedere tehnic: terenul concesionat se va folosi în scopul construirii.
- c) din punct de vedere financiar: Din punct de vedere financiar investiția va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:
 - redevenței aferent terenului concesionat, ca preț al concesiunii,
 - sume aferente eliberării Autorizației de Construire,
 - sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcției.

(3) Investiții necesare în sarcina concesionarului:

Înainte de începerea lucrărilor de construcție la obiectivul de bază a investiției, concesionarul va trebui să asigure – prin grija, cheltuiala, răspunderea și riscul lui – elaborarea documentațiilor tehnico-economice aferente lucrărilor. Toate acestea în strictă conformitate cu avizele de specialitate date anterior și cu prevederile legislației în vigoare în domeniu.

(4) Modalitatea de atribuire a concesiunii:

În scopul asigurării accesului unui număr cât mai mare de ofertanți-concesionari potențiali, precum și pentru formarea unui preț de piață cât mai real al nivelului redevenței, se propune ca concesiunea să fie atribuită prin licitație publică deschisă, fără preselectie.

(5) Nivelul minim a redevenței concesiunii:

Redevența minimă este de 19000 lei/, în ziua deschiderii ofertelor.
Nivelul minim a redevenței va constitui baza de pornire a licitației publice.

(6) Durata concesiunii:

Se propune concesiunea terenului pe o durată de 49 de ani, începând de la încheierea Contractului de concesiune, cu posibilitate de prelungire conform legii.

(7) Termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de concesiune:

Licitația publică deschisă – deschiderea plicurilor sigilate - poate avea loc în termen de 20 zile de la data publicării Anunțului publicitar al licitației publice deschise. Se propune ca data deschiderii plicurilor cu oferte ferme să se stabilească prin anunțul publicitar.

(8) Avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale, și a Statului Major General, privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare:

Nu se consideră necesară obținerea avizului obligatoriu, deoarece în zonă nu există nici o unitate aparținătoare sistemului național de apărare.

* * *

În concluzie, se apreciază ca, concesiunea terenului în cauză va fi avantajoasă atât pentru concedent cât și pentru concesionar, fapt pentru care propunem onorabilului Consiliu Local al comunei Ostra – administrarea terenului care face parte din domeniul privat al comunei Ostra– aprobarea demarării procedurii de concesiune al terenului de construcții descris la punctul 1 și, implicit, aprobarea Studiului de oportunitate, Caietului de sarcini și a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin licitație publică deschisă.



Secretar
Smarandeanu Bogdan



CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea terenului situat în zona Tarnicioara, comuna Ostra, județul Suceava

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

- 1.1. Obiectul concesiunii îl reprezintă terenul în suprafață de 1000 mp situat în zona „Tarnicioara” din comuna Ostra, județul Suceava, precizat în planul de amplasament aflat la sediul Primăriei comunei Ostra.
- 1.2. Terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini are suprafața rezultată din măsurători de 1000- mp. și următoarele vecinătăți:

N – teren comuna Ostra
S – Parau Botosanu
E – Parau Brateasa
V – drum Judetean 177 A

- 1.3. Terenul situat la adresa de mai sus se află în intravilanul comunei Ostra, aparține domeniului privat al comunei având destinația de construire.
- 1.4. Pe terenul respectiv se vor realiza lucrări de construcții care vor respecta Certificatul de urbanism și Autorizația de construire conform legislației în vigoare, eliberate de Primăria comunei Ostra.

2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

- 2.1 Terenul este bun propriu al comunei, are categoria de folosință curți- construcții și va fi folosit în scopul de a construi.
- 2.2 Pe parcursul exploatării terenului se vor respecta normele de protecția a mediului impuse de legislația în vigoare.
- 2.3 Imobilul concesionat va fi folosit în regim de continuitate și permanență pentru scopul de a construi, eventualele schimbări sunt interzise.
- 2.4 Terenul concesionat nu va putea fi subconcesionat; dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit.
- 2.5 Concesionarul nu poate închiria bunul imobil concesionat
- 2.6 Terenul se concesionează pe o perioadă de 49 de ani, conform cu legislația în vigoare
- 2.7 **Redevența minimă de pornire a licitației este de 19000 lei, calculată la valoarea de piață pentru zona respectivă și aprobată prin HCL nr. 42 din 31.08.2018 actualizată cu indicele de inflație.**
- 2.8 Construcțiile se vor realiza cu respectarea Lg. 10/1995, actualizată, privind stabilitatea și durabilitatea construcțiilor, precum și Normele de Protecție a Muncii și PSI.

**DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE
A CONCESIUNII PENTRU 1000 MP SITUATI IN INTRAVILANUL COMUNEI OSTR
ZONA TARNICIOARA IN VEDEREA REALIZarii DE CONSTRUCTII**

1. Informatii generale privind concendentul

PRIMARIA COMUNEI OSTR, cu sediul in comuna Ostra, judetul Suceava, str. Principala nr. 42, telefon 0230575268, fax 0230575418, CIF 4441417, cont trezorerie **ROTRZ5945077XXX000656**, reprezentata prin Oros Ioan, functia primar, in calitate de **CONCENDENT**.

2. Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare

2.1. Calitatea de concesionar o poate avea orice persoana fizica sau juridica romana ori straina.

Desfasurarea procedurii de concesionare

A. Procedura de licitatie

1. Pentru desfasurarea procedurii de licitatie este obligatorie participarea a cel **puțin 3 ofertanti**.
2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul „Candidaturi și oferte” plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția nr.....din. la data fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar.
3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.
4. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în „Instructiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor” și întocmește un proces verbal în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
5. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la p.4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți numai dacă există cel puțin 3 oferte eligibile.
6. În cazul în care nu există cel puțin 3 oferte calificate comisia de evaluare va întocmi un proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare urmând a se repeta procedura de licitație.
7. Cu excepția situației de la p.6 comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare-exemplarul original; exemplarul în copie păstrându-se sigilat ca exemplar martor-și poate, atunci când se consideră necesar să ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.
8. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este **cel mai mare nivel al redevenței**
9. Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un proces verbal care cuprinde descrierea procedurii de concesionare și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.
10. În cazul în care licitația nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal, se va organiza o nouă licitație în termen de 20 zile.
11. Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va constitui temeiul pe baza căruia comisia de evaluare va recurge la procedura de negociere directă.

3.CONDIȚIILE DE VALABILITATE A OFERTEI

3.1 Oferta va fi transmisă(depusă) până la data de **28.09.2018** , ora. **9.00**, deschiderea ofertelor va avea loc la ora 10 la sediul autoritatii contractante riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

3.2 Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și unul interior care va conține oferta propriu zisă semnată de ofertant.

3.3 Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației și este confidențială până la deschiderea de către comisia de evaluare.

3.4 Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței

3.5 Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă s-au depus cel puțin trei oferte valabile.

3. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

4.1 Contractul de concesiune încetează la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia, dar se poate prelungi pe o perioadă egală cu cel puțin jumătate din durata inițială prin simplul acord de voință al părților.

4.2 În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste în sarcina acestuia, iar în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată.

4.3 În cazul nerespectării obligațiilor contractuale ale concesionarului, obligații prevăzute în contractul de concesiune, prin reziliere de către concedent, în termen de 30 de zile de la notificare, cu obligația predării bunului concesionat liber de sarcini.

4.4 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.

4.5 La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunul care a făcut obiectul contractului va fi returnat concedentului liber de sarcini.

4.6 Bunurile realizate de concesionar pe terenul concesionat se consideră bunuri de retur.

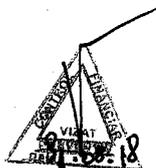
4.7 După realizarea integrală a investiției, concesionarul poate opta pentru cumpărarea terenului.

4. CHELTUIELI DE INSTITUIRE A CONCESIUNII

- Certificat de urbanism - lei
- Caiet de sarcini 10 lei
- Taxa de participare 190 lei
- Garanție de participare 1900 lei

Total 2100 lei

Președinte sedință
Năstuc Nicoleta



Secretar
Smarandeanu Bogdan

12. În baza procesului verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare un raport pe care îl transmite concendentului.
13. După primirea raportului comisiei de evaluare, concendentul, în termen de 3 zile lucrătoare informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
14. Pe parcursul procedurii de licitație comisia de evaluare propune concendentului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.
15. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concendentul transmite solicitarea ofertanților vizați.
16. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concendentului în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
17. Concendentul are dreptul de a solicita clarificări și după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
18. Concendentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.

B. Garanții

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare în sumă de 1900 lei.
2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.
3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:
 - Dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitatea al acesteia
 - În cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termen de 20 de zile de la data la care concendentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.
4. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul va depune cu titlu de garanție, 50% din suma datorată concendentului cu titlu de redevență pentru primul an al concesiunii, din care vor fi prelevate penalitățile și alte sume datorate concendentului de către concesionar, dacă este cazul în baza contractului de concesiune.
5. Garanțiile se pot depune la caseria organizatorului.

3. Caiet de sarcini

Caietul de sarcini este prezentat în anexa 1 și este parte componentă a documentației de atribuire.

4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Prezentarea ofertelor –condiții de eligibilitate

- a. Ofertele vor fi redactate în limba română
- b. Persoanele juridice și fizice care au litigii cu autoritatea publică ce are calitate de concendent sau care au debite neonorate către primăria comunei Ostra nu au dreptul de a participa la ședințele de licitație publică sau la cele de negociere directă ,după caz, pentru concesionarea terenurilor proprietate privată a comunei Ostra rămase neconcesionate.
- c. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior care se înregistrează în ordinea primirii lor în registrul „ OFERTE”precizându-se data și ora.
- d. Pe plicul exterior se va indica doar obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta, data și ora deschiderii ofertei. Alte inscripții atrag descalificarea ofertanților.

