



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
COMUNA GĂLBINASI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinași, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **21.07.2022** ;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr. 422/07.07.2022 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspunderea aferentă actelor administrative ;
- raportul comun al Compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice și al Compartimentului juridic, resurse umane și relații cu publicul din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr.423/07.07.2022 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ ;
- cererea S.C. INTERCOMAN SRL înregistrată la Primăria comunei Gălbinași sub nr.1511/23.02.2022 prin care solicită aprobarea închirierii terenului extravilan în suprafață de 11.002 m.p., teren care a făcut obiectul contractului de închiriere nr.749/2006, al cărui termen de valabilitate a expirat în cursul anului 2021 ;
- avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Gălbinași înregistrate sub nr.451, nr.456 și nr.462/2022 ;
- Hotărârea Consiliului Local nr.68/2012 privind includerea în domeniul privat a suprafeței de 763 m.p. teren intravilan Bentu și 11.002 m.p. teren extravilan în Tăbărăști;
- Hotărârea Consiliului Local Gălbinași nr.36/26.05.2022 privind aprobarea Regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea bunurilor imobile (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău ;
- raportul de evaluare teren întocmit de expert evaluator membru ANEVAR Petre Ion nr.24/14.03.2022, înregistrat la Primăria comunei Gălbinași sub nr.2109/15.03.2022 ;
- extrasul de carte funciară pentru informare Carte funciară nr.26641 Gălbinași aferent nr. cadastral 26641 ;
- nota compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice privind stabilirea chiriei datorate pentru terenul în suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinași, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău, înregistrată sub nr.5.007/28.06.2022 ;
- necesitatea atragerii de fonduri la bugetul local în condiții de eficiență și eficacitate coroborat cu prerogativele privind exercitarea și administrarea proprietății private ;

- prevederile art.108, alin.(1), si c), art.297, alin.(1), lit.c) si alin.(2), art.332 – art.348, art.354, art.355 si art.362 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

- prevederile art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b) respectiv prevederile art.240 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

- prevederile H.C.L. nr. 34/29.04.2022 privind alegerea Președintelui de ședință al Consiliului Local al Comunei Gălbinași pentru ședințele din lunile mai 2022 – iulie 2022 ;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările si completările ulterioare ;

În temeiul art. 133, alin.(1), art.139, alin.(1), alin.(3), lit.g) si art.196, alin.(1), lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

H O T Ă R Ă S T E :

Art.1.(1) Se aprobă închirierea, prin licitație publică, organizată potrivit legii, a terenului în suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinași, tarla 3, parcela 45, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău, în scopul depozitării de agregate de balastieră si montării unei stații de sortare .

(2) Valoarea de inventar a imobilului descris la alin.(1) este de 49.619 lei .

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea închirierii terenului în suprafață de 11.002 m.p., situat în extravilanul comunei Gălbinași, tarla 3, parcela 45, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău, prevăzut în *anexa nr.1* care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare a terenului nr.24/2022, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Petre Ion care stabilește valoarea de piață a terenului la suma de 490.000 lei echivalent 99.000 euro, valoare fără TVA, prevăzut în *anexa nr.2* care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă pretul minim de pornire al licitației publice pentru atribuirea imobilului identificat la art.1 la valoarea de 500 euro/lună, la cursul BNR din ziua plății, fără TVA.

Art.5. Se aprobă documentația de atribuire privind desfășurarea licitației publice pentru închirierea terenului prevăzut la art.1, conform *anexei nr.3* care face parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmită în forma prevăzută de regulamentul – cadru.

Art.6.(1) Se aprobă contractul de închiriere a terenului prevăzut la art.1 conform *anexei nr.4* care face parte din prezenta hotărâre.

(2) Contractul prevăzut la alin.(1) se încheie pe o perioadă de 5 ani de la data semnării, cu posibilitatea prelungirii, prin act adițional, prin acordul părților, pe baza aprobării Consiliului Local Gălbinași, cu o perioadă egală cu cea inițială.

Art.7.(1) În vederea organizării si desfășurării licitației publice se constituie o comisie de evaluare a ofertelor pentru închirierea terenului în suprafață de 11.002 m.p., în următoarea componentă :

- Cristea Cristinel – viceprimar comuna Gălbinași – președinte ,
- Grigore Tanta- consilier superior, compartiment financiar contabil, impozite si taxe, achiziții publice - membru ;

- Ciobanu Dinu Ioana Claudia – consilier juridic - membru;

- Nicolae Apostol - consilier local – membru ;

- reprezentant al Agentiei Nationale de Administrare Fiscală - membru

(2) Se desemnează ca membrii supleanți următorii membri :

- Zoican Geanina - Elena , inspector principal, compartiment financiar contabil, impozite si taxe, achiziții publice ;

- Toma Georgian – Alin -consilier local

Art.8. Se aprobă comisia de solutionare a contestatiilor în următoarea componentă:

- Guteniuc Liliana – secretar general al comunei Gălbinași – presedinte
- Andrei Elena – Nicoleta – consilier superior, compartiment financiar contabil, impozite si taxe, achizitii publice - membru
- Iosăgeanu Ioana - consilier local, membru

Art.9. Se împuternicește primarul comunei Gălbinași să organizeze licitația și să semneze contractul de închiriere .

Art.10. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Gălbinași prin compartimentul financiar contabil, impozite și taxe, achizitii publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași și persoanele nominalizate la art.7 și art.8 .

Art.11. Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija secretarului general al comunei Gălbinași Primarului comunei Gălbinași, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire, Institutiei Prefectului județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și va fi adusă la cunostință publică prin afisare la sediul primăriei și pe pagina de internet a Comunei Gălbinași, județul Buzău.

Presedinte de sedință,
CONSILIER,
IOSĂGEANU IOANA



Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
GUTENIUC LILIANA

Nr.48/21.07.2022

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Gălbinași în ședința ordinară din data de **21.07.2022**, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), lit.,g,, (majoritate absolută) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ , cu un număr de: **12 (unsprezece) voturi ,, pentru,,**; 0 voturi ,, împotriva ,,; 0 ,, abțineri,, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție, dintre care au fost prezenți la ședință 12.

Anexa nr. 1 la H.C.L nr.48/21.07.2022



STUDIU DE OPORTUNITATE

**PRIVIND ÎNCHIRIEREA UNUI TEREN ÎN
SUPRAFATĂ DE 11.002 M.P. SITUAT ÎN EXTRAVILANUL
COMUNEI GĂLBINASI, AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT AL
COMUNEI GĂLBINASI**

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND ÎNCHIRIEREA UNUI TEREN ÎN SUPRAFATĂ DE 11.002 M.P. SITUAT ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI GĂLBINASI, AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI GĂLBINASI

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou

- 1.Descrierea si identificarea bunului care urmează să fie închiriat
2. Necesitatea si oportunitatea închirierii
- 3.Investitii necesare
4. Nivelul minim al chiriei
5. Atribuirea închirierii
6. Durata închirierii
7. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere

B. PIESE DESENATE

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului



1. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIAT

Una din modalitățile de extindere economică solidă, prevăzută ca atare inclusiv în Strategia de dezvoltare economico-socială locală, o constituie exploatarea și consolidarea resurselor existente, resurse de natură a furniza bugetului propriu al comunei cel puțin stabilitate și, pe cât posibil, posibilități chiar de extindere.

Cresterea posibilităților de realizare a unor investiții locale, este una dintre premisele creării unui climat de natură a atrage investitori, fapt ce va solda în ultimă instanță, cu cel puțin un impact pozitiv asupra comunității, prin livrarea de noi servicii populației, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă, inclusiv prin însele investițiile propriu-zise.

Având în vedere faptul că acest teren este neproductiv și că la nivelul Comunei Gălbinași nu există resurse materiale și umane pentru valorificarea acestui teren, s-a inițiat această procedură de închiriere a terenului în suprafață de 11.002 m.p., teren ce a făcut obiectul contractului de închiriere nr.749/2006 încheiat cu S.C INTERCOMAN S.R.L., al cărui termen de valabilitate a expirat în cursul anului 2021, situat în extravilanul comunei Gălbinași, tarla 3, parcela 45, și care figurează, conform Hotărârii Consiliului local nr.68/15.10.2012, ca fiind bun în domeniul privat al comunei Gălbinași.

Imobilul teren menționat nu face obiectul niciunei cereri depuse în temeiul actelor normative care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanței judecătorești.

Acest teren este potrivit unor activități de natură economică sau/si comercială, inițiativa fiind elaborată în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și competențele ulterioare. În baza acestei inițiative, s-a procedat la elaborarea prezentului studiu de oportunitate, prin intermediul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași.

În vederea atingerii obiectivelor prevăzute la primele două paragrafe ale prezentului punct, și având în vedere că, la momentul de față terenul ce face obiectul solicitării de închiriere este un teren neproductiv, pe care sunt amplasate construcții provizorii speciale necesare desfășurării activităților de balastieră (garaje, soproane, cântar basculă, etc), se pleacă de la premiza că orice măsură de acest gen luată în administrarea acestui bun aparținând domeniului de interes public al comunei Gălbinași este de natură a spori valoarea bunului prin simplul fapt că acestuia i se vor aduce îmbunătățiri .

Prin amenajarea unei baze de producție sau/si a unui spațiu de desfacere, terenul respectiv va fi amenajat, se vor crea locuri de muncă, se creează premisele unei investiții .

Terenul urmează a se închiria în vederea depozitării de agregate de balastieră și montării unei stații de sortare, perioada propusă de închiriere fiind de 5 ani.

Forma de închiriere se va realiza în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ și respectiv conform Regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea bunurilor imobile (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Gălbinași nr.36/26.05.2022.



2.NECESITATEA SI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifică închirierea terenului sunt:

- închirierea terenului disponibil, în condițiile legii, este o sursă de venituri proprii la bugetul local prin stabilirea unei chirii lunare. Totodată viitorul locatar va genera venituri la bugetul local si de stat prin plata taxelor si impozitelor legale ;
- atragerea la bugetul Comunei Gălbinași de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform chiriei prevăzute în contractul de închiriere ;
- crearea de noi locuri de muncă ;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort al acesteia ;
- sub aspect general, în sarcina locatarului sunt transmise prin contract, toate problemele legate de respectarea legislatiei de mediu ;
- locatarul va suporta integral costurile legate de conservarea, regenerarea si exploatarea zonei închiriate.
- prin închirierea terenului se contribuie la o mai bună salubritate si igienizare a acestuia .

În concluzie, cresc veniturile prin chiria încasată .

3. INVESTIILE NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu, sunt necesare asigurarea următoarelor funcțiuni, care pot fi realizate în bloc:

- amenajarea unei baze de productie sau/si a unui spatiu de desfacere ;
- realizarea sistematizării terenului si a acceselor necesare ;
- racordurile la utilitățile necesare pentru desfășurarea activității pe terenul închiriat ;
- realizarea împrejuririi terenului ;

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 12 luni de la semnarea contractului de închiriere.

4.NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

În vederea stabilirii nivelului minim al chiriei, nivelul minim de la care începe licitația, se impun a fi luate în calcul:

- starea actuală si dimensiunile zonei, precum si elementele suplimentare care pot influența potențialul acesteia ;
- calitatea si potențialul economic al zonei ;
- gradul de degradare al mediului ambiant ;
- accesul în zonă ;

Chiria minimă de la care se porneste licitația publică pentru închiriere este de 3.960 euro/an, respectiv 330 euro/lună si a fost calculată tinând cont de valoarea de piață stabilită de evaluator autorizat ANEVAR Petre Ion prin Raportul de evaluare nr.24/14.03.2022, înregistrat la Primăria Gălbinași sub numărul 5561/15.03.2022 si a notei compartimentului financiar contabil, impozite si taxe, achiziții publice privind stabilirea chiriei datorate pentru terenul în suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinași, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău, înregistrată sub nr.5.007/28.06.2022 .



Chiria se plătește în lei, la cursul BNR din ziua plății, lunar până la data de 25 a fiecărei luni, începând cu data perfectării contractului de închiriere .

Chiria obținută ca urmare a închirierii se face venit la bugetul local al Comunei Gălbinași.

5. ATRIBUIREA ÎNCHIRIERII

În conformitate cu dispozițiile art.333, alin.(5) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, închirierea imobilului se va realiza prin procedura licitației publice deschise, cu aplicarea și respectarea următoarelor principii:

- transparenta;
- tratamentul egal;
- proportionalitatea ;
- nediscriminarea ;
- libera concurență.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă, conform prevederilor art.314, alin.(16) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019.

Alegerea procedurii licitației publice deschise este una adecvată, care răspunde în totalitate principiilor enunțate mai sus, determinând un mediu concurențial și eliminând interpretările de subiectivism în stabilirea ofertantului câștigător.

6. DURATA ÎNCHIRIERII

Luând în considerare aspectele legate de realizarea unor investiții, perioada de închiriere propusă este de 5 ani de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii, prin act adițional, prin acordul părților, pe baza aprobării Consiliului Local Gălbinași, cu o perioadă egală cu cea inițială.

7. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Desemnarea câștigătorului licitației pentru închiriere se va face în termen de cel mult 60 zile de la data deschiderii ofertelor .

Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial într-un cotidian național și unul local, precum și pe pagina de internet.