Plicul exterior trebuie să conțină

Documente pentru ofertanți persoane juridice

1. document de identitate al reprezentantului legal al ofertantului (în copie xerox);
2. împuternicire de reprezentare legală (în original);
3. certificate de înmatriculare de la Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului;
4. certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului cu mențiunea pentru licitație
5. certificat de atestare fiscală emis de Administrația Financiară
6. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare, caietul de sarcini, garanția de participare la licitație
7. plic interior sigilat, cuprinzând „Declarația de ofertă propriuzisă” (anexa nr. 3/R)

Documente pentru ofertanți persoane fizice :

- a. Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale emis de consiliul local al localității în care domiciliază;
- b. Documente care dovedesc identitatea, nume prenume, adresă;
- c. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare, caiet de sarcini,garanție de participare, certificat de urbanism
- d. fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări.

Plicul interior trebuie sa contina:

1. Pe plicul interior se inscriu numele sau denumirea, sediul social al acestuia sau adresa, precum si terenul pentru care oferteaza;
1. Acest plic va contine oferta propriu-zisa si va fi semnata de catre ofertant.
2. .Oferta va cuprinde:
 - durata de exploatare a terenului;
 - redeventa – în lei/mp/an
3. Fiecare participant are dreptul sa depuna o singura oferta.

4. Ofertele primite și înregistrate după termenul de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
5. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

Precizări privind oferta

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.
2. oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română
3. oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc
4. organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației
5. depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor concedentului
6. revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului atrage după sine pierderea garanției de participare
7. revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă e cazul, plata de daune interese de către partea în culpă
8. conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată

Elementele de pret

1. **prețul minim de pornire este de 19000 lei**
2. pasul de ofertare va fi de minim 5% sau multiplu de 5% peste prețul minim de pornire al licitației
3. prețul concesiunii licitate, va fi indexat anual cu rata inflației
4. modul de achitare a prețului concesiunii cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de concesiune
5. în termen de 90 de zile de la semnarea contractului concesionarul are obligația să depună cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent și anume 50% din valoarea redevenței datorate pentru primul an de exploatare
6. din suma prevăzută la art 5 vor fi reținute dacă este cazul penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune
7. concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii prevăzute.
8. cumpărătorul documentației de atribuire participant la licitația publică căruia nu i-a fost adjudecat terenul va primi contravaloarea garanției de participare
9. cumpărătorul documentației de atribuire care nu a participat la licitația publică va suporta integral contravaloarea acesteia.
10. cumpărătorul documentației de atribuire câștigător al licitației publice, va suporta integral contravaloarea acesteia
11. toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de succesiune

5. Informații privind criteriul de atribuire

Criteriul de atribuire al contractului de concesiune: cel mai mare nivel al redevenței

1. comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor
2. comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare
3. membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese
4. membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate

6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legii contenciosului administrative nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.
2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrative a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

7. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

1. concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
2. concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii
3. subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de ordonanța de urgență a Guvernului nr.54/2006, aprobată cu modificările ulterioare
4. concesionarul este obligat să plătească redevența.
5. concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura drumurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.)
6. la încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului în plină proprietate terenul împreună cu toate investițiile realizate de acesta
7. drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract
8. după concesiune, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat și a autorizației de construire emisă de organelle competente. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc pe concesionar.
9. toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnice edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe concesionar
10. concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesiunii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căruia a fost concesiionat terenul

11. concendentul are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin actul de concesiune.

Presedinte sedinta

Nastase Nicoleta



Secretar

Smarandeanu Bogdan

R O M A N I A
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA OSTRA
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 3799 / 24.08.2018

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 1000 mp. situată în intravilanul comunei Ostra , aparținând domeniului privat al comunei Ostra , județul Suceava precum și a documentației de atribuire

Consiliul local al comunei Ostra, județul Suceava;

Analizând :

- Expunerea de motive, prezentată de către dl. Oros Ioan – primarul comunei Ostra, județul Suceava înregistrată la nr. 3799 din 24.08.2018 ;
- Raportul compartimentului de urbanism-cadastru, înregistrat la nr. 3800 din 24.08.2018
- Raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local Ostra pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului și turism înregistrat la nr. 3902 din 31.08.2018 ;
- Cererea nr. 3772 din 21.08.2018 formulată de SC Auto Fil – Alex , cu sediul în comuna Ostra ;

In conformitate cu prevederile :

- art. 9 și art.10 din O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică , republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- art.5 din HG nr.168/ 2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică ;
- art.4 , art.15 și art.16 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia , cu modificările și completările ulterioare ;
- art.13 alin.(1) din Legea nr.50/1991 privind disciplina în construcții , republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 10 , art.36, alin. (1) alin.(2) , lit.b) , alin.(5) lit. b) , art.121 alin.(1) și (2) , art. 123 , alin.(1) și (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- art.553 alin.(1) și (4) , Titlul II – Proprietatea privată , art.871-873 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil ,republicată cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul art. 45 alin. (1), alin. (3), alin. (6), art. 49 alin. (1), alin. (2) și art. 115 alin.(1) alin.(1) lit.(b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTARASTE :

Art.1. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 1000 mp. teren, proprietatea privată a comunei Ostra , situată intravilanul comunei Ostra , teren identic cu numărul cadastral 30891 din Cartea Funciară nr. 30891 a comunei cadastrale Ostra .

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare a terenului , întocmit de Expert evaluator Gavrilescu Gheorghe Alberto și se aprobă limita minimă de la care se va porni licitația respectiv 19 lei /mp. lei .

Art.3. Se aprobă Studiul de oportunitate , Caietul de sarcini și Documentația de atribuire pentru terenul nominalizat la art.1 , potrivit anexelor 1, 2 și 3 , parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.4. Se numește comisia pentru organizarea și desfășurarea licitației, în următoarea componență:

1. Robaniuc Viorica - viceprimar – președinte ;
2. Piticaru Cornel – consilier juridic superior - membru ;
3. Socol Constantin – consilier principal – membru ;
4. Nastiuc Ileana – consilier principal - membru
5. Răcilă Doralin Costică - inspector superior - membru ;

Art.5. Se numește comisia pentru soluționarea contestațiilor licitației în următoarea componență :

- 1.Smărăndeanu Bogdan -secretar comună președinte ;
- 2.Gheață Georgel – inspector superior – secretar ;
3. Masichevici Nicolai – consilier superior – membru ;
4. Răcilă Anca – inspector principal – membru ;
5. Robaniuc Ioana – referent superior – membru ;

Art.6. Se împuternicește primarul comunei Ostra să ia toate măsurile legale și necesare ,în vederea îndeplinirii procedurilor de concesionare și pentru semnarea contractului .

Art.7. Primarul comunei Ostra , Oroș Ioan prin compartimentele de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri care va fi comunicată persoanelor și instituțiilor interesate prin intermediul secretarului unității administrativ teritoriale Ostra în termenele prevăzute de lege , urmând a fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Ostra ,precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa : www.primariacomuneiostro.ro .

Initiator al proiectului de hotarare,

Primar **Oroș Ioan**



Avizat pentru legalitate,
Secretar comună ,
Smarandeanu Bogdan



STUDIU DE OPORTUNITATE
privind concesionarea prin licitație publică deschisă a terenului
domeniul privat al comunei Ostra

Prezentul STUDIU a fost elaborat în scopul evaluării oportunității atribuirii prin concesiune al unui teren în scopul construirii.

Studiul abordează următoarele informații principale:

- (1) descrierea terenului propus pentru concesionare;
- (2) motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea terenului;
- (3) investițiile concesionarului, necesare pentru exploatarea terenului;
- (4) modalitatea de concesionare al terenului;
- (5) evaluarea nivelului minim a redevenței;
- (6) durata concesionării;
- (7) termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de concesionare, precum și alte informații.

(1) Descrierea terenului propus pentru concesionare.

Terenul oferit pentru concesionare are o suprafață totală reală de 1000 mp. (conform C.F.nr. 10405/ 10.09.2018, nr cad. 30891), face parte din domeniul privat al comunei Ostra și, conform cadastrului imobiliar, figurează ca teren intravilan.

(2) Motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu, care justifică concesionarea terenului:

- a) din punct de vedere juridic: terenul face parte din domeniul privat al comunei Ostra, este administrat de Consiliul Local al comunei Ostra, este liber de orice sarcină juridică (a se vedea extrasele de carte funciară, anexate prezentului).
- b) din punct de vedere tehnic: terenul concesionat se va folosi în scopul construirii.
- c) din punct de vedere financiar: Din punct de vedere financiar investiția va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:
 - redevenței aferent terenului concesionat, ca preț al concesiunii,
 - sume aferente eliberării Autorizației de Construire,
 - sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcției.

(3) Investiții necesare în sarcina concesionarului:

Înainte de începerea lucrărilor de construcție la obiectivul de bază a investiției, concesionarul va trebui să asigure – prin grija, cheltuiala, răspunderea și riscul lui – elaborarea documentațiilor tehnico-economice aferente lucrărilor. Toate acestea în strictă conformitate cu avizele de specialitate date anterior și cu prevederile legislației în vigoare în domeniu.

(4) Modalitatea de atribuire a concesiunii:

În scopul asigurării accesului unui număr cât mai mare de ofertanți-concesionari potențiali, precum și pentru formarea unui preț de piață cât mai real al nivelului redevenței, se propune ca concesiunea să fie atribuită prin licitație publică deschisă, fără preselectie.

(5) Nivelul minim a redevenței concesiunii:

Redevența minimă este de 19000 lei/, în ziua deschiderii ofertelor.
Nivelul minim a redevenței va constitui baza de pornire a licitației publice.

(6) Durata concesiunii:

Se propune concesiunea terenului pe o durată de 49 de ani, începând de la încheierea Contractului de concesiune, cu posibilitate de prelungire conform legii.

(7) Termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de concesiune:

Licitația publică deschisă – deschiderea plicurilor sigilate - poate avea loc în termen de 20 zile de la data publicării Anunțului publicitar al licitației publice deschise. Se propune ca data deschiderii plicurilor cu oferte ferme să se stabilească prin anunțul publicitar.

(8) Avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale, și a Statului Major General, privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare:

Nu se consideră necesară obținerea avizului obligatoriu, deoarece în zonă nu există nici o unitate aparținătoare sistemului național de apărare.

* * *

În concluzie, se apreciază ca, concesiunea terenului în cauză va fi avantajoasă atât pentru concedent cât și pentru concesionar, fapt pentru care propunem onorabilului Consiliu Local al comunei Ostra – administrarea terenului care face parte din domeniul privat al comunei Ostra– aprobarea demarării procedurii de concesiune al terenului de construcții descris la punctul 1 și, implicit, aprobarea Studiului de oportunitate, Caietului de sarcini și a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin licitație publică deschisă.

Initiator, Primar
Oros Ioan



Secretar
Smarandeanu Bogdan

CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea terenului situat în zona Tarnicioara, comuna Ostra, județul Suceava

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

- 1.1. Obiectul concesiunii îl reprezintă terenul în suprafață de 1000 mp situat în zona „Tarnicioara” din comuna Ostra, județul Suceava, precizat în planul de amplasament aflat la sediul Primăriei comunei Ostra.
- 1.2. Terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini are suprafața rezultată din măsurători de 1000- mp. și următoarele vecinătăți:

N – teren comuna Ostra
S – Parau Botosanu
E – Parau Brateasa
V – drum Judetean 177 A

- 1.3. Terenul situat la adresa de mai sus se află în intravilanul comunei Ostra, aparține domeniului privat al comunei având destinația de construire.
- 1.4. Pe terenul respectiv se vor realiza lucrări de construcții care vor respecta Certificatul de urbanism și Autorizația de construire conform legislației în vigoare, eliberate de Primăria comunei Ostra.

2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

- 2.1 Terenul este bun propriu al comunei, are categoria de folosință curți- construcții și va fi folosit în scopul de a construi.
- 2.2 Pe parcursul exploatării terenului se vor respecta normele de protecția a mediului impuse de legislația în vigoare.
- 2.3 Imobilul concesionat va fi folosit în regim de continuitate și permanență pentru scopul de a construi, eventualele schimbări sunt interzise.
- 2.4 Terenul concesionat nu va putea fi subconcesionat; dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit.
- 2.5 Concesionarul nu poate închiria bunul imobil concesionat
- 2.6 Terenul se concesionează pe o perioadă de 49 de ani, conform cu legislația în vigoare
- 2.7 **Redevența minimă de pornire a licitației este de 19000 lei, calculată la valoarea de piață pentru zona respectivă și aprobată prin HCL nr. 42 din 31.08.2018 actualizată cu indicele de inflație.**
- 2.8 Construcțiile se vor realiza cu respectarea Lg.10/1995, actualizată, privind stabilitatea și durabilitatea construcțiilor, precum și Normele de Protecție a Muncii și PSI.

3.CONDIȚIILE DE VALABILITATE A OFERTEI

3.1 Oferta va fi transmisă(depusă) până la data de **28.09.2018** , ora. **9.00**, deschiderea ofertelor va avea loc la ora 10 la sediul autorității contractante riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

3.2 Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și unul interior care va conține oferta propriu zisă semnată de ofertant.

3.3 Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației și este confidențială până la deschiderea de către comisia de evaluare.

3.4 Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redeventei

3.5 Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă s-au depus cel puțin trei oferte valabile.

3. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

4.1 Contractul de concesiune încetează la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia, dar se poate prelungi pe o perioadă egală cu cel puțin jumătate din durata inițială prin simplul acord de voință al părților.

4.2 În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste în sarcina acestuia, iar în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată.

4.3 În cazul nerespectării obligațiilor contractuale ale concesionarului, obligații prevăzute în contractul de concesiune, prin reziliere de către concedent, în termen de 30 de zile de la notificare, cu obligația predării bunului concesionat liber de sarcini.

4.4 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.

4.5 La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunul care a făcut obiectul contractului va fi returnat concedentului liber de sarcini.

4.6 Bunurile realizate de concesionar pe terenul concesionat se consideră bunuri de retur.

4.7 După realizarea integrală a investiției, concesionarul poate opta pentru cumpărarea terenului.

4. CHELTUIELI DE INSTITUIRE A CONCESIUNII

- Certificat de urbanism - lei
- Caiet de sarcini 10 lei
- Taxa de participare 190 lei
- Garanție de participare 1900 lei

Total 2100 lei



Secretar
Smarandeanu Bogdan

**DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE
A CONCESIUNII PENTRU 1000 MP SITUATI IN INTRAVILANUL COMUNEI OSTRA
ZONA TARNICIOARA IN VEDEREA REALIZARII DE CONSTRUCTII**

1. Informatii generale privind concendentul

PRIMARIA COMUNEI OSTRA , cu sediul in comuna Ostra, judetul Suceava, str. Principala nr. 42, telefon 0230575268, fax 0230575418, CIF 4441417, cont trezorerie ROTREZ5945077XXX000656, reprezentata prin Oros Ioan, functia primar, in calitate de **CONCIDENT.**

2. Instructiuni privind organizarea si desfășurarea procedurii de concesionare

2.1. Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau juridică română ori străină.

Desfășurarea procedurii de concesionare

A. Procedura de licitatie

1. Pentru desfășurarea procedurii de licitație este obligatorie participarea a cel **puțin 3 ofertanți.**
2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul „Candidaturi și oferte” plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția nr.....din. la data fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar.
3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.
4. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în „ Instructiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor” și întocmește un proces verbal în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
5. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la p.4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți numai dacă există cel puțin 3 oferte eligibile.
6. În cazul în care nu există cel puțin 3 oferte calificate comisia de evaluare va întocmi un proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare urmând a se repeta procedura de licitație.
7. Cu excepția situației de la p.6 comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare-exemplarul original; exemplarul în copie păstrându-se sigilat ca exemplar martor-și poate, atunci când se consideră necesar sa ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.
8. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este **cel mai mare nivel al redevenței**
9. Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un proces verbal care cuprinde descrierea procedurii de concesionare și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.
10. În cazul în care licitația nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal, se va organiza o nouă licitație în termen de 20 zile.
11. Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va constitui temeiul pe baza căruia comisia de evaluare va recurge la procedura de negociere directă.

12. În baza procesului verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare un raport pe care îl transmite concendentului.
13. După primirea raportului comisiei de evaluare, concendentul, în termen de 3 zile lucrătoare informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
14. Pe parcursul procedurii de licitație comisia de evaluare propune concendentului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.
15. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concendentul transmite solicitarea ofertanților vizați.
16. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concendentului în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
17. Concendentul are dreptul de a solicita clarificări și după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
18. Concendentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.

B. Garanții

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare în sumă de 1900 lei.
2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.
3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:
 - Dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia
 - În cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termen de 20 de zile de la data la care concendentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.
4. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul va depune cu titlu de garanție, 50% din suma datorată concendentului cu titlu de redevență pentru primul an al concesiunii, din care vor fi prelevate penalitățile și alte sume datorate concendentului de către concesionar, dacă este cazul în baza contractului de concesiune.
5. Garanțiile se pot depune la caseria organizatorului.

3. Caiet de sarcini

Caietul de sarcini este prezentat în anexa 1 și este parte componentă a documentației de atribuire.

4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Prezentarea ofertelor –condiții de eligibilitate

- a. Ofertele vor fi redactate în limba română
- b. Persoanele juridice și fizice care au litigii cu autoritatea publică ce are calitate de concendent sau care au debite neonorate către primăria comunei Ostra nu au dreptul de a participa la ședințele de licitație publică sau la cele de negociere directă ,după caz, pentru concesionarea terenurilor proprietate privată a comunei Ostra rămase neconcesionate.
- c. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior care se înregistrează în ordinea primirii lor în registrul „ OFERTE”precizându-se data și ora.
- d. Pe plicul exterior se va indica doar obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta, data și ora deschiderii ofertei. Alte inscripții atrag descalificarea ofertanților.

Plicul exterior trebuie să conțină

Documente pentru ofertanți persoane juridice

1. document de identitate al reprezentantului legal al ofertantului (in copie xerox);
2. împuternicire de reprezentare legală (în original);
3. certificate de înmatriculare de la Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului;
4. certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului cu mențiunea pentru licitație
5. certificat de atestare fiscală emis de Administrația Financiară
6. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare, caietul de sarcini, garanția de participare la licitație
7. plic interior sigilat, cuprinzând „Declarația de ofertă propriuzisă” (anexa nr. 3/R)

Documente pentru ofertanți persoane fizice :

- a. Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale emis de consiliul local al localității în care domiciliază;
- b. Documente care dovedesc identitatea, nume prenume, adresă;
- c. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare, caiet de sarcini,garanție de participare, certificat de urbanism
- d. fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări.

Plicul interior trebuie sa contina:

1. Pe plicul interior se inscriu numele sau denumirea, sediul social al acestuia sau adresa, precum si terenul pentru care oferteaza;
1. Acest plic va contine oferta propriu-zisa si va fi semnata de catre ofertant.
2. .Oferta va cuprinde:
 - durata de exploatare a terenului;
 - redeventa – in lei/mp/an
3. Fiecare participant are dreptul sa depuna o singura oferta.