Calendarul propus pentru închiriere este următorul:

- aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de atribuire – iulie 2022;
- organizarea licitației - iulie – august 2022 ;
- contractarea – august – septembrie 2022

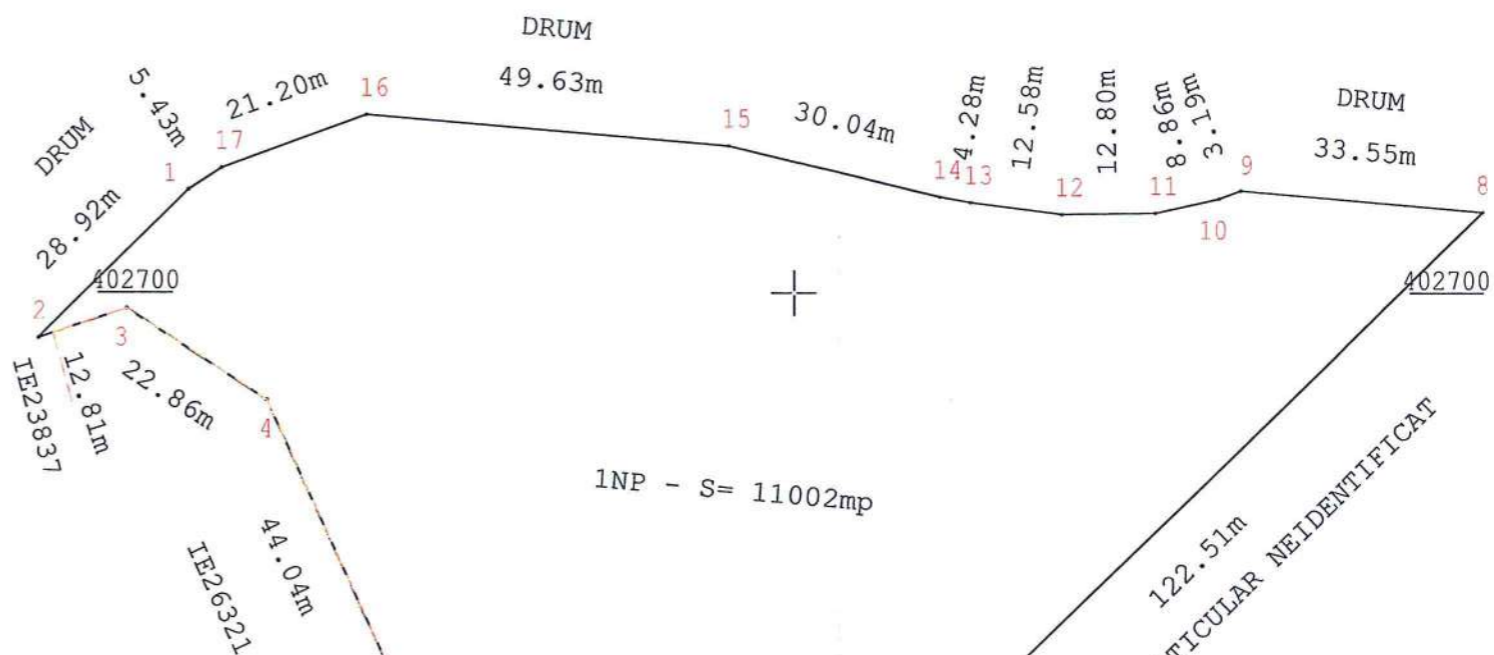
**PRIMAR,
DRAGOMIR DUMITRU**



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:1000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
26641	11002	Com. Galbinasi, Tarla 3, Parcela 45, Județ Buzau
Nr. Carte funciara		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		GALBINASI



A. Date referitoare la teren			
Număr parcela	Categorie de folosință	Suprafată (mp)	Mențiuni
1	NP	11002	Teren extravilan, neimprejmuit.
Total		11002	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafată construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafată totală măsurată a imobilului =11002 mp Suprafata din act =11002 mp			
Executant: Ing. COSTACHE Marian-Cosmin Autorizație categoria A, Seria RO-B-F- Persoana fizică autorizată ANCP Confirm executarea măsurătorilor la teren, Anexa RO-B-F-Nr. 2004 documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Data 04.02.2022		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Georgiana Claudia Marin Ștampila BCPI Digitally signed by Georgiana Claudia Marin Date: 2022.02.15 12:07:13 +02'00'	

A. Date referitoare la teren			
Număr parcela	Categorie de folosință	Suprafată (mp)	Mențiuni
1	NP	11002	Teren extravilan, neimprejmuit.
Total		11002	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafată construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafată totală măsurată a imobilului =11002 mp Suprafata din act =11002 mp			
Executant: Ing. COSTACHE Marian-Cosmin Autorizație categoria A, Seria RO-B-F- Persoana fizică autorizată ANCP Confirm executarea măsurătorilor la teren, Anexa RO-B-F-Nr. 2004 documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Data 04.02.2022		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Georgiana Claudia Marin Ștampila BCPI Digitally signed by Georgiana Claudia Marin Date: 2022.02.15 12:07:13 +02'00'	

ANEXA NR. 2
LA H.C.C. NR. 48/21.07.2022

PETRE ION Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

- Nr. legitimație 15176, specializare: EPI, EBM, E-mail: ionpetrebuzau@yahoo.com.
- Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel./ Mobil: 0722-764.386



RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren extravilan, situată în localitatea Gălbinași, T 3, P 45, com. Gălbinași, jud. Buzău, în suprafață măsurată de 11.002,00 mp.

Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.

Valoarea estimată:

490.000,00 lei, echivalent 99.000,00 euro, valoare fără TVA



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, al clientului și beneficiarului COMUNA GĂLBINAȘI.

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul extravilan, categoria de folosință neproductiv, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, T 3, P 45.

*Tipul valorii: valoarea de piață.
Scopul evaluării: închiriere.*

La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat PETRE ION.

Aceasta scrisoare însoteste raportul de evaluare complet.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, concluzia mea asupra valorii de piață a proprietății imobiliare menționate este următoarea :

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	490.000,00 LEI Echivalent 99.000,00 EUR
A FOST DETERMINATĂ PRIN	METODA COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9490 LEI, din data de 07.03.2022.

Valoarea de piață a fost stabilită de către un Evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022.

În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Totodată, confirm că evaluatorul nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabil să ofere consultanță, independent.

Vă rog să luați la cunostință că datorită contextului economic internațional care generează lipsa de lichiditate și limitează accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale.

PETRE ION – evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



SINTEZA LUCRĂRII

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului extravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 26641, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, T 3, P 45, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 11.002,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, în vederea *închirierii*. Tipul valorii (valoare de piață) este adecvat și este determinat de scopul evaluării.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele ANEVAR în vigoare, aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea:
Standarde utilizate:

- STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022 :
 - SEV 100 – Cadru general;
 - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
 - SEV 102 – Documentare și conformare;
 - SEV 103 – Raportare;
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii;
 - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării ; termenii de referință* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării ; *Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză ; *Evaluarea terenului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită ; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodei de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață** estimată a terenului extravilan, categoria de folosință neproductiv, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, T 3, P 45, în suprafață măsurată de 11.002,00 mp este de **490.000,00 lei**, respectiv, **99.000,00 euro**, la cursul valutar de 4,9490 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării. Valoarea estimată nu conține valoarea TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și raționamentele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;
 - Valoarea estimată se referă la un teren extravilan;
 - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
 - Valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului;
 - Valoarea este o predicție, valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR
ing. Ion Petre



CUPRINS

	Pag.
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	5
1. Termenii de referință.....	6
1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul raportului.....	6
1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	6
1.3. Data estimării valorii.....	6
1.4. Moneda raportului.....	7
1.5. Standardele aplicate.....	7
1.6. Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații).....	7
1.7. Clauza de nepublicare.....	8
1.8. Responsabilitatea față de terți.....	8
1.9. Ipoteze și condiții limitative.....	8
1.9.1. Ipoteze.....	8
1.9.2. Restricții de utilizare, Condiții limitative:.....	9
1.10. Identitatea și competența evaluatorului.....	9
2. Identificare și descriere juridică.....	9
2.1. Clientul.....	9
2.2. Proprietarul.....	9
2.3. Dreptul de proprietate.....	9
2.4. Date privind documentația cadastrală.....	9
2.5. Sarcini.....	9
3. Descriere proprietate.....	10
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
4. Analiza pieței imobiliare.....	11
5. Cea mai bună utilizare.....	15
6. Evaluarea proprietății.....	16
6.1. Premisele evaluării.....	16
6.2. Metodologia.....	17
6.3. Metoda comparației directe.....	17
7. Analiza rezultatelor.....	18
8. Anexe.....	19



1. Termenii de referință, SEV 101

1.1 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Beneficiarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului extravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 26641, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, T 3, P 45, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 11.002,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *închirierii*.

Tipul valorii ales (**valoare de piață**), reprezintă tipul relevant al valorii, conform termenilor de referință și scopul evaluării, este adecvat și este determinat de scopul evaluării având la bază interesele clientului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează în calitate de **client** și de **beneficiar** COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu și asumă răspunderea decât față de client și beneficiar.

1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare), a proprietății imobiliare, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie:

- fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb,
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă 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.**

(STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii, pag.20, paragraful 30.1)

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor ANEVAR în vigoare.

1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 07.03.2022, dată la care evaluatorul a efectuat inspecția în teren, personal, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza planului de amplasament și delimitare al imobilului și a extrasului de plan cadastral.

Data evaluării este: **07.03.2022**

Data efectuării raportului: 14.03.2022.

1.4. Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

1.5. Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, standarde ce includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2020 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.6. Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția terenului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele ANEVAR în vigoare, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Extras de plan cadastral de CF nr. 17254/09.02.2022;
- Extras de carte funciara nr. 17254/09.02.2022;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Certificat de urbanism nr.10/07.03.2022.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Buletinele de documentare de expertiză tehnică, editate de Corpul experților tehnici din România ;
- Cursul de referință al monedei naționale ;
- Publicații privind piața imobiliară (rețeaua internet);
- Baza de date proprii a evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.7. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și beneficiar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale, condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seamă în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de investiție estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de scopul evaluării, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **toate** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

1.9.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare (Condiții limitative)

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Identificarea și competența evaluatorului

Acest raport este întocmit de către un evaluator autorizat, competent să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și competent să efectueze evaluarea. Evaluatorul autorizat, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), Petre Ion cu legitimația nr. 15176, valabilă 2022, specialitatea EPI și EBM, poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

2. Identificare și descriere juridică

2.1. Clientul

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNEI GĂLBINAȘI, Buzău, CIF: 3724440.

2.2. Proprietarul

Intabulare drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin lege, cotă actuală1/1: COMUNA GĂLBINAȘI, CIF 3724440, conform Extras de carte funciara prezentat și anexat în copie la raport.

2.3. Dreptul de proprietate

Terenul în suprafață măsurată de 11.002,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, JUD. Buzău.

2.4. Date privind documentația cadastrală

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 16641 a UAT Gălbinași, cu numărul cadastral 26641. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 17254/09.02.2022, emis de OCPI Buzău.

2.5. Sarcini

NU SUNT- conform Partea III. SARCINI a extrasului de carte funciara nr. 17254/09.02.2022.

3. Descriere proprietate

3.1. Informații generale

Gălbinași (în trecut, **Tăbărăști**) este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Bentu, Gălbinași (reședința) și Tăbărăști. Comuna Gălbinași este amplasată în partea de sud-est a județului Buzău, într-o zonă de câmpie, fiind în zona de influență a râurilor Buzău și Călmățui. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN2B, care leagă Buzăul de Brăila, șosea din care se ramifică pe teritoriul comunei drumul județean DJ204D, care o leagă de Țintești. Prin comună trece și calea ferată Buzău-Brăila, pe care este deservită de stațiile Tăbărăști, Tăbărăști Sud și Bentu.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei reprezintă o zonă de pietrișuri și nisipuri, aparținând bazinului hidrografic al Buzăului, sub influența râului Călmățui. Pietrișurile existente sub nisipurile actuale sunt de tip carpatic și subcarpatic, ceea ce dovedește că pe aici a curs cândva râul Buzău. Altitudinea în zona comunei Gălbinași are valori cuprinse între 65 și 75 m, valoarea maximă fiind de 77,9 m la Tăbărăști. Teritoriul comunei aparține structurii geomorfologice majore Câmpia Română Orientală, respectiv partea centrală a acesteia, zona situată în lunca comună a râurilor Buzău și râului Călmățui denumită Câmpia Buzău-Călmățui.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gălbinași se ridică la 4.116 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.067 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,68%), cu o minoritate de romi (2,94%). Pentru 3,3% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,5%). Pentru 3,3% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

3.2. Zona

Terenule subiect se află în zona periferică extravilană nordică a localității Gălbinași, pe partea dreaptă a râului Buzău. Zonă dominată de terenuri agricole și terenurile neproductive adiacente albiei râului Buzău.

3.3. Informații specifice

Terenule subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Gălbinași, T 3, P 45, jud. Buzău, teren cu deschidere la drumul pietruit cu două sensuri de circulație și care se conexează cu DN 2B la cca. 1,50 Km.

Zonă este dominată de terenuri extravilane agricole cu categoria de folosință arabil și terenuri neproductive.

În zonă se regăsec un număr destul de mare de balastiere care valorifică agregatele minerale existente în albia râului Buzău dar și a celor existente pe terenurile neproductive. Existența agregatelor minerale din zona terenului subiect face ca interesul investitorilor în domeniu să fie ridicat. Interesul manifestat de investitorii în exploatarea și comercializarea agregatelor minerale face ca valoarea terenurilor să fie foarte mare în comparație cu terenurile neproductive din alte zone.

Utilitățile zonei: rețea electrică, rețea de apă, rețea de gaze.

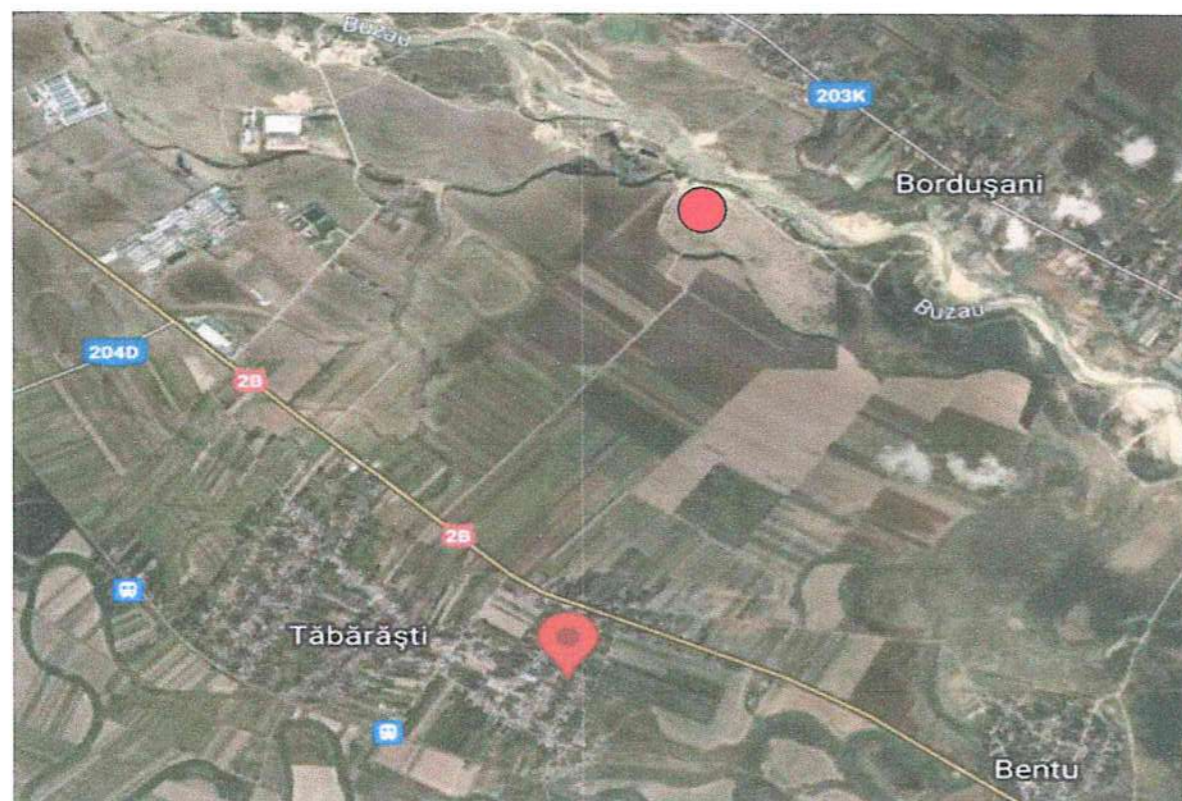
Distanța față de instituțiile publice (Primărie, școală gimnazială, grădinița, biserică, poliție, ș.a.) este relativ mică. Distanța față de municipiul Buzău fiind de cca. 15,00 Km. Legătura cu municipiul Buzău se face prin intermediul drumului pietruit care se conexează cu DN 2B la cca. 1,50 km.

Terenule nu este delimitat cu gard, de formă neregulată, plan, cu dimensiunile specificate în Planul de amplasament și delimitare a imobilului, anexă la raport.

Terenule are ca vecini: la nord drum pe o lungime de 210,48 m, la est proprietari particulari pe o lungime de 122,51 m, la sud IE 26321 pe o lungime de 32,81 m și la vest IE 26321 și IE 23837 pe o lungime de 116,10 m. La data inspecției pe terenul subiect sunt edificate clădiri și construcții speciale, necesare desfășurării activităților de balastieră (ateliere, cântar basculă, garaje, șoproane, etc.).