4. Ofertele primite și înregistrate după termenul de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
5. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

Precizări privind oferta

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.
2. oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română
3. oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc
4. organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației
5. depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor concedentului
6. revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului atrage după sine pierderea garanției de participare
7. revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă e cazul, plata de daune interese de către partea în culpă
8. conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată

Elementele de pret

1. prețul minim de pornire este de 19000 lei
2. pasul de ofertare va fi de minim 5% sau multiplu de 5% peste prețul minim de pornire al licitației
3. prețul concesiunii licitate, va fi indexat anual cu rata inflației
4. modul de achitare a prețului concesiunii cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de concesiune
5. în termen de 90 de zile de la semnarea contractului concesionarul are obligația să depună cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent și anume 50% din valoarea redevenței datorate pentru primul an de exploatare
6. din suma prevăzută la art 5 vor fi reținute dacă este cazul penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune
7. concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii prevăzute.
8. cumpărătorul documentației de atribuire participant la licitația publică căruia nu i-a fost adjudecat terenul va primi contravaloarea garanției de participare
9. cumpărătorul documentației de atribuire care nu a participat la licitația publică va suporta integral contravaloarea acesteia.
10. cumpărătorul documentației de atribuire câștigător al licitației publice, va suporta integral contravaloarea acesteia
11. toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune

5. Informații privind criteriul de atribuire

Criteriul de atribuire al contractului de concesiune: cel mai mare nivel al redevenței

1. comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor
2. comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare
3. membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese
4. membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate

6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legii contenciosului administrative nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.
2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrative a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

7. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

1. concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
2. concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii
3. subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de ordonanța de urgență a Guvernului nr.54/2006, aprobată cu modificările ulterioare
4. concesionarul este obligat să plătească redevența.
5. concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura drumurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.)
6. la încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului în plină proprietate terenul împreună cu toate investițiile realizate de acesta
7. drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract
8. după concesiune, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat și a autorizației de construire emisă de organelle competente. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc pe concesionar.
9. toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnice edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe concesionar
10. concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesiunii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căruia a fost concesiionat terenul

11. concendentul are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin actul de concesiune.

Initiator, Primar
Oros, Găbriela



Secretar
Smarandeanu Bogdan

Regulament de concesionare,

REGULAMENT

Privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică deschisă cu scopul de a construi.

1. DISPOZIȚII GENERALE

- ✓ Prezentul regulament este elaborat în scopul reglementării organizării și desfășurării procedurii de concesionare a unui bun domeniul privat al comunei Ostra, județul Suceava.
- ✓ Conform prezentelor reglementări procedura de concesionare se inițiază de către Consiliul Local al comunei Ostra, județul Suceava sau de către un ofertant (concesionar potențial)
- ✓ Concesionarea se realizează prin procedura licitației publice deschise fără preselectie și ofertă în plic sigilată.

2. CAIETUL DE SARCINI

- ✓ Concedentul Consiliul Local al comunei Ostra, județul Suceava, elaborează și aprobă caietul de sarcini care cuprinde:
 - destinația bunului oferit spre concesionare
 - cheltuielile pe care concesionarul este obligat să le realizeze
 - interdicția subconcesionării
 - durata concesiunii
 - redevența minimă
 - condițiile impuse de natura bunului
 - cuantumul garanțiilor
 - clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune
 - alte condiții

3. ANUNȚUL PUBLICITAR

- ✓ După aprobarea caietului de sarcini concedentul Consiliul Local al comunei Ostra, județul Suceava, procedează la publicarea anunțului referitor la organizarea licitației publice deschise anunț care se afișează și la sediul concedentului.
- ✓ Anunțul va conține denumirea și sediul concedentului, obiectul și durata concesiunii, locul unde poate fi studiată documentația licitației publice deschise
- ✓ Actele doveditoare privind calitățile și capacitățile cerute ofertanților
- ✓ Data ora și locul de primire a ofertelor
- ✓ Durata în care ofertanții rămân angajați pe termenii ofertelor lor
- ✓ Data ora și locul ședinței de deschidere a ofertelor

4. DEPUNEREA OFERTELOR

- ✓ Termenul de primire al ofertelor este de 20 zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului
- ✓ Ofertanții transmit ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și altul interior care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor într-un registru special ținut de concedent la sediul primăriei comunei Ostra

- ✓ Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta
- ✓ Plicul exterior trebuie să conțină: fișa cu informații completată și semnată de ofertant fără îngroșări ștersături sau modificări, acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, achitarea contravalorii documentației de atribuire și a garanției de participare la licitația publică deschisă solicitate, precum și plicul interior cu oferta propriuzisă.
- ✓ Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul acestuia. Acest plic va conține declarația cu oferta propriuzisă.
- ✓ Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.
- ✓ Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanti eligibili.

5.COMISIA DE EVALUARE

- ✓ Comisia de evaluare este alcătuită din reprezentanții primăriei comunei Ostra și din personalul organelor de reglementare în domeniul finanțelor publice și protecției mediului după caz
- ✓ Componenta nominală a comisiei de evaluare se stabilește prin Dispoziția primarului în cuprinsul căreia se va desemna președintele, care la rândul său desemnează secretarul comisiei însărcinat cu redactarea procesului verbal

6. ȘEDINȚA DE DESCHIDERE A PLICURILOR

- ✓ Ședința de deschidere a plicurilor are loc la sediul primăriei Ostra și este publică
- ✓ După deschiderea plicurilor exterioare comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor, datelor și informațiilor cerute în fișa de informații și se întocmește un proces verbal în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
- ✓ Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor reținute se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți la ședința.
- ✓ În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin 3 oferte, concedentul va proceda la republicarea anunțului publicitar, iar în termen de 20 zile va organiza o nouă licitație.
- ✓ Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare și poate atunci când consideră necesar să ceară de la ofertanți precizări cu privire la conținutul ofertei
- ✓ Comisia de evaluare alege oferta pe care o consideră cea mai bună din punct de vedere al condițiilor precizate în caietul de sarcini
- ✓ Pe baza evaluării ofertelor comisia de evaluare întocmește un raport de evaluare care cuprinde descrierea procedurii de licitație publică deschisă pentru concesionarea bunului oferit precum și operațiunile de evaluare; elementele esențiale ale ofertelor depuse, sau în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii tuturor ofertelor depuse
- ✓ După primirea raportului comisiei de evaluare concedentul procedează în termen de 3 zile calendaristice la informarea ofertantului câștigător, și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor. La solicitarea în scris a ofertanților respinși în termen de 5 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor lor concedentul va transmite o copie după pv de evaluare a ofertelor.
- ✓ Dacă nici cea de a doua licitație publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător aceasta se va consemna în pv care va sta la baza deciziei concedentului de a recurge la procedura de negociere directă. Condițiile concesionării prin neg. directă nu poate fi inferioară celei mai bune oferte respinsă de licitația publică deschisă
- ✓ La data prevăzută în anunțul publicitar pentru începerea procedurii de negociere directă concedentul programează ofertanții și îi informează în scris despre data negocierii directe

- ✓ Pentru negociere directă va fi păstrat caietul de sarcini aprobat pentru licitația publică deschisă
- ✓ Concedentul va negocia cu fiecare ofertant în parte la data stabilită conform programării în condițiile prevăzute în caietul de sarcini
- ✓ După încheierea negocierii directe concedentul întocmește un proces verbal care va cuprinde concluziile negocierilor purtate și în care se recomandă cea mai avantajoasă ofertă

7. CRITERIUL DE SELECȚIE AL OFERTANȚILOR ȘI DE EVALUARE A OFERTELOR

- ✓ DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE SE FACE CONF. CRITERIILOR STABILITE ÎN CAIETUL DE SARCINI

8. PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITAȚIEI P. DESCHISE

- ✓ În termen de 5 zile calendaristice de la primirea copiei de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor ofertanții pot face contestații la sediul concedentului sau la locul depunerii ofertei, potrivit anunțului publicitar cu privire la modul în care au fost respectate prevederile prezentului regulament.
- ✓ În termen de 5 zile calendaristice de la primirea contestației concedentul prin dispoziția primarului va numi comisia de soluționare a contestațiilor, care va soluționa contestația și comunică răspunsul contestatorului.
- ✓ În cazul în care contestația este fondată, concedentul va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților și va decide anularea licitației și organizarea unei noi licitații.
- ✓ În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins acesta va putea recurge la instanța judecătorească competentă de drept comun

9. CONTRACTUL DE CONCESIUNE

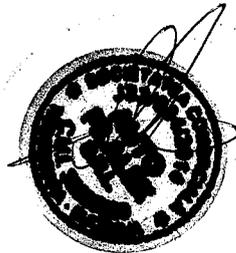
- ✓ Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, în termen de maximum 20 zile de la data în care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, sau după
- ✓ parcurgerea procedurii de negociere directă sau după declararea definitivă a câștigătorului, și va cuprinde în mod obligatoriu cluzele prevăzute în caietul de sarcini precum și alte clauze convenite de părțile contractante
- ✓ Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage pierderea garanției depuse pentru participare și dacă este cazul plata de daune interese care va fi stabilită de către instanța judecătorească de drept comun la cererea părții interesate
- ✓ În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de concesiune, licitația publică va fi anulată iar concedentul poate relua procedura de licitație publică de la publicarea anunțului în condițiile legii caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea. Anexele 1/R, 2/R, 3/R constituie parte integrantă din Regulament.

Nr. 3772 / 21.08.2018

Aprobaire OL
Suceava

Către Consiliul Local
Ostrea / S. lui Primate

Subscrisa Sc. AUTO FIC-ALEX cu sediul
în Com. Ostrea Jrd. Suceava CUI 33820520/19.11.19.
Solicita prin administrator unic CIBERT FICARET -
Civiu, concesiunea / cumpărarea unei suprafețe de
1000 m². teren construibil situat în intercomunul
Com. Ostrea în imediata vecinătate a stației de
epurare, în vederea construirii și amenajării unei
hale cu destinație Vulcanizare, spălătorie auto și
magazin miel.



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA OSTRĂ
PRIMAR OROS IOAN

Nr. 3799 din 24.08.2018

EXPUNERE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 1000 mp. situată în intravilanul comunei Ostra , aparținând domeniului privat al comunei Ostra , județul Suceava precum și a documentației de atribuire

DOMNILOR CONSILIERI

Oros Ioan – primarul comunei Ostra, județul Suceava;

Având în vedere:

- Cererea nr. 3772 din 21.08.2018 formulată de SC Auto Fil – Alex , cu sediul în comuna Ostra ;
- Raportul de evaluare a terenului , întocmit de Expert evaluator Gavrilescu Gheorghe Alberto ;
- Raportul compartimentului urbanism-cadastru, înregistrat la nr.3800 din 24.08.2018 ;
- Studiul de oportunitate ;
- Caietul de sarcini ;
- Documentația de atribuire ;

Competența aprobării proiectului de hotărâre revine Consiliului local al comunei Ostra , în baza dispozițiilor art. 10 , art.36, alin. (1) alin.(2) , lit.b) , alin.(5) lit. b) , art.121 alin.(1) și (2) , art. 123 , alin.(1) și (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare ;

Având în vedere că această concesiune va aduce venituri la bugetul local , propun să se ia în discuție în ședința pe comisie și ulterior obținerii avizului favorabil a proiectului de hotărâre mai sus menționat , ca fiind legal și oportun .



PRIMARIA COMUNEI OSTRA
JUDETUL SUCEAVA
Nr. 3800 din 24.08.2018



RAPORT,

Cu privire la concesionarea unui teren in suprafata de 1000 mp, intravilan, CF 30891 Ostra , apartinand domeniului privat, situat in zona Tarnicioara.

Avand in vedere:

- Cererea formulata de S.C Auto Fil Alex inregistrata la nr.3772/ 21.08.2018.
- prevederile din Capitolul II – Concesionarea terenurilor pentru constructii, **din Legea 50/1991**, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- prevederile **OUG 54/2006** privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate Publica, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
- art 4,art.15, art, 16 din **Lg. nr.213/1998** privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare
- art. 10,art.36.alin.(2) lit.b, alin.(5) lit. b, art 121 alin. (1) si (2) ,art. 123 alin (1) si (2) din **Lg. nr.215/2001** privind administratia publica locala, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

Capitolul II- art. 553 alin.(1) si (4), art.871-873 din Legea 287/2009 privind **Codul Civil**, republicata cu modificarile si completarile ulterioare

Compartimentul urbanism – cadastru propune initierea unui proiect de hotarare prin care sa fie aprobata concesionarea prin licitatie publica a suprafatei de teren amintite mai sus , in vederea construirii.

Cu stima,

Consilier,
Socol Constantin

ROMÂNIA
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA OSTRĂ
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE
Nr. 3902 din 31.08.2018

R A P O R T D E A V I Z A R E

la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 1000 mp. situată în intravilanul comunei Ostra , aparținând domeniului privat al comunei Ostra , județul Suceava precum și a documentației de atribuire

Comisia de specialitate nr.1 a consiliului local, respectiv pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului și turism din cadrul consiliului local, a analizat în ședința pe comisie, expunerea de motive a d-lui Oros Ioan – primarul comunei , raportul compartimentului de specialitate pentru proiectul de hotărâre susmenționat.

În unanimitate de voturi comisia de specialitate, avizează favorabil proiectul de hotărâre și-l supune spre aprobare în ședința ordinară a Consiliului Local din data de 31.08.2018 .

Președintele comisiei de specialitate

Maxim Constantin



Secretar comisie,

Robaniuc Viorica



100062163610

Incheiere Nr. 10405 / 10-09-2018



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

Dosarul nr. 10405 / 10-09-2018

INCHEIERE Nr. 10405**Registrator:** PETRONELA FILIP**Asistent:** IONEL BIG

Asupra cererii introduse de PITICARU CORNEL domiciliat in Loc. Capu Codrului, Nr. 176, Jud. Suceava privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
 -Act Notarial nr.2841/06-09-2018 emis de Pelepco Lacramioara Gabriela;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:

-Bon fiscal nr.26/07-09-2018 in suma de 120
 pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 30856, inscris in cartea funciara 30856 UAT Ostra avand proprietarii: COMUNA OSTRA-DOMENIUL PRIVAT in cota de 1/1 de sub B.1. ;
- Se sisteaza cf. 30856 a imobilului cu nr. cad. 30856/Ostra ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
 - nr.cad.30891\cf.30891;
 - nr.cad.30892\cf.30892;
 asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 30856 UAT Ostra;
- Se infiinteaza cartea funciara 30892 a imobilului cu numarul cadastral 30892/Ostra, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 30856 inscris in cartea funciara 30856; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 30892 UAT Ostra;
- Se infiinteaza cartea funciara 30891 a imobilului cu numarul cadastral 30891/Ostra, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 30856 inscris in cartea funciara 30856; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 30891 UAT Ostra;

Prezenta se va comunica părților:

PELEPCO LACRAMIOARA GABRIELA

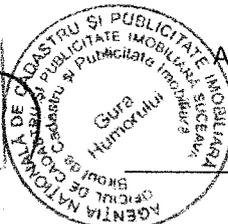
COMUNA OSTRA-DOMENIUL PRIVAT, prin notar public Pelepco Lacramioara Gabriela

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Gura Humorului, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

13-09-2018

Registrator
O.C.P.I. SUCEAVA
FILIP PETRONELA
 Registrator coordonator
 (parașa și semnătura)



Asistent Registrator,

IONEL BIG

(parașa și semnătura)

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30891 Ostra

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ostra, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30891	1.000	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan, împrejmuit parțial cu gard

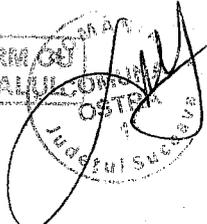
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10405 / 10/09/2018	
Act Notarial nr. 2841, din 06/09/2018 emis de Pelepco Lacramioara Gabriela;	
B1	A1
Se înființează cartea funciara 30891 a imobilului cu numărul cadastral 30891/Ostra, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 30856 înscris în cartea funciara 30856;	
Act Administrativ nr. 71, din 29/12/2017 emis de Consiliul Local a comunei Ostra;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) COMUNA OSTRA-DOMENIUL PRIVAT , CIF:4441417	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30856/Ostra, înscrisa prin încheierea nr. 2781 din 05/03/2018;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

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

CONFORM CU
ORIGINALUL
OSTRA
Județul Suceava

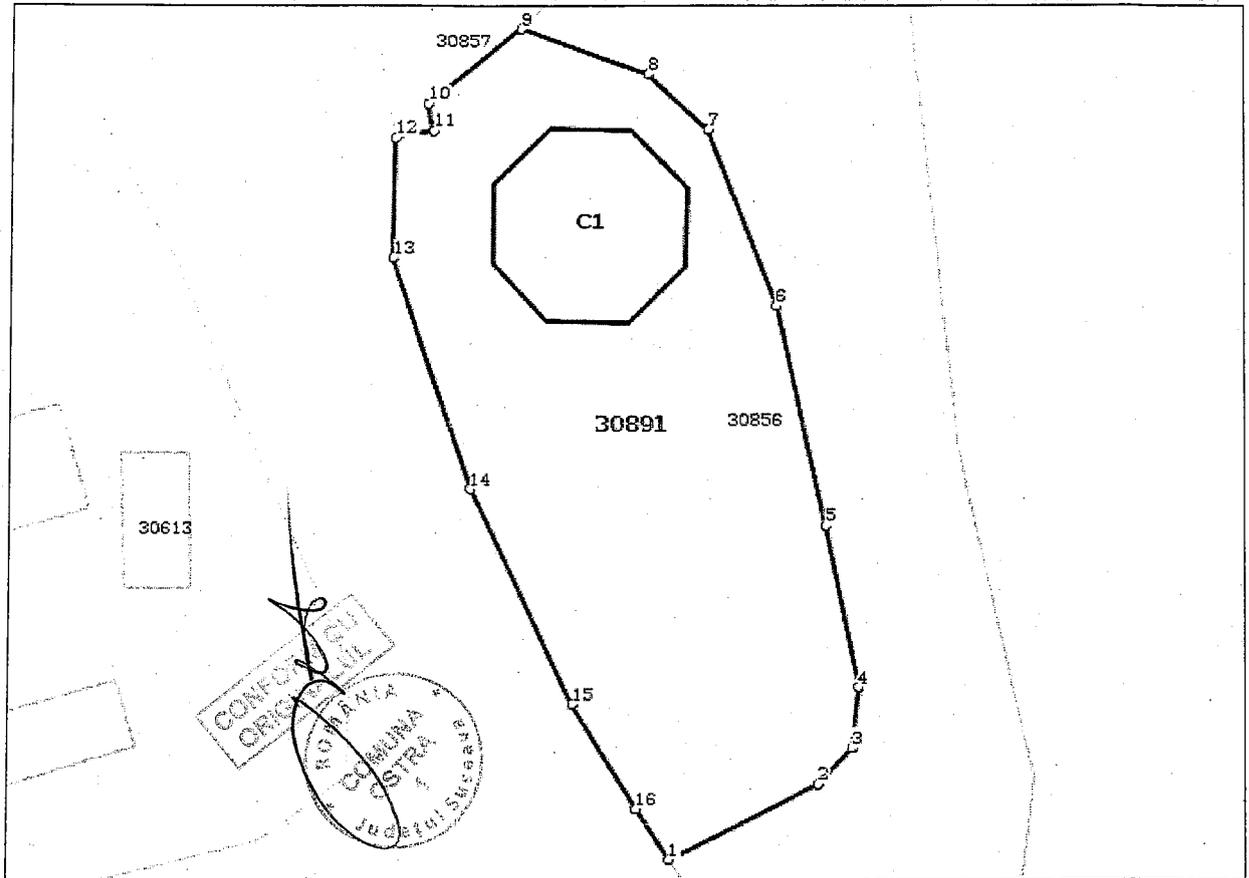


Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30891	1.000	Teren intravilan, împrejmuit parțial cu gard