Poluare mică datorată distanței relativ mari față de DN 2B.

Poluare fonică: mică (rezultată din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).



4. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

Aspecte generale

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzi, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se

modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Principalul factor de influență a contextului economic internațional și național este reprezentat în această perioadă de izbucnirea și persistența pandemiei de Covid-19 care a impus măsuri de izolare socială cu efecte asupra nivelului activității economice. Pentru a înțelege dimensiunea acestui efect și riscurile asociate, este necesară o introducere mai largă în contextul economic al anului 2020. Deși rămân multe necunoscute în privința efectelor viitoare ale contextului global actual, putem afirma că anul 2020 este unul de moderare a activității pe toate segmentele pieței imobiliare, investitorii adoptând mai degrabă o atitudine defensivă și alegând investiții cu nivel redus de risc.

După o creștere economică importantă, de 7% în 2017, economia românească a evoluat în perioada 2018-2019 spre o creștere sustenabilă pe termen lung estimată de analiști în jurul valorii de 3%. Creșterea economică a rămas robustă, de peste 4% în 2018 și aproximativ 4% în 2019, dar în scădere față de anii precedenți. Această tendință este de așteptat să continue și pe termen lung, în timp ce pe termen scurt nivelul de incertitudine extrem de ridicat de pe piețele internaționale face imposibilă estimarea realistă a unor tendințe.

Un factor important de influență a contextului economic național în anul 2019 a stat sub semnul unei politici financiare publice expansioniste, în condițiile unui deficit bugetar programat foarte aproape de limita maximă de 3% și a execuției bugetare relaxate din primele 9 luni ale anului.

Luna octombrie a fost marcată de o schimbare politică neașteptată prin care guvernarea cu o orientare politică de stânga a fost înlocuită cu una de dreapta, cu opțiuni de decizie economică semnificativ diferite. Această schimbare a fost însoțită de revizuirea principalilor indicatori macroeconomici în sensul îndepărtării lor de la echilibru, ceea ce s-a reflectat și în percepția agenților economici interni și internaționali despre mediul economic românesc.

Contextul macroeconomic descris mai sus s-a dovedit cu deosebire favorabil pieței imobiliare în anul 2019, toate segmentele acesteia înregistrând o activitate intensă de tranzacționare, dar și de investiții. Anul 2019 a înregistrat totodată intrarea sau consolidarea poziției pe piața imobiliară românească a unor investitori interni și internaționali de talie mare.

Activitatea de dezvoltare imobiliară a atins niveluri mari pe toate segmentele în anul 2019, fiind concentrată, ca tendință, pe proiecte de anvergură, cu risc redus și care speculează oportunități pe o piață aflată în creștere solidă.

Politica expansionistă dusă de autoritățile publice în primele nouă luni ale anului 2019 și care a vizat cu deosebire creșterea salariilor în sistemul bugetar și creșterea pensiilor publice s-a reflectat în menținerea unui apetit ridicat pentru consum în rândul populației. Acest lucru a făcut ca activitatea investițională, ca și nivelul tranzacțiilor, să înregistreze valori importante atât pe segmentul rezidențial al pieței imobiliare, cât și pe segmentul spațiilor de retail.

Printre alți factori de incertitudine de plan internațional, menționăm ieșirea Marii Britanii din Uniunea Europeană și incertitudinile legate de desfășurarea pe baze noi a comerțului internațional al Uniunii Europene cu noua ieșită, precum și politicile de migrație ce ar putea însoți această ieșire, care sunt elemente cu consecințe importante asupra contextului economic al anului 2020. Totodată, alegeri prezidențiale din Statele Unite ale Americii, precum și scăderea importantă a prețului petrolului în prima parte a anului 2020 reprezintă alți factori de incertitudine demni de considerat pe plan internațional.

Menționăm ca foarte probabilă o tendință de moderare a pieței imobiliare, dar nu putem face precizări asupra modului în care evenimentele recente vor afecta comportamentul investitorilor de pe această piață sau amplitudinea fluctuațiilor ce vor fi înregistrate. De asemenea, având în vedere activitatea investițională importantă din ultimii ani, este de așteptat să se înregistreze o tendință pe termen mediu și lung de maturizare a pieței imobiliare, caracterizată prin randamente investiționale în scădere, care se apropie astfel de cele de pe alte piețe europene importante.

Piața terenurilor pentru construcții. După o perioadă în care piața terenurilor construibile s-a bucurat de o lichiditate ridicată, având în vedere apetitul mare pentru dezvoltarea de noi proiecte imobiliare, volumul tranzacțiilor de pe acest segment de piață a început să se reducă ușor, pe măsura alinierii prețurilor cerute la așteptările mai ridicate de profit de pe piața imobiliară, ceea ce a contribuit la moderarea cererii.

Având în vedere că piața terenurilor pentru construcții este de obicei caracterizată printr-o lichiditate mai redusă decât celelalte segmente ale pieței imobiliare, condițiile economice actuale cel mai probabil se vor reflecta într-o măsură mai mare în activitatea acestui sector, în sensul creșterii perioadei de marketabilitate și probabil și a marjelor de negociere.

Momentul actual succede o lungă perioadă de activitate susținută în domeniul dezvoltării de noi proiecte imobiliare rezidențiale, comerciale și industriale, așa încât apetența dezvoltatorilor de a lansa proiecte noi este foarte sensibilă la fluctuațiile cererii potențiale. Factorii de incertitudine din mediul economic și în special scăderile semnificative ale indicilor bursieri din ultima perioadă determinate de extinderea epidemiei de COVID-19, la scară mondială reprezintă un element cu influență incontestabilă în sensul creșterii incertitudinii, motiv pentru care este de așteptat să producă o diminuare a cererii pe segmentul terenurilor pentru construcții. Desigur, pentru terenuri cu potențial ridicat care permit dezvoltarea de proiecte cu risc scăzut, fluctuațiile cererii vor fi în mod considerabil mai mici. Apreciem că perioada prezentă este una în care achizițiile se fac cu preponderanță în vederea dezvoltării pe termen lung a unor proiecte și nu au în vedere începerea imediată a unor investiții importante.

Acest lucru este reliefat și de declarațiile care au însoțit cele mai importante tranzacții cu terenuri de construcții din ultima perioadă. Astfel NEPI a achiziționat la Craiova, în zona Balta Craioviței un teren în suprafață totală de aprox. 17,5 ha pentru o sumă estimată la 22 mil. euro, ce va avea conform declarațiilor destinație comercială, acolo urmând a fi dezvoltat un centru comercial modern de tip mall. Reprezentanții fondului au arătat însă prudență menționând că pentru anul următor au în vedere finalizarea proiectelor deja începute, amânând demararea construirii pe terenul achiziționat.

O altă tranzacție importantă a fost cea în care Skanska a achiziționat aprox. 26.200 mp în zona stației de metrou Jiului din capitală, în vederea dezvoltării unui complex de clădiri de birouri. Achiziția are în vedere diversificarea subpiețelor pe care Skanska este prezentă, reprezentanții grupului declarând că în cadrul acestui proiect se va implementa conceptul "futureproof workplaces". De asemenea alegerea zonei este una care permite diversificarea la nivelul capitalei a hub-urilor importante de birouri în vederea creșterii confortului utilizatorilor finali prin reducerea timpului petrecut pe drumul spre și de la muncă. Proiectul de 175.000 mp închiriable va fi dezvoltat pe două loturi din care unul aparține InteRo Property Development și corespunde unei viziuni mai largi pe care o are Skanska și care include în zona Bucureștii Noi și ansamblul rezidențial SkyLight Residence.

În capitală, o tranzacție importantă a vizat achiziția de către Strabag a unui teren pe Calea Victoriei pe care ar urma să fie dezvoltat un hotel și un mall, tranzacția având loc la un preț aproximativ de 2400 eur/mp.

Pentru anul 2022 previzionăm o temperare semnificativă a activității pe piața terenurilor de construcții, cele mai atractive fiind terenurile de dimensiuni mici sau medii, în zone centrale sau semicentrale, bine deservite de rețeaua de transport în comun și conectate la întreaga gamă de utilități publice.

Pe de altă parte vor exista și clase de terenuri pentru care atractivitatea va scădea semnificativ, având în vedere că dezvoltarea lor ar presupune proiecte cu risc ridicat. Ne referim la suprafețe mari sau la terenuri situate limitrof, fără acces direct la rețeaua de transport public sau la utilități sau localizate în zone cu dezvoltare economică slabă (orașe secundare sau terțiare sau zone rurale).

tipul de

unctura
ate de
au fost
turale -
um vor
neze o
erenuri
pentru
i. Chiar
endința
ing. Un
prețul
ristic.

ității, a
l trecut
ridicate
mitivă,
e dacă
iectiv.
enurile
agenda
cât se
heamă
reștere
grabă
reștiția
acest

56 mai
ală de
mărul
21, în
puține

năr de
u fost
lucru
u fost
ultima

renuri
ale au
re din

Cererea de terenuri nu poate fi apreciată că a înregistrat o scădere semnificativă, deoarece oamenii se tem că în câțiva ani, nu-și vor mai putea cumpăra nimic din cauza creșterii permanente a prețurilor terenurilor. Doritorii de terenuri nu se sperie de absența utilităților în zonele vizate, deoarece majoritatea doresc să înceapă construcțiile de case peste 4-5 ani, în mod eșalonat. Unii au dorit inițial să-și achiziționeze apartamente cu credite de la bănci, dar s-au speriat de prețurile acestora și de dobânzile practicate de bănci. Astfel, au preferat să locuiască în continuare cu chirie, dar s-au orientat către terenuri. Au luat de la bănci credite mai accesibile și cu mai puține costuri adiacente, de pildă creditele pentru nevoi personale. Ei au înțeles că dozarea efortului financiar de construire a casei mult-visate pe câțiva ani este cea mai bună decizie posibilă în acest moment. Terenurile situate în afara orașelor continuă să fie cele mai cautate. De obicei, cumpărătorii sunt persoane între 30 și 45 de ani, care câștigă bine, fie ca patroni, fie ca angajați ai unor companii. Mulți dintre ei preferă bucăți mari de terenuri de 5.000-10.000 de metri, mai ieftine și pe care le pot împărți cu prietenii, rudele și chiar colegii de serviciu.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Terenul este amplasat în jud. Buzău, loc. Gălbinași, T 3, P 45, com. Gălbinași, jud. Buzău, zonă periferică în localitate, în suprafață măsurată de 11.002,00 mp. Zona este caracterizată de existența amenajărilor industriale de tip balastieră. Ca urmare a fondurilor europene alocate României, de către UE, pentru domeniul infrastructurii rutiere, interesul pentru agregatele minerale de orice sortiment este foarte mare. Apropiata construcție a autostrăzii Ploiești – Buzău și Buzău- Focșani, precum și a drumului rapid Buzău – Brăila a intensificat interesul investitorilor în cumpărarea, concesiunea sau închirierea de terenuri aflate în albia majoră a râului Buzău. Ca urmare prețul acestor terenuri se ridică la nivelul prețurilor de tranzacționare a terenurilor intravilane din zona terenului subiect.

Oferta de proprietăți similare

În scădere.

Cererea de proprietăți similare

În creștere.

Echilibrul pieței

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

5. Cea mai bună utilizare

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind "utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a

activului supus evaluării”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analiza fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

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

- Permisă legal.
- Posibilă fizic.
- Fezabilă financiar.
- Maxim productivă.

Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- Permisă legal. Potrivit documentației cadastrale prezentate evaluatorului și a constatărilor la data inspecției, terenul analizat face parte din zona extravilană a localității, fiind permisă dezvoltarea sa cu destinație de teren cu destinație industrială (utilizare curentă).
- Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă cu terenuri neproductive, destinația industrială fiind apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru utilizare industrială este cea mai bună valorificare din punct de vedere financiar a terenului. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea industrială, utilizare care ar maximiza valoarea terenului subiect.

Evaluatorul considera ca cea mai bună utilizare a terenului subiect este cea **industrială** (utilizare actuală), utilizare care maximizează valoarea terenului subiect al evaluării.

6. Evaluarea proprietății.

6.1 Premisele valorii

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Diferitele tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- cea mai bună utilizare,
- utilizarea curentă/existent,
- vânzarea ordonată și
- vânzarea forțată.

Estimarea valorii proprietății imobiliare subiect se va face în premisa celei mai bune utilizări și utilizarea curentă/existentă – *utilizare industrială*.

6.2 Metodologia de evaluare

Valoarea de piață a terenului se estimează având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Determinarea valorii este procesul de calcul și/sau estimare a întregului drept de proprietate. Calculul valorii este prezentat în modul cel mai transparent și coerent posibil

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022 prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare a terenului liber și anume: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

În cazul de față s-a considerat oportun să se aplice *metoda comparației directe*.

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

Nu am considerat relevante celelalte metode de evaluare a terenurilor în cazul acestei proprietăți imobiliare deoarece proprietatea are cea mai bună utilizare de teren construit (industrială) și scopul achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar (chiriaș) pentru activități industriale (extragere și sortare agregate minerale).

6.3. Metoda comparației directe.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Elementele (unități) de comparație utilizate sunt următoarele:

- dreptul de proprietate
- condiții de finanțare
- condițiile de vânzare
- condiții de piață (data vânzării)
- cheltuieli imediate după cumpărare
- localizare
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie)
- utilități

La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la proprietar și documentele puse la dispoziție de acesta, informații din publicații, notariate și agenții imobiliare, baza de date proprii a evaluatorului, cu privire la tranzacții de proprietăți similare.

Surse de informare au fost selectate având la bază cea mai bună utilizare a acestora, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Surse de informare selectate :

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDez5JA.html>;

Comparabila 2: <https://publi24.ro/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt-inchiriez-teren-intravilan-si-extravilan-9200-m-p/76016777866450.html>;

Comparabila 3: <https://www.homezz.ro/teren-intravilan-10000mp-pret-negociabil-2832137.html>.

Informațiile din oferte au fost verificate telefonic și au fost în concordanță cu informațiile primite de la cei apelați.

În ANEXA nr. 3 la raport este prezentat modul de calcul al valorii și explicații privind ajustările pentru fiecare element de comparație.

În cadrul analizei pieței imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind prețurile de tranzacționare a loturilor de teren similare cu cel evaluat. Amplasarea în zona proprietății imobiliare evaluate este criteriul de bază al selecției tranzacțiilor comparabile alături de mărimea suprafeței, formei, lungimea la fațadă, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise,

restricțiile legale, condițiile pieței, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Prețul terenurilor în zona studiată sunt cuprinse, conform informațiilor de la agențiile imobiliare și anunțurilor publicitare, în intervalul 5-12 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea mică, se alege prețul de 9,00 euro/m² pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 3).

La alegerea prețului, evaluatorul a luat în calcul tendințele ce se manifestă pe piața locală pentru terenurile intravilane și extravilane din zonă:

- numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

- atractivitatea zonei,

- dimensiunile proprietății,

- tendința de creștere a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe piața imobiliară locală

- nivelul de poluare (zonă cu poluare mică, trafic auto redus în apropiere)

Prin aplicarea acestei metode rezultă că valoarea estimată pentru terenul subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 11.002,00 \text{ mp} \times 9,00 \text{ euro/mp} = 99.018,00 \text{ euro, rotund,}$$

$$V_{\text{teren}} = \mathbf{99.000,00 \text{ euro}}, \text{ echivalent } \mathbf{490.000,00 \text{ lei}}, \text{ valoare fără TVA}$$

7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul extravilan, categoria de folosință neproductiv, identificat cu numărul cadastral 26641, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, T 3, P 45, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 11.002,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, domeniul privat, conform actelor prezentate de client și declarațiilor acestuia, acte anexate în copie la prezentul raport.