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.000	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	30891-C1	construcții industriale și edilitare	129	Fara acte	S. construita la sol:129 mp; S. construita desfasurata:129 mp; Bazin colectare nămol, edificat în anul 1977, cu suprafața construită desfășurată de 129 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.696
2	3	3.248
3	4	4.032

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	10.865
5	6	14.657
6	7	12.244
7	8	5.266
8	9	8.7
9	10	7.708
10	11	1.754
11	12	2.468
12	13	7.8
13	14	15.806
14	15	15.661
15	16	7.993
16	1	3.968

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Bon fiscal nr.26/07-09-2018 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

13-09-2018

Data eliberării,

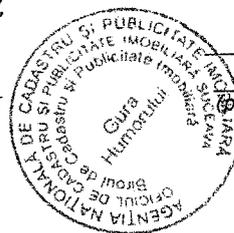
__/__/__

Asistent Registrator,
 IONEL BIG

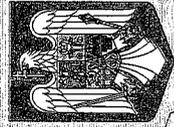
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LANGĂ TRIBUNALUL Suceava

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: **AUTO-FILALEX S.R.L.**

Sediu social: **Sat Târnicioara, Comuna Ostira, Nr. 52 B, Județ Suceava**

Activitatea principală: **4520 - Întreținerea și repararea autovehiculelor**

Cod Unic de înregistrare: **33820520**

din data de: **19.11.2014**

Nr. de ordine în registrul comerțului: **333/934/19.11.2014**

Data eliberării: **21-11-2014**

Seria B Nr. **2991342**

DIRECTOR,

Cătălina Elena VARTIC



RAPORT DE EVALUARE

Privind

**Proprietatea imobiliară – teren, situat în intravilanul localității
Tărnicioara, comuna Ostra.**



Beneficiarul lucrării: Primăria comunei Ostra

Destinatarul: Primăria comunei Ostra

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

Aprilie 2018

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

1. **Tipul proprietății:** Proprietate imobiliară, teren categorie de folosință pășune, în intravilan, cu număr cadastral 30856, proprietate a consiliului local Ostra.

2. **Localizare:** Localitatea Târnicioara, Comuna Ostra, județul Suceava .

3. **Proprietarul bunului:** consiliului local Ostra

4. **Descrierea bunului:** - teren categorie de folosinta pasune, in intravilan, nr. Cadastral 30856, proprietate a consiliului local Ostra in suprafata de 1995 mp.

5. **Situatia terenului:** terenul aferent proprietății, este deținut în cota exclusivă și este proprietatea **Comunei Ostra**.

6. **Clientul:** Primaria comunei Ostra

7. **Destinatarul:** Primaria comunei Ostra

8. **Scopul evaluării:** Stabilirea unei opinii privind valoarea de piata, pentru o ipotetica concesiune/instrainare.

9. **Baza evaluării:** Valoarea de piata

10. **Dreptul evaluat:** Întregul drept de proprietate, presupus deplin.

11. **Data evaluării:** 27 04 2018

12. **Valori estimate:**

Abordarea prin comparatii directe: $V_1 = 7980 \text{ €} = 37.201 \text{ Lei fără TVA}$

$V_p = 7.980 \text{ €} = 37.201 \text{ Lei.fără TVA}$

13. **Cursul de schimb oficial la data evaluării:** 4,6618 Lei/ €

14. **Tariful minim de concesiune se stabilește în conformitate cu art.17 din Legea**

50/1991 republicată. În acest caz rezultă: $37.201 : 25\text{ani} : 1995\text{m.p.} = 0,745 \text{ lei/mp/an}$

fără T.V.A.



1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

- Afirmatiile sustinute in acest raport sunt reale si corecte;
- Analizele,opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Evaluatorul nu are nici un (sau daca are trebuie mentionat orice) interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nici un interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Remunerarea (onorariul) evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;(Raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime,solicitarea venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut);
- In deplina cunostinta de cauza,analizele,opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele codului deontologici ale standardelor de evaluare;
- Certificam ca s-a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare de catre Gavrilescu Gheorghe la data de 26.04.2018;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala ,in cadrul ANEVAR ;
- Certificam faptul ca evaluatorul este competent sa efectueze raportul de evaluare (are cunostintele si experienta necesara pe piata si pentru tipul de proprietate);
- Certificam faptul ca utilizarea raportului de evaluare intocmit poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardul de verificare de rapoarte de evaluare;

EVALUATOR AUTORIZAT:

Gavrilescu Gheorghe Alberto

Membru Titular ANEVAR;



Cap. 2. PREMIZELE EVALUARII

2.1. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport de evaluare, consta in evaluarea unei proprietati imobiliare, compusa din:

- Proprietate imobiliară, teren categorie de folosinta pasune, in intravilan, localitatea Tarnicioara cu nr. cadastral 30856, proprietate a consiliului local Ostra in suprafata de 1995 mp.

2.2. ADRESA PROPRIETATII SI PARTICULARITATILE ZONEI

Adresa proprietății imobiliare analizate este intravilanul comunei Ostra, județul Suceava.

Proprietatea este situata în zona mediană a localității Tarnicioara comuna Ostra, ce duce spre primarie, pe partea stanga inainte de pod, pe directia de mers dinspre localitatea Frasin (fostul bazin de decantare), zonă de proprietăți rezidențiale de tip unifamilial.

2.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare prezentate mai sus, în ipoteza instrainării sau concesionării întregii suprafețe sau partial, printr-o procedura dinamica / licitatie, conform hotararii consiliului local.

2.4. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARI

Clientul lucrării este **Primaria comunei Ostra**, care dorește obținerea unei opinii asupra valorii proprietății imobiliare prezentate mai sus, pentru o eventuală instrăinare.

Destinatarul lucrării este **Primaria comunei Ostra**

2.5. BAZA DE EVALUARE

În conformitate cu Standardul International de Evaluare SEV 100, cadrul general valoarea de piata este definita ca: « 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»

Pentru evaluare au fost utilizate următoarele standarde:

- ✓ Standardul International de Evaluare SEV 101 «Termeni de referinta a evaluarii»
- ✓ Standardul International de Evaluare SEV 103 «Raportarea Evaluarii»
- ✓ Standardul International de Evaluare SEV 230 «Drepturi asupra proprietatii Imobiliare»
- ✓ SEV 100 Cadrul general



2.6. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINTA SI CURSUL OFICIAL

Data evaluarii este **27.04.2017**, când cursul de schimb valutar anunțat de BNR, este de **4,6618 lei/Euro**.

Moneda de referință utilizată în evaluare este **Euro si Lei**.

Inspecția pe teren a fost făcută pe data de 26.04.2016, de către Gavrilescu Gheorghe Alberto în prezența d-lui Smarandeanu, în calitate de reprezentant al primăriei Ostra.

2.7. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Pentru determinarea *valorii de piață* a fost aplicată o singură metodă de evaluare, a cărei metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării, și anume:

- abordarea prin comparații directe

Prin aplicarea acestei metode s-a obținut o serie de valori, ce stau la baza opiniei evaluatorului privind stabilirea *valorii de piață* a proprietății.

2.8. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- * “Standarde Internaționale de evaluare – editia 2018” traduse si editate de ANEVAR si IROVAL;
- * Suport Curs “Evaluarea proprietatilor imobiliare” editat de ANEVAR si IROVAL;
- * “Evaluarea Proprietatii Imobiliare” editata de APPRAISAL INSTITUTE si tradusa in limba romana de ANEVAR;
- * Informatii furnizate de agentiile imobiliare, cotidienele si publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare, chirii, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara din imprejurimi.

De asemenea au fost utilizate următoarele documente si informatii puse la dispozitie de client:

- * Documente ce atesta dreptul de proprietate:
 - Incheiere nr.2781/05.03.2018
 - Extras de carte funciara nr.30856 Ostra ;
 - Anexa 1 ;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului;



2.9. CONDIȚII ȘI CIRCUMSTANȚE LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorul verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorii nu sunt responsabili pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluatori. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorii presupun că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată. Pe terenul ce face subiectul prezentului raport este edificata o construcție C1 de 129 mp, bazin de colectare namol, construcție speciala ce nu este evaluata. Valorile exprimate in raport sunt numai pentru teren.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, bazinul de colectare namol etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există probleme din cauza bazinului de colectare namol, astfel de condiții.



observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.

7. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
8. Evaluatorii obțin informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorii consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorii nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
10. Evaluatorii au fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
11. Consimțământul scris al evaluatorilor și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

EVALUATOR AUTORIZAT:

Gavrilescu Gheorghe Alberto
Membru Titular ANEVAR – E.P.I.;



Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

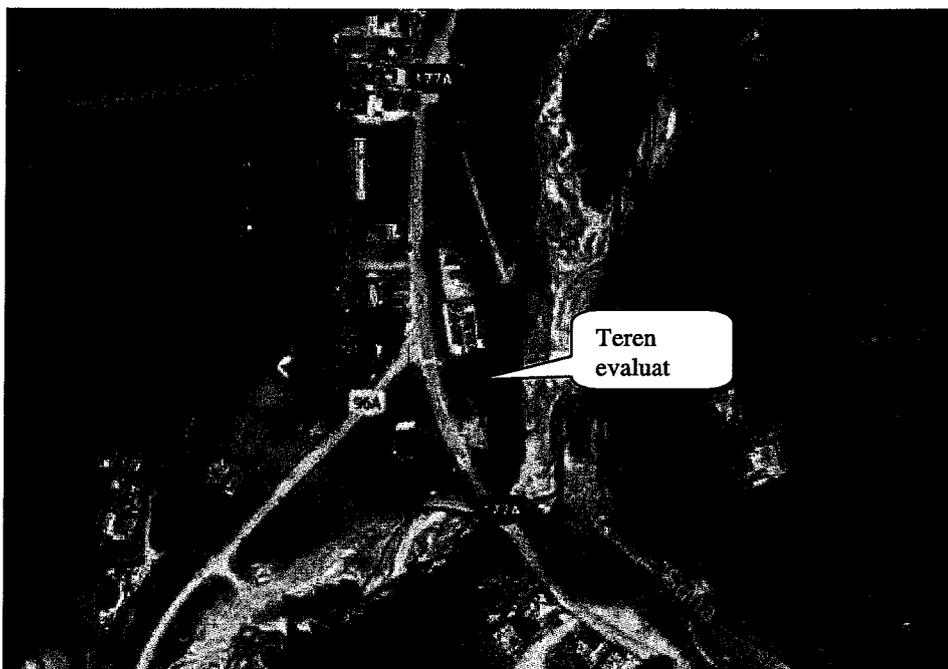
3.1. SITUATIA JURIDICA

Proprietate imobiliară, teren categorie de folosinta pasune, in intravilan, localitatea Tarnicioara, comuna Ostra, cu nr. cadastral 30856, proprietate a consiliului local Ostra in suprafata de 1995 mp. Identificarea proprietății imobiliare corespunde Planului de Amplasament si Delimitare a corpului de proprietate inregistrat la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Gura Humorului.