Evaluarea terenului s-a făcut în scopul estimării valorii de piață în vederea *închirierii*.

Valoarea de piață a fost estimată utilizând abordarea prin piață din următoarele considerente:

- valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare pentru estimarea valorii, întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.

- informațiile de piață sunt pertinente și credibile.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele, adecvarea abordării prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției, este aceea estimată prin abordarea prin piață, metoda comparației directe:

$$\text{Valoarea obținută prin metoda comparației directe} = \mathbf{99.000,00 \text{ euro}}$$

Criteriile care au stat la baza raționamentului emiterii concluziei privind estimarea valorii de piață au fost: adecvarea, conținutul, calitatea și precizia informațiilor.

Având în vedere poziția terenului, nivelul de poluare, datele de pe piață despre tranzacții și oferte similare și ținând cont de scopul evaluării, concluzia evaluatorului este: valoarea de piață a terenului subiect este cea estimată prin metoda comparației directe (vanzărilor), abordarea prin piață.

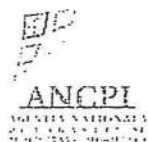
Potrivit acestei metode, evaluatorul opinează că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **490.000,00 lei**, respectiv **99.000,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9490 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR
ing. Petre Ion



8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Extras de carte funciară, Extras de pan cadastral, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate ;
- ANEXA Nr. 2: Certificat de urbanism;
- ANEXA Nr. 3: Fișă calcul valoare proprietate – metoda comparație directe;
- ANEXA Nr. 4: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 5: Fotografii proprietate și vecinătăți



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 26641 Gălbinași

Nr. cerere 17254
Ziua 09
Luna 02
Anul 2022

Cod verificare
100112998311



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 și eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Buzau, Tarla 3, Parcela 45

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	26641	11.002	Teren neimprejmuit; Teren extravilan. neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17254 / 09/02/2022 Act Administrativ nr. 68, din 19/10/2012 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI; Act Administrativ nr. 1174, din 14/02/2022 emis de PRIMARIA COM GALBINASI;	
B1 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1) COMUNA GALBINASI, CIF:3724440, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

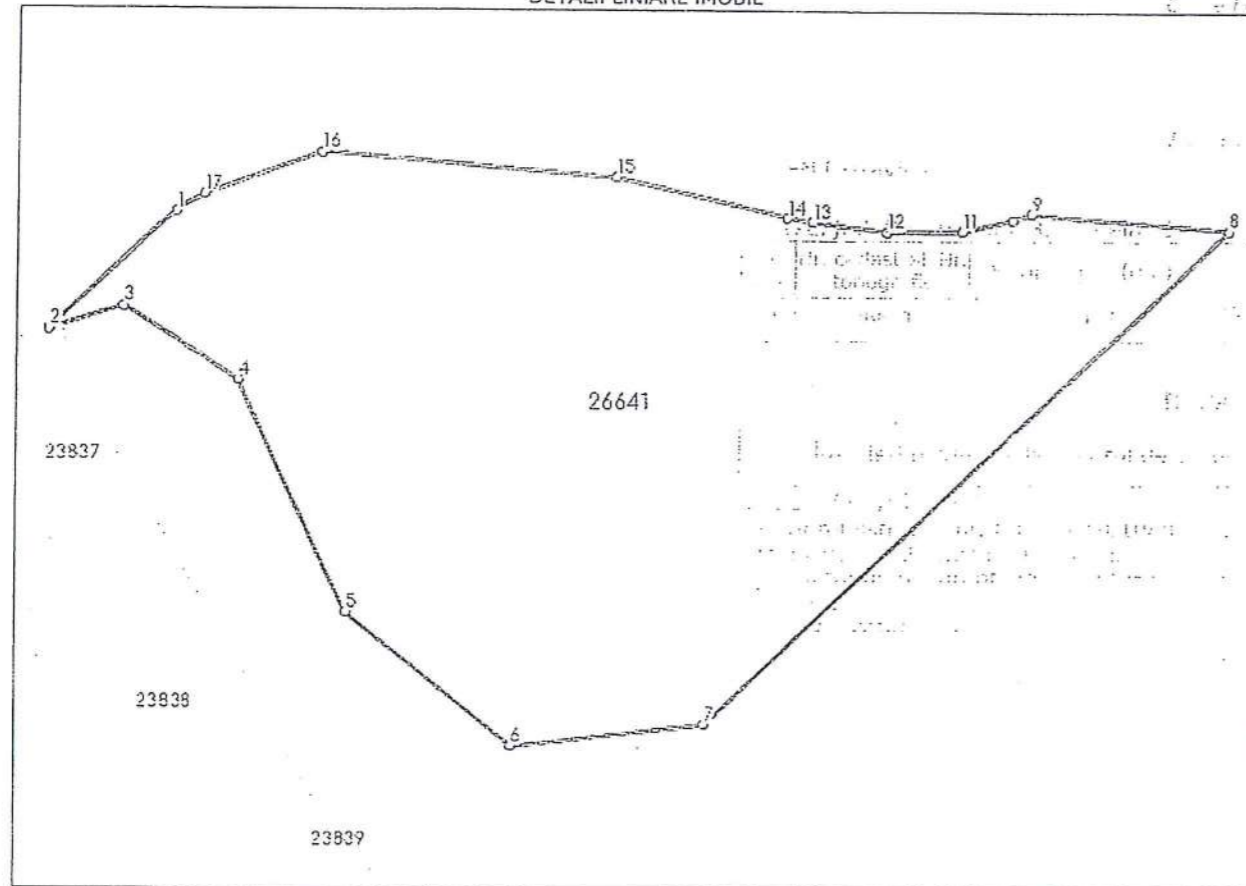


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26641	11.002	Teren extravilan, neimprejmit.

* 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	neproductiv	NU	11.002	3	45	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.921
2	3	12.812
3	4	22.858
4	5	44.038
5	6	36.388
6	7	32.807





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Localitate: Buzau, Bd-ul N. Balcescu Nr. 48, cod postal 120246

Nr.cerere	17254
Ziua	09
Luna	02
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 26641 / UAT Gălbinași

TEREN Extravilan

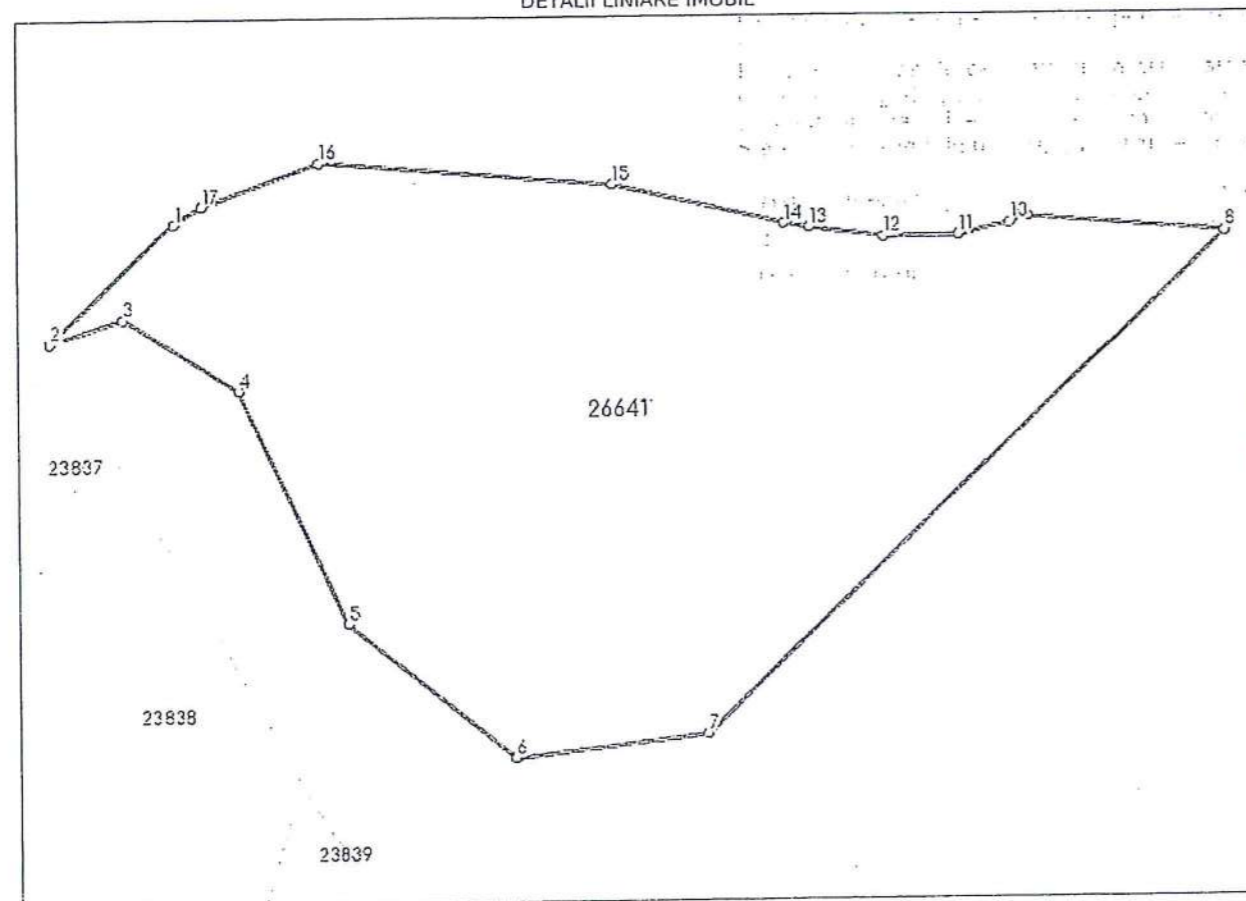
Adresa: Jud. Buzau, Tarla 3, Parcela 45

Comuna/Oraș/Municipiu: Gălbinași

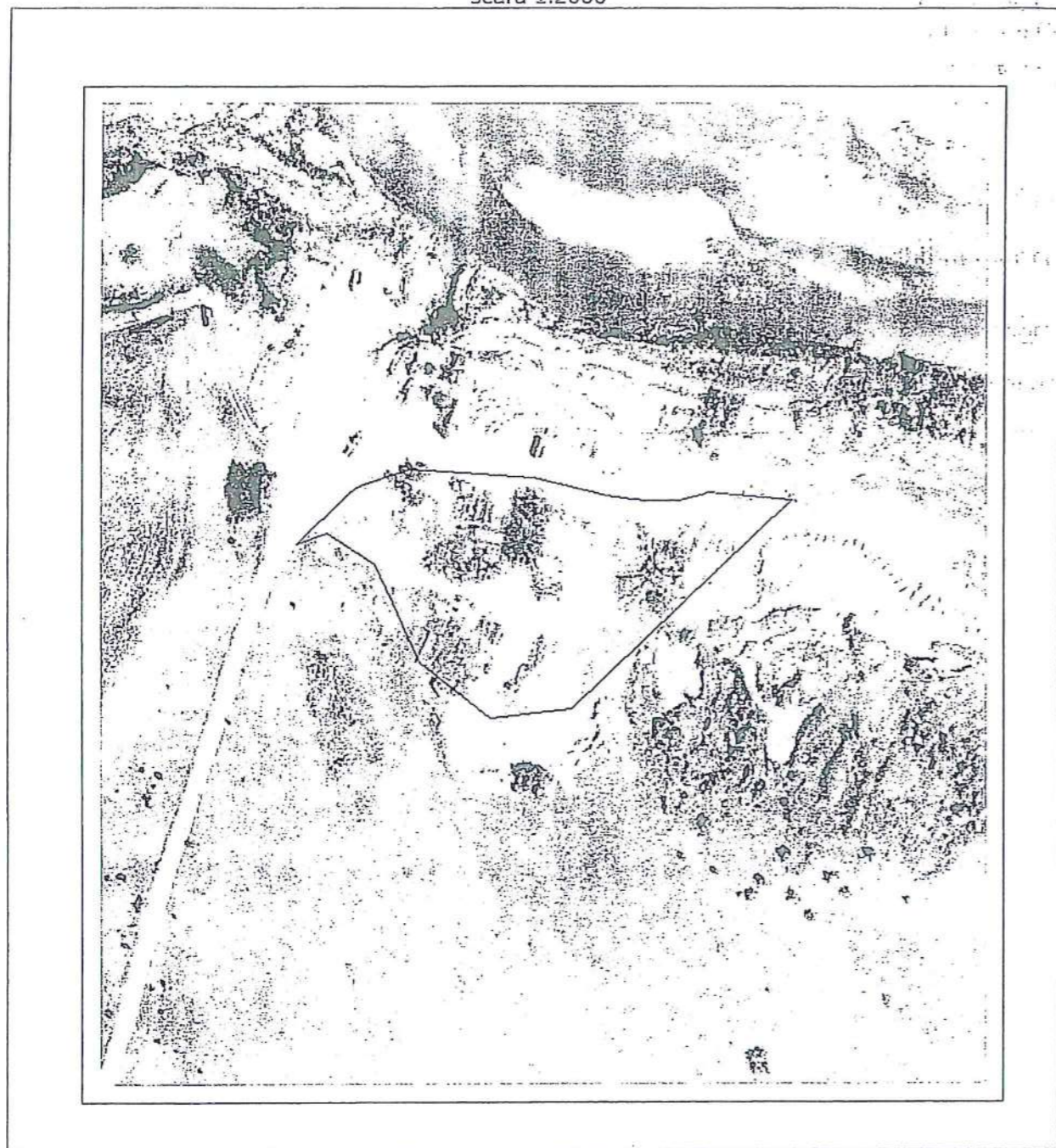
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
26641	11002	Teren extravilan, neîmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare în zonă
scara 1:2000



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	11.002	3	45	
	TOTAL:		11.002			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.921
2	3	12.812
3	4	22.858
4	5	44.038
5	6	36.388
6	7	32.807
7	8	122.507
8	9	33.55
9	10	3.194
10	11	8.861
11	12	12.798
12	13	12.582
13	14	4.278
14	15	30.039
15	16	49.634
16	17	21.197
17	1	5.429

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BUZAU la data: 15-02-2022
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,
 GEORGIANA-CLAUDIA MARIN



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	122.507
8	9	33.55
9	10	3.194
10	11	8.861
11	12	12.798
12	13	12.582
13	14	4.278
14	15	30.039
15	16	49.634
16	17	21.197
17	1	5.429

** 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 dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,

15-02-2022

Data eliberării,

//

Asistent Registrator,

FLORENTINA TEODORESCU

(parafa și semnătura)