3.2. AMPLASAMENT – LOCALIZARE

Adresa proprietatii imobiliare analizate este localitatea Tarnicioara, comuna Ostra, jud. Suceava, Coordonate GPS : 47°24'25.7"N 25°45'21.9E.

Proprietatea este situata in zona periferica a localitatii Tarnicioara comuna Ostra, la drumul 177A in apropierea raului Suha.





100055893770

Incheiere Nr. 2781 / 05-03-2018



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

Dosarul nr. 2781 / 05-03-2018

INCHEIERE Nr. 2781**Registrator: MIHAELA CĂLINESCU****Asistent: IONEL BIG**

Asupra cererii introduse de COMUNA OSTRA-DOMENIUL PRIVAT domiciliat în - privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
 -Act Administrativ nr.71/29-12-2017 emis de Consiliul Local a comunei Ostra;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

- pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. topografic 1070/2, înscris în cartea funciara 30794 UAT Ostra având proprietarii: TABULA TARIÎ în cota de 1/1 de sub B.1, ;
- imobilul cu nr. topografic 1113, înscris în cartea funciara 30793 UAT Ostra având proprietarii: TABULA TARIÎ în cota de 1/1 de sub B.1, ;
- imobilul cu nr. cadastral 30856
- Din o parte a pf nr 1113 se formează imobilul cu nr cadastral 30856 . asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 30793 UAT Ostra;
- Din o parte a pf nr 1070/2 se formează imobilul cu nr cadastral 30856 . asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 30794 UAT Ostra;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNA OSTRA-DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 30856 UAT Ostra;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA OSTRA-DOMENIUL PRIVAT
 CERNEI CONSTANTIN

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

06-03-2018

Registrator,

MIHAELA CĂLINESCU

(părăsă și semnătura)

Asistent Registrator,

IONEL BIG

(părăsă și semnătura)

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





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30856 Ostra

Nr. cerere	2781
Ziua	05
Luna	03
Anul	2018
Cod verificare	
100055899770	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ostra, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30856	1.995	Teren neîmprejmuit; Teren Intravilan, împrejmuit parțial cu gard

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2781 / 05/03/2018	
Act Administrativ nr. 71, din 29/12/2017 emis de Consiliul Local a comunei Ostra;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	
1) COMUNA OSTRA-DOMENIUL PRIVAT, CIF:4441417	

C. Partea III. SARCINI

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



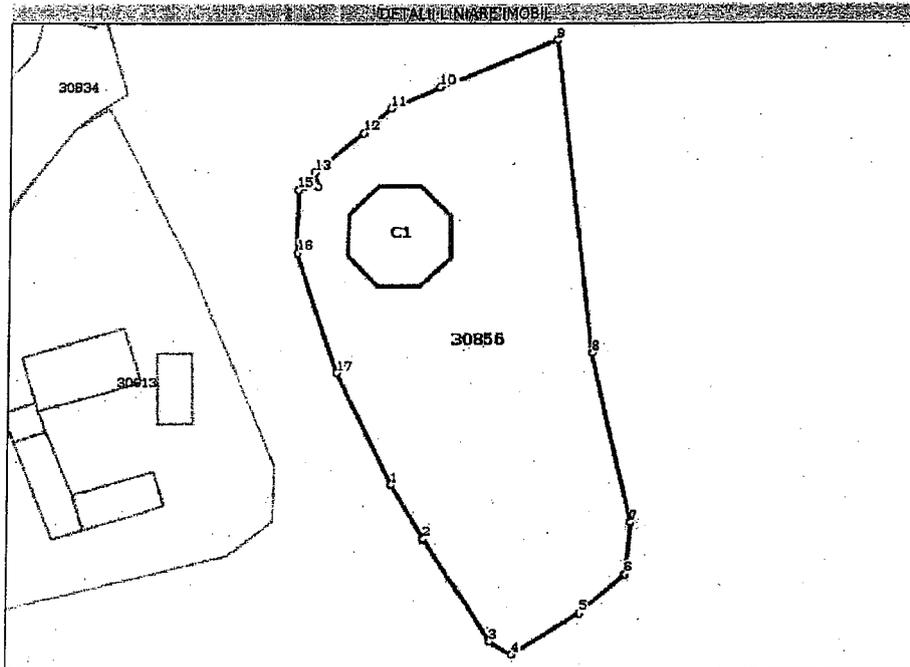
Carte Funciară Nr. 30856 Comuna/Oraş/Municipiu: Ostra

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
30856	1.995	Teren intravilan, împrejmuit parţial cu gard

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	DA	1.995	-	1P	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	30856-C1	construcţii industriale si edilitare	129	Fara acte	S. construita la sol:129 mp; S. construita desfasurata:129 mp; Bazin colectare namol, edificat în anul 1977, cu suprafaţa construită desfășurată de 129 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.993
2	3	15.329
3	4	3.18



3.3. DESCRIEREA PROPRIETATII

Proprietate imobiliară, teren categorie de folosinta pasune, in intravilan, localitatea Tarnicioara, comuna Ostra, cu nr. cadastral 30856, proprietate a consiliului local Ostra in suprafata de 1995 mp.

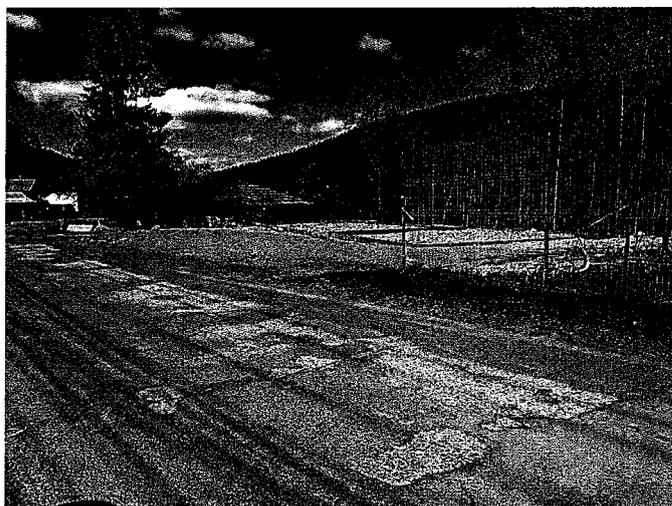
TERENUL

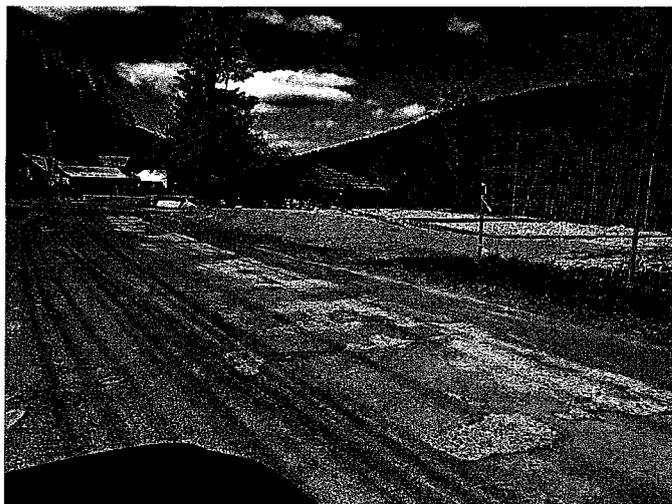
Terenul aferent parcelei, in suprafata de 1995m.p. (din acte!) Adresa proprietatii imobiliare analizate este localitatea Tarnicioara, comuna Ostra, jud. Suceava, Coordonate GPS : 47°24'25.7"N 25°45'21.9E.

Proprietatea este situata in zona periferica a localitatii Tarnicioara, comuna Ostra, la drumul 177A in apropierea raului Suha.

Terenul are acces la utilitati in imediata apropiere: apa, energie electrica, drum asfaltat, accesul la acest teren se face direct din drum. La data inspectiei nu este racordat sau bransat la niciun fel de utilitate.

Aceasta parcelă de teren intravilan, are atribuită categoria de pasune in intravilan.





Suprafața de teren are o forma plana, are amplasament bun, pentru utilizarea ei, proprietatea la data inspectiei nu este utilizata de catre proprietar in agricultura si nici nu are infiintate culturi, dar are o construcție edificată pe proprietate.

EVALUATOR AUTORIZAT:

Gavrilescu Gheorghe Alberto
Membru Titular ANEVAR –E.P.I;

Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. PIAȚA IMOBILIARĂ LOCALĂ – scurte considerații

Piața imobiliară este definită ca: “O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale” **IVS 2018- Cadrul General.** Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

În cazul prezentei proprietăți imobiliare, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților cu destinație terenuri cu destinație curți construcții, amplasate în extravilanul comunei Ostra.