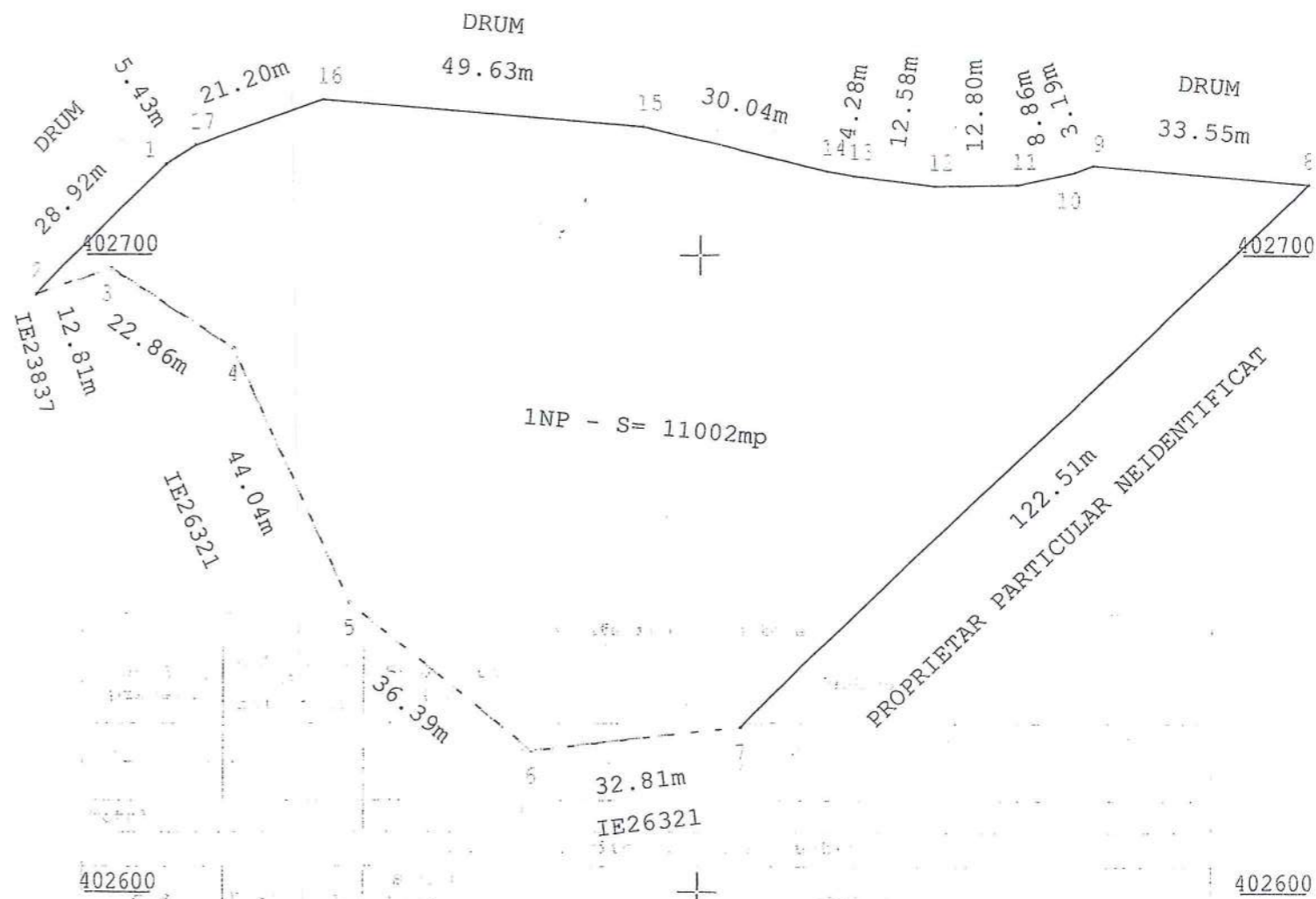
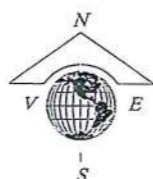
Referent,

(parafa și semnătura)



Anexa 1.35
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
 SCARA 1:1000

Nr. Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
26641	11002	Com. Galbinasi, Tarla 3, Parcela 45, Județ Buzau
Nr. Carte funciara		Unitatea Adiministrativ Teritorială (UAT)
		GALBINASI



A. Date referitoare la teren			
Număr parcela	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	NP	11002	Teren extravilan, neimprejmuit.
Total		11002	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafață totală măsurată a imobilului =11002 mp Suprafața din act =11002 mp			
Executant: Ing. COSTACHE Marian-Cosmin Autoritate Categoria A, Baza RO 51 Persoana fizică autorizată ANCP Confirma executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Data 04.02.2022		Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Digitally signed by Georgiana Claudia Marin Stampila BCPI Date: 2022.02.15 12:07:13 -102001	



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 10 din 07.03.2022

În scopul:

INFORMARE TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de¹ **Comuna Galbinasi** prin **Primar Dragomir Dumitru** cu sediul în județul Buzau, comuna Galbinasi, sat Galbinasi, str. Profesor Tudor Gheorghe, nr.5, telefon 07314250641, e-mail primariagalbinasi@yahoo.com, înregistrată la nr. 10 din 07.03.2022,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Galbinasi, sectorul....., cod poștal, str. -, nr. -, Tarla 3, Parcela 45,sau identificat prin

*3) Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara
T.3 - P.45
Nr. cad: 26641; Carte Funciara 26641

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1200/3161, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Galbinasi nr. 15/18.02.2022 ,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- TEREN INTRAVILAN **TEREN EXTRAVILAN**
PROPRIETATE ASUPRA: IMOBILULUI (TEREN ȘI/SAU CONSTRUCȚIILE AFERENTE)
 A. PROPRIETATE PUBLICĂ **B. PROPRIETATE PRIVATĂ** C. PROPRIETATE CONCESIONATA
 INCLUDEREA IMOBILULUI ÎN LISTELE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI/SAU ALE NATURII ORI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A ACESTORA, DUPĂ CAZ
PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM CARE INSTITUIE UN REGIM SPECIAL ASUPRA IMOBILULUI
 Zone protejate
 Interdicții definitive de construire
 Interdicții temporare de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

- a) FOLOSINȚA ACTUALĂ : teren neproductiv
b) DESTINAȚIA STABILITĂ PRIN PLANURILE DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI APROBATE
Teren neproductiv

REGLEMENTĂRI ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE ȘI/SAU LOCALE CU PRIVIRE LA OBLIGAȚIILE FISCALE ALE INVESTITORULUI

3. REGIMUL TEHNIC

INFORMAȚII EXTRASE DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM INCLUSIV DIN REGULAMENTELE DE URBANISM AFERENTE



OBLIGAȚII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ CE VOR FI AVUTE ÎN VEDERE LA PROIECTAREA INVESTIȚIEI - Se va respecta H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (republicată, actualizată).

Pentru eventualele lucrări de construcție se vor avea în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare și Anexa la Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuințelor nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcție.

REGIMUL DE ALINIERE A TERENULUI ȘI CONSTR. FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE ADIACENTE: - Se vor respecta prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (republicată, actualizată).

Teren în suprafață de 11.002 mp - NC 26641 - Teren neproductiv

ECHIPAREA CU UTILITĂȚI EXISTENTE ȘI REFERINȚE CU PRIVIRE LA NOI CAPACITĂȚI PREVĂZUTE PRIN STUDIILE ȘI DOCUMENTAȚIILE ANTERIOR APROBATE:

APĂ CANALIZARE ENERȚIE TERMICĂ ENERGIE ELECTRICĂ
GAZE
TELECOMUNICAȚII TRANSPORT URBAN

CIRCULAȚII ȘI ACCESE DIN:

D.N. 2B D.J. _____ D.C. _____ Drum local

DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ELABORATĂ PE SUPOORT TOPOGRAFIC (APROBATĂ)

P.U.Z. P.U.D.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat⁴pentru/întrucât:

INFORMARE TEREN

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU - Str. Democrației nr. 11, municipiul Buzău.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct prin poștă.

Prezentul Certificat de urbanism are 4 pagini.

- *1) Numele și prenumele solicitantului.
- *2) Adresa solicitantului.
- *3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
- *4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
- *) Se completează, după caz:
 - Consiliului județean;
 - Primăria Municipiului București;
 - Primăria Sectorului al Municipiului București;
 - Primăria Municipiului
 - Primăria Orașului
 - Primăria Comunei
- ***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
- ****) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean
 - primarul general al municipiului București
 - primarul sectorului al municipiului București
 - primar.
- *****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.



1 EUR= 4.9490

ANEXA nr. 3

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafata teren	11,002.0	8,100.0	9,200.0	10,000.0
Data ofertei	martie 2022	martie 2022	martie 2022	martie 2022
Preț unitar ofertare (Euro / mp)		5.0	9.0	12.0
ajustare pentru ofertă / tranzactie		0%	-10%	-25%
		0.00	-0.90	-3.00
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		5.0	8.1	9.0
Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate, exemplu - la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. Ajustari -0% pentru comparabila 1, -10% pentru comparabila 2 si -25% pentru comparabila 3; studiul pietii.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		5.0	8.1	9.0
Drepturile de proprietate ale subiectului si ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustari zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		5.00	8.10	9.00
Conditii de finantare la piata pentru toate comparabilele; ajustari zero				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		5.00	8.10	9.00
Intervin ajustari cand cineva este foarte interesat sa achizitioneze proprietatea, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Condiții de piață (data vanzării)	martie 2022	martie 2022	martie 2022	martie 2022
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO)		5.00	8.10	9.00
Conditii de piata similare la comparabile si subiect, ajustari zero				
Cheltuieli imediat dupa cumparare	se considera liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		5.00	8.10	9.00
Nu sunt necesare cheltuieli imediate dupa cumparare pentru subiect si comparabile, ajustari zero.				
Localizare	Galbinasi-periferic	Galbinasi - DN	Galbinasi - DN	Galbinasi - DN
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-10.0%	-10.0%	-10.0%
		-0.50	-0.81	-0.90
Pret corectat (Euro / mp)		4.50	7.29	8.10

3/1



Ajustari -3% pentru toate comparabilele, comparabile (cu deschidere la DN) situate in zone cu interes imobiliar mai mare decat subiectul (d.p.d.v. al CMBU) ; studiul pietii.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	11,002.00	8,100.00	9,200.00	10,000.00
ajustare pentru	0%	0%	0%	0%
suprafata (Euro /mp)		-2.90	-1.80	-1.00
Comparand 2 cu 3 se observa o diferenta de pret de 0,81 EUR/mp la o diferenta de 800,00 mp, respectiv 0,10 EUR/mp la fiecare 100 mp teren. Aplicand aceasta valoare la fiecare comparabila avem urmatoarele valori:				
Comparabila 1 se va corecta cu: (8.100,00 -11.002,00)/100*0,10				
Comparabila 2 se va corecta cu: (9.200,00 -11.002,00)/100*0,10				
Comparabila 3 se va corecta cu: (10.000,00-11.002,00)/100*0,10				
Deschidere la drum acces	210.48	53.04	30.00	22.24
ajustare pentru deschidere la drum acces (Euro / mp)	15.74%	0.71	18.05%	1.32
Ajustarile pentru lungime FS: +15,74% pentru comparabila 1, +18,05% pentru comparabila 2 si ajustare +22,24% comparabila 3, (s-a estimat o ajustare de 0,1% pentru fiecare metru liniar diferenta deschidere); studiul pietii.				
Topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru topografie (Euro / mp)	0%	0.00	0%	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-2.19	-0.49	0.52
Comparabilele 1,2,3 si subiectul sunt terenuri plane; ajustari zero.				
Preț corectat (Euro / mp)		2.31	6.80	8.62
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	el, apa, gaze	el, apa, gaze	el, apa, gaze	el, apa, gaze
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)	0%	0.00	0%	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		2.31	6.80	8.62
Ajustari zero pentru toate comparabilele, comparabile si subiect situate in zone cu utilitati similare; studiul pietii.				
ajustare totală netă		-3	-1	0
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-53.9%	-16.0%	-4.2%
ajustare totală brută		4	4	3
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		82.2%	48.5%	38.1%
Preț corectat (Euro / mp), (ROTUND)	9.00			Comparabilă cu ajustarea bruta cea mai mica
Suprafata teren exclusiv = 11,002.00 mp				
Valoare Euro = 99,000.00 Euro				
Valoare teren = 490,000.00 LEI				



Postat 05 martie 2022

Teren intravilan

5 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizică
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 8 100 m²

Descriere

Este ideal pentru construirea de spații de producție ,depozite ,locuințe .
Vând 8100 de mp in intravilanul comunei Gălbinași ,la 10 km de Buzău ,pe drumul național DN2B ,Buzău-Brăila .
Terenul are o deschidere de 53,04 m ieșire directă in DN2B ,in zona există toată utilitățile apa ,energie electrică .
Accept și parcelat la alt preț .
Pentru mai multe detalii sunați .
Preț 5 € mp
ID: 215232230Vizualizări: 2713
Raportează

Ileana

Pe OLX din aprilie 2020
Activ azi la 13:14

• **076 829 1296**

①



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-id-ez5JA.html>

Salveaza anuntul pe mai tarziu

Specificatii

Front stradal 30.00

Descriere

Vand - închiriez teren intravilan si extravilan pe DN. 2B cu toate utilitatile posibilele (curent, apa, gaze cu deschidere la sosea 28,5m. Foarte avantajos. Terenul este bun pentru STAȚIE PECO, constructii hale, sau agricol, merita vazut. Terenul poate fi parcelat. Terenul se afla la 8 km. de municipiul Buzau., suprafata totala: 9200, Front stradal: 30

Alte caracteristici:

Destinatie: Birouri, Comercial, De vacanta, Rezidential

Alte caracteristici: Acces auto, La sosea, Parcelabil

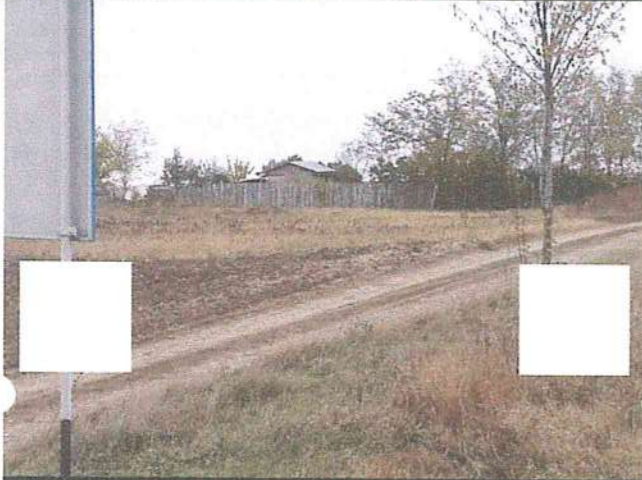
Acces:

Amenajare strazi: Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Canalizare, Curent, Curent trifazic, Gaz

Vezi detalii pe www.romimo.ro



publi24.ro

1 / 10

Salabil 10.03.2022.

tf. 0743048949 *Sumitru*

9 euro/m²

2



url: https://publi24.ro/anunturi/instruceri/de-vandere/terenuri/teren-gh-com/anunt/vand-inchiriez-teren-intravilan-9200m2-9/7601677786e6450.html

Teren, 10000 m²

Teren intravilan 10000mp pret negociabil

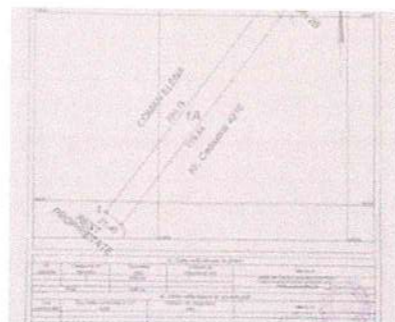
12 EUR

ID 2832137

Terenuri | 10000 m²

Bentu, Buzau / Central

3 imagini



Zona	Central	Suprafață teren	10000 m ²
Tip teren	Construibil	Clasificare teren	Intravilan

Teren de vanzare in satul Bentu Comuna Galbinasi cu iesire directa in Soseaua Nationala DN2B Buzau Braila, terenul este situat la 10 km de Municipiul Buzau!

Posibilitate racordare Utilitati (Apa, gaze naturale si electricitate)

terenul este format din doua parti 5989 mp intravilan si 4011 mp extravilan!

pentru mai multe detalii sau informatii va rog accesati nr de telefon +40743579544 sau mesaj pe platforma!

Alexandru



<https://homezz.ro/teren-intravilan-10000mp-pret-negociabil-2832137.html>



ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
PETRE ION
Legitimata Nr. 15176
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBW
ANVAR







ROMANIA

JUDETUL BUZAU

COMUNA GALBINASI

ANEXA NR.3 LA

H.C.L. NR. 48 /21.07.2022



DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

- 1.CAIET DE SARCINI
- 2.FISA DE DATE A PROCEDURII
- 3.INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI
- 4.FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

CAIET DE SARCINI

privind inchirierea prin licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 11002mp situat in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641

CAPITOLUL I. OBIECTUL INCHIRIERII

- 1.1 Imobilul care urmeaza a fi inchiriat se afla in extravilanul comunei Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45
- 1.2 Imobilul ce face obiectul inchirierii,in suprafata de 11.002 mp.inscris in CF a com.Galbinasi cu numarul cadastral 26641,avand o valoare de inventar de 49619 lei,apartine domeniului privat al comunei Galbinasi si se afla in administrarea UAT Galbinasi,conform HCL nr.68/19.10.2012
- 1.3 Imobilul ce face obiectul inchirierii va fi utilizat de locatar,pe riscul si raspunderea sa, in vederea depozitării de agregate de balastieră și montării unei stații de sortare,in schimbul chiriei prevazute la cap.III.
- 1.4 Predarea-primirea bunului se va face in maxim.....zile de la data semnarii contractului de inchiriere,in baza unui proces verbal de predare-primire.
- 1.5 La incetarea contractului din orice cauza,imobilul revine locatorului liber de orice sarcini.
- 1.6 Taxa pentru participarea la licitatie este de 1000 RON,iar contravaloarea caietului de sarcini este de 200 RON
- 1.7 Taxele prevazute la pct.1.6. nu se restituie ofertantilor.
- 1.8 Pentru a participa la licitatie,ofertantii trebuie sa faca dovada achitarii taxei de participare la licitatie si achizitionarii caietului de sarcini.

CAPITOLUL II. DURATA INCHIRIERII

- 2.1 Durata inchirierii terenului in suprafata de 11002 mp in vederea depozitării de agregate de balastieră și montării unei stații de sortare,este de 5 ani,incepand cu data semnarii contractului de inchiriere.
- 2.2 Durata inchirierii poate fi prelungita prin acordul de vointa al partilor,la cererea locatorului,cu conditia ca acesta sa nu inregistreze restante la plata chiriei.

CAPITOLUL III.PRETUL

- 3.1 Pretul de pornire a licitatiei pentru inchirierea terenului este de 330 EURO/luna,conform art.....din Hotararea Consiliului Local nr.....



3.2 Pretul adjudecării prin licitație va fi indexat anual, începând din al doilea an, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

3.3 Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.

3.4 Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, data la care factura devine scadență.

3.5 În caz de neplata a chiriei termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.

3.6 Neplata la termen a două luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă a amplasamentului.

3.7 La încheierea contractului de închiriere, chiriasul are obligația constituirii unei garanții de bună plată la contract, echivalentul a două chirii. Din această sumă locatarul poate preleva penalitățile și sumele datorate de chirias.

CAPITOLUL IV. DREPTURILE PARTILOR

Drepturile locatarului

4.1 Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile care fac obiectul contractului de închiriere;

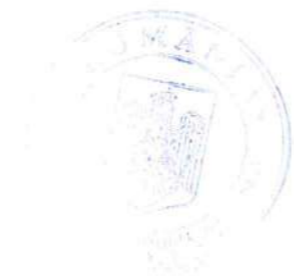
4.2 Locatarul are dreptul de a folosi bunurile care fac obiectul închirierii potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Drepturile locatorului

4.3 Locatorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație echivalentă cu chiria datorată pentru 2 luni. Castigatorul licitației, va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformare a acesteia în garanție pentru neplata chiriei, caz în care să va proceda la întregirea acesteia în garanție pentru neplata chiriei, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate.

4.4 Condițiile menținerii sau pierderii garanției de participare la licitație și a garanției pentru neplata chiriei se vor stabili prin instrucțiunile de participare la licitație și/sau prin contractul de închiriere.

4.5 Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale caror oferte nu au fost stabilite ca fiind castigatoare, se returnează la cerere, de către organizatorul procedurii în termen de 5 zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații.



4.6 Locatorul are dreptul sa anuleze licitatia daca ofertantul castigator nu se prezinta sa semneze contractul de inchiriere si procesul verbal de predare-primire a amplasamentului in maxim 20(douazeci)zile calendaristice de la data adjudecarii.

4.7 Locatorul are dreptul sa inspecteze bunul inchiriat,sa verifice stadiul de realizare a investitiei(daca este cazul),precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii,verificand respectarea obligatiilor asumate de locatar.

4.8 In cazul prelungirii duratei inchirierii,locatorul poate modifica chiria prin Hotarare a Consiliului Local.Locatarul accepta modificarea de drept a chiriei chiar si fara a fi necesara incheierea unui act aditional.

4.9 Locatorul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de inchiriere,din motive exceptionale legate de interesul national sau local.

4.10 Locatorul are dreptul sa rezilieze unilateral contractul de inchiriere in cazul in care locatarul nu respecta oricare dintre obligatiile asumate prin contract.

CAPITOLUL V.OBLIGATIILE PARTILOR

Obligatiile locatarului

5.1 Sa semneze contractul de inchiriere in maxim 20 zile calendaristice de la data adjudecarii licitatiei.

5.2 Sa foloseasca terenul inchiriat conform scopului inchirierii,asa cum rezulta din contract si din prezentul caiet de sarcini.

5.3 Sa nu aduca atingere dreptului de proprietate publica prin faptele si actele juridice savarsite.

5.4 Sa plateasca chiria in cuantumul si la termenele stabilite prin contract.

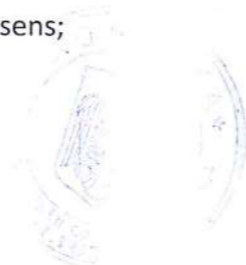
5.5 Sa constituie garantia in cuantumul si la termenele stabilite prin contract.

5.6 Sa solicite locatarului,dupa caz,reparatiile necesare pentru mentinerea bunului in stare corespunzatoare de folosinta sau contravaloarea reparatiilor care pot fi amanate.

5.7 Sa execute la timp si in conditiile optime lucrarile de intretinere curente si reparatii normale ce ii incumba,in vederea mentinerii bunului inchiriat in starea in care l-a primit in momentul incheierii contractului.

5.8 Sa restituie bunul,pe baza de proces verbal,la incetarea,din orice cauza,a contractului de inchiriere,in starea tehnica si functional avuta la data preluarii,mai putin uzura aferenta exploatarii normale.

5.9 Sa nu subinchirieze bunul fara a solicita si avea acordul expres al locatarului in acest sens;



5.10 Sa notifice, in scris, locatorul ori de cate ori exista cauze de natura sa conduca la imposibilitatea utilizarii bunului inchiriat, in vederea masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii contractului;

5.11 Sa foloseasca bunul cu buna credinta, ca un bun gospodar, conform destinatiilor si profilelor de activitate existente la data inchirierii contractului, ori, dupa caz, solicitate de acesta in scris si acceptate de locator.

Obligatiile locatorului

5.12 Sa predea bunul pe baza de proces-verbal;

5.13 Sa incaseze chiria, in conformitate cu dispozitiile contractului de inchiriere;

5.14 Sa beneficieze de garantia constituita de locatar in conditiile stabilite in contract si in prezentul caiet de sarcini;

5.15 Sa mentina bunul in stare corespunzatoare de folosinta pe toata durata inchirierii, potrivit destinatiei sale, si sa suporte cheltuielile reparatiilor necesare in acest scop;

5.16 Sa controleze executarea obligatiilor locatarului si respectarea conditiilor inchirierii, avand dreptul sa constate, ori de cate ori este nevoie, fara a stanjeni folosinta bunului de catre locatar, starea integritatii bunului si destinatia in care este folosit;

5.17 Sa asigure folosinta netulburata a bunului pe tot timpul inchirierii.

CAPITOLUL VI.

MODIFICAREA SI INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

6.1 Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin incheierea unor acte aditionale, cu acordul partilor;

6.2 Contractul de inchiriere inceteaza in urmatoarele situatii:

a) la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin la prelungirea acestuia;

b) in cazul in care interesul national, local sau cerintele urbanistice impun aceasta, prin denuntare unilateral de catre locator, cu preaviz de 15 zile adresat chirasului de a elibera terenul;

c) prin acordul partilor;

d) prin denuntarea unilaterala a contractului. Denuntarea unilateral a contractului poate fi facuta de oricare dintre parti.



e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatorului și fără intervenția instanței de judecată;

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

g) alte situații prevăzute de lege sau în contractul de închiriere.

Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această dată de către locatar, locatorul va calcula despăgubiri.

6.3 Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către locatar, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chirieșului și fără intervenția locator, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chirieșului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chirieșul se găsește în vreuna din următoarele situații:

a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului locatorului;

b) a subînchiriat bunul ce face obiectul contractului, fără a solicita și a avea acordul expres al locatorului;

c) a cedat folosința bunului unor terți;

d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei.

Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art. 6.3 conduce la pierderea garanției de bună plată, la plata unei despăgubiri în sarcina chirieșului de 50% din valoarea chiriei indexate la zi precum și la eliberarea terenului pe cale administrativă.

CAPITOLUL VII. RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

7.1 Locatarul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata contractului.

CAPITOLUL VIII. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

8.1 Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă, în cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

CAPITOLUL IX. DISPOZITII FINALE

9.1 În caz de renunțare, după adjudicarea licitației, locatarul pierde garanția de participare la licitație, iar locatorul va reorganiza procedura de licitație în vederea închirierii terenului;



9.2 Contractul de inchiriere va cuprinde drepturile si obligatiile partilor stabilite prin prezentul caiet de sarcini, fara insa a se limita la acestea, respectiv obligatiile asumate in procedura de licitatie de ofertantul declarant castigator;

9.3 Toate lucrarile privind obtinerea unor eventuale avize, racordarea la retelele tehnico-edilitare existente, obtinerea acordurilor de bransare, daca este cazul, il privesc pe locatar;

9.4 Caietul de sarcini si toate documentele necesare licitatiei se pun la dispozitia solicitantului contra cost;

9.5 Ofertantii vor achita taxa si garantia de participare la licitatie la valoarea stabilita in prezentul caiet de sarcini si in instructiunile de participare la licitatie;

9.6 Ofertantii la licitatie vor prezenta, la dosarul depus pentru licitatie originalul chitantei de plata a taxei si a garantiei de participare la licitatie. Participarea la licitatie a ofertantilor este conditionata de achitarea integrala a debitelor pe care le au fata de bugetul local al comunei Galbinasi si fata de bugetul de stat, achitarea documentatiei de licitatie si a garantiei de participare;

9.7 Daca din diferite motive, licitatie se amana, se revoca sau se anuleaza, decizia de amanare, revocare sau anulare nu poate fi atacata de ofertanti. In acest caz, ofertantilor li se va inapoia in termen de 10 zile lucratoare garantia de participare la licitatie si taxa de participare la licitatie pe baza unei cereri scrise si inregistrate la Primaria comunei Galbinasi. Cererea trebuie facuta in interiorul termenului de 10 zile; in caz contrar se considera ca ofertantul a renuntat la dreptul de a solicita restituirea garantiei si a taxelor de participare;

9.8 Prin inscrierea in licitatie, toate conditiile impuse prin caietul de sarcini se considera insusite de ofertant;

9.9 Eventualele contestatii cu privire la modul de desfasurare al licitatiei se depun la sediul organizatorului in termen de 48 de ore de la data desfasurarii licitatiei, iar comisia de solutionare a contestatiilor, numita prin Dispozitie a primarului comunei Galbinasi, va analiza si instrumenta contestatiile inregistrate in termen de 5 zile lucratoare de la data inregistrarii acestora.



ROMANIA

JUDETUL BUZAU

COMUNA GALBINASI

FISA DE DATE PROCEDURA

Privind inchirierea prin licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 11002mp situat in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641

a) Informatii generale privind locatorul:

Comuna Galbinasi,cu sediul in sat Galbinasi,str.Prof.Tudor
Gheorghe,nr.5,jud.Buzau,telefon:0371/425064,fax:0238/780022,email:primariagalbinasi@yahoo.com,Cod Fiscal 3724440

b) Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere:

Inchirierea se face prin licitatie publica,organizata la sediul Comunei Galbinasi.

c) Caietul de sarcini: (anexat)

d) Modul de elaborare si prezentare a ofertelor:

Ofertele se redacteaza in limba romana si se depun la sediul Comunei Galbinasi,in doua plicuri sigilate,unul exterior si unul interior,care se inregistreaza la registratura unitatii,in ordinea primirii lor,in registrul Oferte,precizandu-se ora si data.

Pe plicul exterior se va indica obiectul inchirierii pentru care este depusa oferta: **Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 11002mp situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641.**

Plicul exterior va trebui sa contina:

1.Cerere de inscriere la licitatie-Anexa A1,fisa ofertantului-Anexa a2 si declaratie privind eligibilitatea ofertantului-Anexa A3,datate,semnate si stampilate de ofertant fara ingrosari,stersaturi sau modificari;

2. Acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor

Pentru societati comerciale:

- Copie dupa actul de identitate al administratorului;
- Certificat de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului;
- Act constitutiv sau certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului;



- Certificat de atestare fiscal eliberat de ANAF;
- Certificat de atestare fiscal eliberat de serviciul impozite si taxe locale din UAT unde ofertantul isi are sediul social;
- Declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al societatii comerciale sau al organizatei coopertiste,din care sa rezulte ca aceasta nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment.

Pentru persoane fizice autorizate

- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal,in copie cu menitunea"conform cu originalul" si semnatura reprezentantului;
- copie de pe certificatul de inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comertului,de pe actul constitutive,inclusiv de pe toate actele aditionale relevante si de pe certificatul de inregistrare fiscala;
- certificatul de atestare fiscal privind plata obligatiilor la bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul primariei in a carei raza teritoriala activeaza ofertantul,valabil la data deschiderii ofertelor,din care sa rezulte ca societatea nu are datorii la bugetul local;
- certificat pentru plata obligatiilor catre bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor,eliberat de Directia Generala a Finantelor Publice
- autorizatie de functionare,certIFICATE de inmatriculare,certIFICATE de intregistrare fiscal-pentru persoanele fizice autorizate;
- dovada privind cash-flow-ul;
- dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu;
- declaratie de participare;
- documente justificative privind achitarea taxelor de participare si constituirii garantiei;
- imputernicire pentru persoanele care vor participa la licitatie publica in calitate de reprezentant cu puteri depline,in original,actul de identitate al persoanei imputernicite,in copie cu mentiunea"Conform cu originalul" si semnatura reprezentantului.