Din studiul pieței rezulta ca proprietatile imobiliare cu destinație terenuri, amplasate în intravilanul comunei Ostra, rezulta faptul ca începând cu anul 2008 cererea de asemenea proprietati s-a redus. Rata de ocupare a început să scadă, lucru ce a generat scăderea prețului, implicit scăderea cererii de terenuri cu destinație agricolă situate în intravilan (nu sunt banii necesari și nici bancile nu oferă credite dacă nu ai un loc de muncă stabil). *Scăderea va continua pe două lucruri dintre ele este continuarea crizelelor de muncă și restrângerea creditării.*

mai puțini oameni care să aibă bani suficienți pentru a se încadra, deși își doresc achiziționarea unui teren. Iar al doilea lucru: băncile vor scoate la vânzare proprietățile ipotecate din portofoliile neperformante, ceea ce va duce la creșterea ofertei

Cererea pentru terenuri în intravilanul comunei Ostra este moderată, se caută în general terenuri cu suprafața mică, de cca 200 m.p. - 2000 m.p. poziționate central, pentru construcții diverse. Cererea pentru terenuri este medie, activitatea economică fiind destul de redusă în această localitate, din cauza închiderii minelor din zonă și sistării definitiv a activităților miniere, a crizei economice, cât și a criteriilor și restricțiilor impuse în P.U.G. Datorită crizei economice din ultimii ani și a înăsprii condițiilor de acsare a creditelor la bănci, proprietățile imobiliare de acest gen au avut o perioadă de scădere a prețurilor, perioadă ce continuă și în prezent.

Oferta pentru terenuri în intravilanul comunei Ostra este sărăcăcioasă față de alte zone din împrejurimi, dar totuși se mai găsesc proprietăți similare cu proprietatea imobiliară analizată în prezentul raport, spre moderat din cauza poziționării și dispunerii suprafețelor de teren, atât pentru terenuri intravilane cât și extravilane.

Echilibrul pieței La data evaluării, piața imobiliară specifică este marcată de dezechilibru în favoarea cumpărătorilor, datorată ofertei "oarecum generoase" de terenuri prin împrejurimi...Stulpicani, Frasin, Gura Humorului zone mai "favorabile" din punct de vedere agroturistic ș.a.m.d.. În aceste condiții se estimează că avem o piață a cumpărătorului.

Prețurile de oferta la vânzare pentru proprietăți similare sunt cuprinse între 5 Euro/m.p, 7 Euro/m.p și chiar 10 Euro/m.p, în funcție de localizare, suprafață, acces la teren, distanța față de drum, vecinătăți....etc.

În prezent piața cu cerere moderată (piață în declin), oferta este ceva mai mare decât cererea, posibil ca prețurile să aibă un trend de scădere usoară sau menținere și în perioada următoare.

4.2. FACTORI CE POT AFECTA VANZAREA FORȚATĂ A PROPRIETĂȚII

Situația economică a localității Tarnicioara din comuna Ostra, ca și a localității Ostra județul Suceava este slabă, comparativ cu alte zone din țară, aceste localități nemaivând ramuri industriale bine reprezentate (foste activități miniere).

Acest lucru se reflectă și în domeniul șomajului care, comparativ cu alte zone din județ și țară este ușor mai ridicat.

În funcție de intenția beneficiarului raportului, proprietatea imobiliară poate fi valorificată după o expunere pe piață de cca 6-12 luni, în cazul în care se mențin condițiile de piață de la data evaluării, iar în caz de valorificare forțată valoarea obținută ar fi cu 20-30% mai mică decât în cazul valorificării normale pe piață.

Există posibilitatea valorificării mai rapide, prin lotizarea și vânzarea de teren, pentru dezvoltare imobiliară (în cazul în care există asemenea suprafețe de teren care să permită dezvoltarea imobiliară), pentru crearea de spații de producție sau prestări servicii, de cca 400-800 mp.



4.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

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

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

Cea mai bună utilizare a proprietății. Pe baza studiului pietei imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizata, pentru cea mai buna utilizare în ipoteza utilizarii acesteia în continuitate ca proprietate teren pentru a construi ori o cladire comerciala ori o cladire pentru prestari de servicii.

Pentru aceasta alternativă sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai buna utilizare.

4.4. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Pentru estimarea valorilor ce duc in final la alegerea *valorii de piață*, au fost utilizate urmatoarele abordari:

- Abordarea prin comparații

4.4.1. ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE DIRECTĂ

Abordarea prin comparație directă reprezintă o analiză prin care, valoarea de piață este estimată prin compararea subiectului analizat cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative - analiza pe perechi de date, sau/si pe criterii cantitative - analiza comparatiilor relative. Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializate si publicațiile locale: oferte recente si vânzări recente în zonă, etc., de proprietăți imobiliare comparabile, in zona analizată.



Prezentarea ofertelor de vânzare comparabile pentru terenuri:

Teren Cabana Gura Humorului

Gura Humorului, judet Suceava Adugat de pe telefon La 14:45, 19 aprilie 2018, Numar anunt: 157135523

Imi place 31 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Suprafata utila **2 500 m²**

De vanzare, teren in Gura Humorului, pretabil pt cabana, casa de vacanta, zona Toaca, la 100 de metri de Hotelul Toaca Bellevue, vedere partia de ski Soimul din Gura-Humorului. Utilitati: curent electric, fibra optica tv+internet
Pret 6 euro /mp !!! Tel 0759/120944

Negociabil

Trimite mesaj

0759 120 944

Gura Humorului, judet Suceava
Vezi pe harta

Adrian
Pe site din feb 2012

Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipareste

Anunt adauzat prin aplicatia gratuita OLX.ro.

Sursa: <https://www.olx.ro/oferta/teren-cabana-gura-humorului-IDaDk7W.html#df90bac2e6>

Vand teren

Frasin, judet Suceava Adugat La 18:50, 26 martie 2018, Numar anunt: 158158635

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **4 700 m²**

Teren intravilan in Frasin, vis-a-vis de podul peste raul Moldova pretabil pentru constructie, deschidere 30 m la drum.
Pentru orice detalii va stau dispozitie la telefon.

5 €

Trimite mesaj

0721 480 845

Frasin, judet Suceava
Vezi pe harta

Silviu
Pe site din mar 2014

Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipareste

Sursa: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDaHChJ.html#e6de62e2f2>



Pamant intravilan 3400mp

📍 Brosteni, Suceava

🕒 Acum 3 săptămâni

7 EUR

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	3400
Utilități	Nu		

Vand Pamant intravilan.
 3400 mp
 Deschidere de 24m
 Livada,aproximativ 100 de pomi fructiferi.
 Put
 Imprejmuire teren.
 Locul se afla intre case.
 7 euro pe metru patrat.
 Numere de telefon:
 1.0754781772
 2.0723680328



**Razvan
Marinescu**
 PERSOANĂ FIZICĂ

0754781772



**Razvan
Marinescu**
 PERSOANĂ FIZICĂ

0754781772

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Sursa: <https://lajumate.ro/pamant-intravilan-3400mp-7577193.html>

Totuși prețul de vânzare pentru o astfel de tranzacție imobiliară se stabilește printr-o negociere directă între cumpărătorul potențial și vânzător. Opinia evaluatorului în acest caz, este că prețul obținabil pe unitatea de suprafață în condițiile descrise mai sus ar putea fi de 4,00 Euro/m.p.

Valoarea de piata a terenului subiect este de:

Vt comparatii = 1995 mp x 4,00 €/mp x 4,6618 lei/€ = 7980,00 € = 37.201 LEI

4.5. SINTEZA REZULTATELOR

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate anterior au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarea prin comparatii directe: $V_1 = 7980,00 \text{ €} = 37.201 \text{ Lei}$



4.6. RECONCILIAREA REZULTATELOR, VALOAREA DE PIATA

Ținând cont de evoluția preturilor de pe piata funciara din zona Ostra, jud. Suceava și de caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piață, cea estimata conform metodei comparațiilor directe.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globală;
- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Tinand cont de cantitatea si precizia informatiilor utilizate in evaluare, de categoria terenului subiect, de conditiile de piata favorabile ca pret, dar si de scopul prezentului raport, in opinia evaluatorului valoarea de piata a intregii proprietatii subiect este:

$V_p = 7.980 E = 37.201 \text{ Lei}$

EVALUATOR AUTORIZAT:

Gavrilescu Gheorghe Alberto



CRITERII	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
		Gura Humorului, zona Toaca, utilitati, 6 euro negociabil	Frasin, vis avis de podul peste Moldova, 5 euro negociabil	Orasul Brosteni, zona centrala, 7 euro negociabil
PREȚ (EUR/m.p.)		6	5	7
Criteria				
1. SUPRAFAȚĂ, M.P.	1 m.p.	1 m.p.	1 m.p.	1 m.p.
Corecție		0%	0%	0%
Valoare corectată		6	5	7
2. INTABULARE	DA	DA	DA	DA
Corecție		0%	0%	0%
Valoare corectată		6	5	7
3. Categorie teren	Pasuni	CC	CC	CC
Corecție		0%	0%	0%
Valoare corectată		6	5	7
4. DATA VÂNZĂRII		ofertă	ofertă	ofertă
Corecție		-10%	-10%	-10%
Valoare corectată		5	5	6
5. ACCES LA DRUM	are	are	are	are
Corecție		0%	0%	0%
Valoare corectată		5	5	6
6. ZONA	La strada	Central	median	central
Corecție		-10%	0%	-10%
Valoare corectată		5	5	6
7. FORMA PLANA	da	da	da	da
Corecție		0%	0%	0%
Valoare corectată		5	5	6
8. Utilitati	Nu are	Are	Are	Are
Corecție		-10%	-10%	-10%
Valoare corectată		4	4	5
9. IMPREJMUIRE	partial	Nu are	Nu are	Are
Corecție		0%	0%	-10%
Valoare corectată		4		5
TOTAL CORECȚII - %		-27		-34
Valoarea adoptată: COMPARABILA 2 valoarea cu cele mai mici corecții				
Valoarea adoptată rotunjită - EUR/mp				