Pentru persoane fizice:

- copie document de identitate;
- certificat fiscal privind plata obligatiilor datorate bugetului local al comunei Galbinasi;
- dovada constituirii garantiei;



- dovada achitarii taxelor de participare.

Nota:

* Lipsa oricarui document mentionat mai sus, lipsa garantiei de participare, depunerea garantiei de participare intr-o forma si/sau quantum gresit sau depunerea unui document solicitat initial in alta zi/ora decat cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

** Nu pot fi admise la licitatie persoanele care beneficiaza, in conditiile legii, de esalonarea acestora ori de alta facilitate in vederea platii acestora.

3. Acte doveditoare privind:

- Achitarea taxei de participare la licitatie (in suma de 1000 lei);
- Achitarea garantiei (garantia este obligatorie si se stabileste la nivelul contravalorii a doua chirii; 660 EURO - plata se va face in RON la cursul BNR din ziua achitarii);
- Intrarea in posesia caietului de sarcini si a documentatiei de atribuire.

Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa – Anexa oferta A4, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Oferta va fi depusa intr-un exemplar la sediul Comunei Galbinasi.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie semnat de ofertant.

Oferta de pret va fi depusa in lei/luna.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate (30-90 de zile). Persoana interesata are obligatia de a depune la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate. Oferta depusa la o alta adresa a locatorului decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa. Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, locatorul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile prevazute in caietul de sarcini.

Solicitarile de clarificare privind licitatia vor fi depuse/transmise de catre ofertanti in termenul prevazut de lege.

Documentatia de atribuire este insotita de caietul de sarcini si poate fi eliberata in baza unei solicitari in acest sens. Se va achita contravaloarea acesteia in suma de 200 lei.



e) Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere de bunuri proprietate privata sunt urmatoarele:

- 1) Cel mai mare nivel al chiriei;
- 2) Capacitatea economico-financiara a ofertantilor(cash-flow);
- 3) Protectia mediului inconjurator;
- 4) Conditii specific impuse de natura bunului inchiriat.

Ponderea fiecarui criteriu este stabilita in prezenta documentatie de atribuire si trebuie sa fie proportional cu importanta acesteia apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizarii/exploatari rationale si eficiente economic a bunului inchiriat.Ponderea fiecaruia dintre criteriile prevazute mai sus de pana la 40%,iar suma acestora nu trebuie sa depaseasca 100%,astfel:

- cel mai mare nivel al chiriei-40%;
- capacitatea economico-financiara a ofertantilor(cash-flow)-20%;
- protectia mediului inconjurator-20%;
- conditii specific impuse de natura bunului inchiriat-20%.

Punctarea se va face de la 1 la 10;

Calculul se va face astfel:

40% punctaj pentru chiria propusa(maxim pentru cel mai ridicat nivel al chiriei)+20% punctaj privind cifra de afaceri(maxim pentru cifra de afaceri cea mai mare)+20% punctaj privind msurile vizand protectia mediului(maxim pentru masurile cele mai inalte si cu impact pozitiv asupra protectiei mediului)+20% punctaj privind respectarea in totalitate a masurilor stabilite de catre locator pentru bunul inchiriat=PUNCTAJ FINAL

f) Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac

Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea,incheierea,executarea,modificarea si incetarea contractului de inchiriere,precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004,cu modificarile ulterioare.Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a tribunalului in a carui jurisdictie se afla sediul locatorului.Raporturile contractual dintre locator si locatar se bazeaza pe principiul echilibrului financiar al inchirierii intre drepturile care ii sunt acordate locatarului si obligatiile care ii sunt impuse.Contractul de inchiriere de bunuri proprietate privata va cuprinde si clauze contractual referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre locator si locatar.In contractul de inchiriere de bunuri proprietate privata trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar in derularea inchirierii,respectiv:



- a) Bunurile de retur ce revin de plin drept,gratuit si libere de orice sarcini locatorului la incetarea contractului de inchiriere bunuri proprietate privata.Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul inchirierii,precum si cele care au rezultat in urma investitiilor impus prin caietul de sarcini;
- b) Bunurile proprii care la incetarea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privata raman in proprietatea locatarului.Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut locatarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata inchirierii.

g) Informatii privind contractul si clauzele contractual obligatorii

Contractul de inchiriere de bunuri proprietate privata va fi incheiat in limba romana,in doua exemplare,cate unul pentru fiecare parte.In cazul in care locatarul este de o alta nationalitate sau cetatenie decat cea romana si daca partile considera necesar,contractul de inchiriere de bunuri proprietate privata se va putea incheia in patru exemplare,doua in limba romana si doua intr-o limba aleasa de acestea.In situatia prevazuta mai sus fiecare parte va avea cate un exemplar in limba romana si un exemplar in limba straina in care a fost redactat contractul.In caz de litigiu,exemplarele in limba romana ale contractului prevaleaza.

Clauzele contractual obligatorii:

- locatarul va executa lucrarile de amenajare conform proiectului;
- locatarul trebuie sa respecte scopul pentru care a fost inchiriat terenul;
- subinchirierea in tot sau in parte fara acordul locatorului este interzisa;
- este interzisa schimbarea destinatiei terenului dupa inchiriere sub sanctiunea rezilierii contractului;
- pe toata durata inchirierii,locatarul este obligat sa plateasca chiria in conditiile si la termenele stabilite prin contract.

Raporturile contractuale dintre locator si locatar se bazeaza pe principiul echilibrului financiar al inchirierii intre drepturile care ii sunt acordate locatarului si obligatiile care ii sunt impuse.

Contractul de inchiriere va cuprinde si clauze referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre locator si locatar si trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizare de locatar in derularea inchirierii,respectiv:

- bunurile de retur ce revin de plin drept,gratuit si libere de orice sarcini locatorului la incetarea contractului de inchiriere de bunuri.Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul inchirierii,precum si cele care au rezultat in urma investitiilor impuse prin caietul de sarcini;



-bunurile proprii care la incetarea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privata raman in proprietatea locatarului.Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut locatarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata inchirierii.

Contractul de inchiriere va fi incheiat in limba romana,in doua exemplare,cate unul pentru fiecare parte.

Consilier ,

Andrei Elena-Nicoleta



Intocmit,

Consilier juridic debutant,

Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia



JUDETUL BUZAU
COMUNA GALBINASI



Telefon 0371/425064, Fax 0238/780022

Adresa: str. Prof. Tudor Gheorghe, nr. 5, Loc. Galbinasi, Judetul Buzau

E-mail: primariagalbinasi@yahoo.com

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

CAPITOLUL I- INFORMATII GENERALE

1.1 La licitatie se poate inscrie orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina.

1.2. Ofertantii vor trimite ofertele intru-un singur exemplar, un plic inchis si sigilat care va fi inregistrat in ordinea primirii la sediul Primariei Galbinasi, str. Prof. Tudor Gheorghe, nr. 5 in registrul "Oferte" precizandu-se ora si data. Numarul de inregistrare va fi consemnat in formularul de inscriere la licitatie pe plicul exterior. Ofertantii vor solicita numarul de inregistrare al depunerii.

1.3. Plicul va fi depus la sediul primariei comunei Galbinasi de catre ofertant sau reprezentantul acestuia.

1.4. Primirea plicului se va face cel tarziu la data mentionata in anuntul de licitatie/negociere directa.

1.5. Plicurile primite dupa termenul limita specificat in anuntul publicitar vor fi excluse de la licitatie si vor fi inaintate ofertantilor fara a fi deschise

1.6. Cheltuielile ocazionate de inscrierea la licitatie vor fi suportate de solicitanti.

1.7. Ofertele se redacteaza in limba romana si se depun la sediul Comunei Galbinasi, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza la registratura unitatii, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se ora si data.

Pe plicul exterior se va indica obiectul inchirierii pentru care este depusa oferta: **Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com. Galbinasi in suprafata de 11002mp situata in extravilanul com. Galbinasi, Tarla 3, Parcela 45, numar cadastral 26641.**

Plicul exterior va trebui sa contina:

1. Cerere de inscriere la licitatie-Anexa A1, fisa ofertantului-Anexa A2 si declaratie privind

eligibilitatea ofertantului-Anexa-A3,datate,semnate si stampilate de ofertant fara ingrosari,stersaturi sau modificari;



2. Acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor

Pentru societati comerciale

- Copie dupa actul de identitate al administratorului;
- Certificat de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului;
- Act constitutiv sau certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului;
- Certificat de atestare fiscal eliberat de ANAF;
- Certificat de atestare fiscal eliberat de serviciul impozite si taxe locale din UAT unde ofertantul isi are sediul social;
- Declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al societatii comerciale sau al organizatei coopertiste,din care sa rezulte ca aceasta nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment.

Pentru persoane fizice autorizate

- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal,in copie cu menitunea"conform cu originalul" si semnatura reprezentantului;
- copie de pe certificatul de inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comertului,de pe actul constitutive,inclusive de pe toate actele aditionale relevante si de pe certificatul de inregistrare fiscala;
- certificatul de atestare fiscal privind plata obligatiilor la bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul primariei in a carei raza teritoriala activeaza ofertantul,valabil la data deschiderii ofertelor,din care sa rezulte ca societatea nu are datorii la bugetul local;
- certificat pentru plata obligatiilor catre bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor,eliberat de Directia Generala a Finantelor Publice
- autorizatie de functionare,certificate de inmatriculare,certificat de inregistrare fiscal-pentru persoanele fizice autorizate;
- dovada privind cash-flow-ul;
- dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu;
- declaratie de participare;
- documente justificative privind achitarea taxelor de participare si constituirii garantiei;
- imputernicire pentru persoanele care vor participa la licitatie publica in calitate de reprezentant cu puteri depline,in original,actul de identitate al persoanei imputernicite,in copie cu mentiunea"Conform cu originalul" si semnatura reprezentantului.



Pentru persoane fizice:

- copie document de identitate;
- certificat fiscal privind plata obligatiilor datorate bugetului local al comunei Galbinasi;
- dovada constituirii garantiei;
- dovada achitarii taxelor de participare.

Nota:

* Lipsa oricarui document mentionat mai sus, lipsa garantiei de participare, depunerea garantiei de participare intr-o forma si/sau quantum gresit sau depunerea unui document solicitat initial in alta zi/ora decat cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

** Nu pot fi admise la licitatie persoanele care beneficiaza, in conditiile legii, de esalonarea acestora ori de alta facilitate in vederea platii acestora.

3. Acte doveditoare privind:

- Achitarea taxei de participare la licitatie (in suma de 1000 lei);
- Achitarea garantiei (garantia este obligatorie si se stabileste la nivelul contravalorii a doua chirii; 660 EURO - plata se va face in RON la cursul BNR din ziua achitarii);
- Intrarea in posesia caietului de sarcini si a documentatiei de atribuire.

Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa – Anexa oferta A4, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Oferta va fi depusa intr-un exemplar la sediul Comunei Galbinasi.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie semnat de ofertant.

Oferta de pret va fi depusa in lei/luna.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate (30-90 de zile). Persoana interesata are obligatia de a depune la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate. Oferta depusa la o alta adresa a locatorului decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa. Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, locatorul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

1.8. Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de evaluare a ofertelor in ziua fixata pentru deschiderea lor.

1.9. Ofertele vor fi redactate obligatoriu in limba romana.

1.10. Fiecare participant poate depune o singura oferta semnata si parafata de catre acesta.

1.11. Ofertele trebuie sa cuprinda in mod expres declaratia de acceptare a conditiilor prevazute in caietul de sarcini si alte obligatii pe care ofertantul si le asuma in cazul in care va castiga licitatia, precum si datele tehnice si financiare solicitate.



CAPITOLUL II-PROCEDURA DE DESFASURARE A LICITATIEI

2.1. Licitatia se initiaza de autoritatea contractanta prin publicarea anuntului privind desfasurarea licitatiei cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data fixata pentru organizarea licitatiei, in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, precum si pe pagina de internet a unitatii administrative teritoriale www.comunagalbinasi.ro.

2.2. Anuntul de licitatie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre aparatul de specialitate al primarului comunei Galbinași si trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

- a) informatii generale privind autoritatea contractanta, precum: denumirea, codul de identificare fiscal, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informatii generale privind obiectul procedurii de licitatie publica, in special in descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie inchiriat;
- c) informatii privind documentatia de atribuire: modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire; denumirea si datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autoritatii contractante de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire; costul si conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei; daca este cazul; data limita pentru solicitarea clarificarilor;
- d) informatii privind ofertele: data-limita de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta;
- e) data si locul la care se va desfasura sedinta publica de deschidere a ofertelor;
- f) instant competent in solutionarea eventualelor litigii si termenele pentru sesizarea instantei;
- g) data transmiterii anuntului de licitatie catre autoritatile abilitate, in vederea publicarii.

Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data-limita de depunere a ofertelor.

2.3. Licitatia publica va fi impartita in doua etape, respectiv:

- a) **Etapa de depunere a ofertelor si a garantiilor de participare** (documentelor de eligibilitate);
- b) **Etapa de evaluare a ofertelor** vederea desemnării ofertantului castigator.

2.4. Sedintele de licitatie sunt organizate de locator la sediul sau sau in alta locatie, care va fi specificata in cuprinsul anuntului privind organizarea licitatiei.



2.5. La licitatie pot participa persoanele fizice sau juridice interesate care indeplinesc conditiile impuse de caietul de sarcini si au depus oferte in conformitate cu documentatia de atribuire.

2.6. In vederea participarii la licitatie, ofertantul trebuie sa constituie o garantie de participare, cu o perioada de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui sa precizeze pe documentul dovedit al platii garantiei de participare pentru ce imobil a fost depusa garantia.

2.7. Garantia de participare este necesara pentru a proteja locatorul fata de riscul unui eventual comportament necorespunzator al ofertantului, pe intreaga perioada derulata pana la semnarea contractului de inchiriere. In cazul ofertantului castigator, garantia de participare va putea fi transformata de locator in garantie pentru neplata chiriei.

2.8. Garantia de participare poate fi constituita prin ordin de plata in contul organizatorului indicat in caietul de sarcini al licitatiei sau casieria acestuia.

2.9. Ofertele care nu sunt insotite de dovada constituirii garantiei pentru participare vor fi respinse si returnate la deschidere.

2.10. Locatorul are dreptul de a vira garantia pentru participare la bugetul propriu, ofertantul pierzand suma constituita, atunci cand acesta din urma se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:

a) isi retrage oferta in perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilita castigatoare, refuza sa semneze contractul de inchiriere in perioada de valabilitate a ofertei;

c) inainte de semnarea contractului de inchiriere nu achita garantia de neplata a chiriei ce reprezinta contravaloarea a doua chirii lunare. Garantia de neplata a chiriei va fi executata de catre organizatorul procedurii in situatia in care ofertantul nu isi indeplineste in totalitate, corespunzator si la termen toate obligatiile contractuale.

2.11. Garantia de participare constituita de ofertantul a carui oferta a fost stabilita castigatoare se restituie la cerere, de catre autoritatea contractanta in cel mult 5 zile lucratoare de la data la care ofertantul a facut dovada constituirii garantiei de neplata a chiriei.

2.12. Garantia pentru participare, constituita de ofertantii ale caror oferte nu au fost stabilite ca fiind castigatoare, se returneaza la cerere, de catre organizatorul procedurii in termen de 5 zile lucratoare de la data expirarii termenului pentru depunerea eventualelor contestatii (7 zile de la data transmiterii adreselor de instiintare asupra rezultatului licitatiei), dar nu mai tarziu de 5 zile lucratoare de la data expirarii perioadei de valabilitate a ofertei.

2.13. Pe langa garantia de participare, organizatorul licitatiei mai poate constitui si o taxa de participare, care nu se restituie ofertantilor.

2.14. Taxa de participare poate fi constituita prin ordin de plata in contul locatorului, indicat in caietul de sarcini sau prin depunere numerar la casieria locatorului.

2.15. Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridical, romana sau straina, care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenii prevazuti in documentatia de atribuire;
- c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidate al statului si al bugetului local;
- d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare, activitatea comerciala acesteia nu este administrata de catre un judecator sindic si nici nu a fost inceputa si nici nu a fost inceputa procedura insolventei, falimentului sau lichidarii impotriva acestuia;
- e) nu a fost condamnata prin hotarare definitiva a unei instante judecatoresti, pentru comiterea uneia dintre urmatoarele infractiuni: economice, spalarea banilor, coruptie (declarative pe propria raspundere sau cazier).

2.16. Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara cu privire la inchirierea bunurilor aflate in proprietatea comunei Galbinasi in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculate de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

2.17. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

2.18. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.

2.19. In urma analizei ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

2.20. In baza procesului verbal intocmit de secretar, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

2.21. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

2.22. Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa fie considerate valabile. In caz contrar, locatorul va anula procedura si va organiza o noua licitatie.

2.23. Deschiderea plicurilor interioare se face in sedinta de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare si reprezentantii ofertantilor calificati. Ofertele depuse in plicul interior de catre ofertantii respinsi nu se deschid.



2.24. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal intocmit de secretar de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertantii prezenti. Refuzul ofertantilor prezenti de a semna procesul verbal se va consemna in cuprinsul acestuia.

2.25. In urma deschiderii plicurilor interioare si analizei ofertelor de catre comisia de evaluare, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza preturile, documentele doveditoare pentru cash-flow (daca este cazul), documentul doveditor pentru implementarea standardului de protectie a mediului (daca este cazul), nivelul punctajelor obtinute pentru criteriile de evaluare. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

CAPITOLUL III-UTILIZAREA CAILOR DE ATAC

3.1. In termen de 3 zile lucratoare de la intocmirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

3.2. Raportul prevazut la alin (3.1.) se depune la dosarul licitatiei.

3.3. La solicitarea ofertantilor respinsi (facuta in 2 zile calendaristice de la primirea comunicarii de respingere a ofertei lor) locatorul va transmite o copie dupa procesul-verbal de evaluare o ofertelor. In termen de 2 zile de la primirea acestor copii, ofertantii respinsi pot face contestatie cu privire la modul in care au fost respectate dispozitiile legale care reglementeaza procedura inchirierii.

3.4. Comisia de solutionare a contestatiilor este obligata sa solutioneze aceste contestatii in termen de 48 de ore de la primirea lor, urmand ca nota de constatare a acesteia sa fie inaintata locatorului in vederea luarii deciziei finale. Raspunsul la contestatie se va face in termen de 30 de zile de la inregistrare.

3.5. Contestatiile vor fi solutionate de comisia aprobata prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Galbinasi. Din comisie nu pot face parte persoane care au fost membrii ai comisiei de evaluare.

3.6. In situatia in care contestatia este fondata, locatorul va anula licitatie prin dispozitie motivate si va organiza o noua licitatie.

3.7. In cazul unui raspuns negative la contestatia depusa de catre ofertantul respins, aceasta va putea introduce in conditiile prevazute de lege, actiune la instant judecatoreasca competenta.



CAPITOLUL IV-GARANTII SI PRECIZARI



4.1. Pentru a participa la licitatie privind un imobil apartinand domeniului privat al com. Galbinasi in suprafata de 11002mp situat in extravilanul com. Galbinasi, Tarla 3, Parcela 45, numar cadastral 26641, persoanele interesate, vor depune in contul locatorului RO70TREZ1662030010503XXX , deschis la Trezoreria Buzau sau la casieria institutiei o taxa de participare de 1000lei (se achita de fiecare ofertant in parte si nu se va restitui niciunui dintre ofertanti) si o garantie de participare (garantia este obligatorie si se stabileste la nivelul contravalorii a doua chirii; 660 EURO-plata se va face in RON la cursul BNR din ziua achitarii).

4.2. Fiecare ofertant este obligat sa depuna garantia de ofertare pentru imobilul pentru care oferteaza.

4.3. Garantia de participare se va prezenta in original, de catre toti ofertantii, la Primaria Comunei Galbinasi.

4.4. Ofertele care nu sunt insotite de garantia de participare, in cuantumul si forma solicitate in documentatia de atribuire, vor fi respinse in cadrul sedintei de deschidere a ofertelor.

4.5. Ofertantilor necastigatori li se va restitui garantia de participare, la cerere, dupa data incheierii contractului de inchiriere cu ofertantul castigator.

Autoritatea contractanta va retine garantia de participare, ofertantul pierzand astfel suma constituita, atunci cand se afla in oricare dintre situatiile urmatoare:

a) isi retrage oferta in perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilita castigatoare, nu constituie garantia de buna executie in perioada de valabilitate a ofertei;

c) oferta sa fiind stabilita castigatoare, nu se prezinta la data stabilita pentru incheierea contractului de inchiriere sau daca refuza incheierea contractului.

4.6. In cazul unei contestatii depuse si response de catre organelle abilitate sa solutioneze contestatia, autoritatea contractanta va retine contestatorului garantia de participare.

4.7. Garantiile ce trebuiesc depuse sunt valabile doar pentru o singura procedura.

OFERTANT

Anexa-A1

Catre,
COMUNA GALBINASI
CERERE DE INSCRIERE LA LICITATIE



pentru inchiriere a suprafetei de 11002mp apartinand domeniului privat al com.Galbinasi situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641

Operatorul economic/grupul de operatori economici.....,cu sediul in.....,Judetul.....,Str.....,Nr.....Cod postal.....telefon.....fax.....,e-mail.....,inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr.....avand atribuit CUI.....avand cont IBAN nr.....,existand si functionand potrivit legislatiei Statului Roman.....reprezentanta legal de.....,cu functia de.....rugam sa ne admiteti la licitatie publica cu plic inchis,pentru inchirierea terenului din domeniul privat cu suprafata de 11002 mp,situat in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641,organizata de Comuna Galbinasi in data de.....

Mentionam ca am luat la cunostinta de prevederile caietului de sarcini al licitatiei si ne obligam ca in cazul adjudecarii sa incheiem contractul de inchiriere in termenul stabilit prin procesul verbal de licitatie,in caz contrar suntem de acord cu pierderea garantiei de participare aferente.

Numele,functia,stampila si semnatura reprezentantului legal	Data intocmirii
---	-----------------

OFERTANT

Anexa-A2



FISA OFERTANTULUI

pentru inchiriere a suprafetei de 11002mp apartinand domeniului privat al
com.Galbinasi situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar
cadastral 26641

- 1) Ofertant.....
- 2) Sediul societatii sau adresa.....
- 3) Telefon/fax.....
- 4) Reprezentant legal.....
- 5) Functia
- 6) Cod fiscal.....
- 7) Nr.Inregistrare la Registrul Comertului.....
- 8) Obiect de activitate.....
- 9) Nr.cont.....
- 10) Banca.....
- 11) Capitalul social(lei).....
- 12) Cifra de afaceri(lei).....

Numele,functia,stampila si semnatura reprezentantului legal	Data intocmirii
--	-----------------

OFERTANT

Anexa-A3

DECLARATIE

Privind eligibilitatea pentru inchiriere a suprafetei de 11002mp apartinand domeniului privat al com.Galbinasi situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641

Subsemantul(a).....,reprezentant al.....,in calitate de ofertant la licitatie publica cu plic inchis,a suprafetei de 11002mp apartinand domeniului privat al com.Galbinasi situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641,organizata de comuna Galbinasi,sub sanctiunea excluderii din procedura si a sanctiunilor aplicate faptei de fals in acte publice,declar pe propria raspundere ca:

- nu sunt in stare de faliment ca urmare a hotararii pronuntate de judecatorul sindic;
- mi-am indeplinit obligatiile de plata a impozitelor,taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele component ale bugetului general consolidate,in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania(sau in tara in care este stabilit);
- in ultimii 2ani nu am avut cazuri de indeplinire in mod defectuos a obligatiilor contractual,din motive imputabile mie,nu am produs si nu sunt pe cale sa produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat,in ultimii trei ani,prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti pentru participarea la activitati ale unei organizatii criminale,pentru coruptie,frauda si/sau spalare de bani.
- la prezenta procedura nu particip in doua sau mai multe asocieri de operatori economici,nu depun candidatura/oferta individuala si o alta candidatura/oferta comuna,nu depun oferta individuala,fiind nominalizat ca subcontractant in cadrul unei alte oferte.
- informatiile prezentate autoritatii contractante in scopul demonstrarii indeplinirii criteriilor de calificare si selectie nu sunt false.

Subsemnatul declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita,in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Inteleg ca in cazul in care aceasta declaratie nu este conforma cu realitatea sunt pasibil de incalcarea prevederilor legislatiei penale privind falsul in declaratii.

Numele,functia,stampila si semnatura reprezentantului legal	Data intocmirii
--	-----------------

OFERTANT

Anexa-A4

Catre,

COMUNA GALBINASI

FORMULAR DE OFERTA

pentru inchiriere a suprafetei de 11002mp apartinand domeniului privat al com.Galbinasi situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641

Dupa examinarea anuntului publicitar din.....si ulterior a "Instruciunilor pentru ofertanti" puse la dispozitia mea de dvs.,noi.....oferim in speranta adjudecarii suprafetei de 11002mp apartinand domeniului privat al com.Galbinasi situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641,in vederea depozitarii de agregate de balastieră și montării unei stații de sortare,suma de.....lei/luna.

Convin sa mentin aceasta oferta pentru perioada de 90 de zile de la data deschiderii ofertei,in cadrul sedintei de licitatie din data de.....si oferta va putea fi acceptata de dvs.oricand inainte de expirarea acestei perioade.

Pana la incheierea contractului de inchiriere intocmit si semnat de dvs.cele mentionate in oferta vor constitui un angajament obligatoriu intre noi.

Completat azi.....luna.....anul.....

Numele.....si prenumele.....in calitate de.....,pe deplin autorizat sa semnez oferta pentru numele.....

Numele,functia,stampila si semnatura reprezentantului legal	Data intocmirii
---	-----------------

OFERTANT

Anexa-A5

Declaratie privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului

Subsemnatul.....,reprezentant imputernicit al(denumirea si sediul ofertantului),declar pe propria raspundere,sub sanctiunea aplicata faptei de fals in acte publice,ca ma angajez sa prestez activitati in cadrul bunului inchiriat,pe toata durata contractului de inchiriere,in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind protectia mediului.

De asemenea,declar pe propria raspundere ca la elaborarea ofertei am tinut cont de obligatiile ce imi revin cu privire la protectia mediului.

Data completarii.....

Operator economic/persoana fizica

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
COMUNA GALBINASI

ANEXA NR.4 LA
H.C.L. NR. 48/21.07.2022



CONTRACT

De inchiriere a suprafetei de 11002mp apartinand domeniului privat al com.Galbinasi situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641

Incheiat astazi.....

1.Partile contractante

1.1. Comuna Galbinasi,cu sediul in sat Galbinasi,str.Prof.Tudor Gheorghe,nr.5,jud.Buzau,telefon:0371/425064,fax:0238/780022,email:primariagalbinasi@yahoo.com,Cod Fiscal 3724440,representata prin **dl.Dragomir Dumitru** primar,in calitate de locator pe de o parte

si

1.2.....persoana juridica/fizica cu sediul/domiciliul.....in calitate de locatar,pe de alta parte,

in temeiul prevederilor:

Hotararii de Consiliul Local nr.....privind inchirierea prin licitatie publica a suprafetei de 11002mp apartinand domeniului privat al com.Galbinasi situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641.

2.Obiectul contractului de inchiriere

2.1. Obiectul contractului de inchiriere il constituie inchirierea suprafetei de 11002mp aflate in domeniul privat al comunei Galbinasi in vederea depozitarii de agregate de balastieră și montării unei stații de sortare,suprafata situata in Tarlaua 3,parcela 45,avand numarul cadastral 26641.

Predarea-primirea obiectului inchirierii se va efectua pe baza de proces-verbal de predare-primire.

Este interzisa subinchirierea in tot sau in parte,unei terte persoane,a imobilului care face obiectul prezentului contract de inchiriere,fara acordul scris al locatorului.

3.Termenul

Durata inchirierii este de **5 ani**,incepand de la data de.....

Contractul de inchiriere poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor,la cererea locatarului,cu conditia ca acesta sa nu inregistreze restante la plata chiriei.

4.Chiria

4.1 Chiria este de EURO-plata se va face in RON la cursul BNR din ziua achitarii.

4.2. Plata chiriei se achita fie la casieria institutiei,fie prin ordin de plata in contul comunei Galbinasi RO70TREZ1662030010503XXX , deschis la Trezoreria Buzau.

4.3 Plata chiriei se va plati lunar. Chiria se factureaza pana cel tarziu in data de 10 a fiecarei luni pentru luna pe care urmeaza sa se efectueze plata.

Chiria se achita pana cel tarziu in data de 25 a fiecarei luni,data la care factura devine scadenta.

4.4 Neplata chiriei in termenul prevazut la pct.4.3 da proprietarului sa pretinda penalitati de intarziere.

4.5. Neplata chiriei pentru o perioada de un an duce la rezilierea contractului.

5.Drepturile si obligatiile partilor

(1) Locatorul are urmatoarele drepturi si/sau obligatii:

a) sa predea bunul pe baza de proces-verbal,in termen de 30 de zile de la constituirea garantei pentru neplata chiriei;

b) sa incaseze chiria,in conformitate cu dispozitiile contractului de inchiriere;

c) sa beneficieze de garantia constituita de titularul dreptului de inchiriere daca locatarul isi indeplineste obligatiile contractuale,garantia se va restitui in acest scop;

d) sa mentina bunul in stare corespunzatoare de folosinta pe toata durata inchirierii,potrivit destinatiei sale,si sa suporte cheltuielile reparatiilor necesare in acest scop;

e) sa controleze executarea obligatiilor de catre locatar si respectarea conditiilor inchirierii,avand dreptul sa constate,ori de cate ori este nevoie,fara a stanjeni folosinta bunului de catre locatar,starea integritatii bunului si destinatia in care este folosit;

f) sa asigure folosinta netulburata a bunului pe tot timpul inchirierii.



(2) Locatarul are urmatoarele drepturi si obligatii:

- a) sa nu aduca atingere dreptului de proprietate publica prin faptele si actele juridice savarsite;
- b) sa plateasca chiria, in cuantumul si termenele stabilite prin contract;
- c) sa constituie garantia in cuantumul, in forma si la termenul prevazut in caietul de sarcini;
- d) sa solicite locatarului reparatiile necesare pentru mentinerea bunului in stare corespunzatoare de folosinta sau contravaloarea reparatiilor care nu pot fi amanate;
- e) sa execute la timp si in conditii optime lucrarile de intretinere curente si reparatii normale ce ii incumba, in vederea mentinerii bunului inchiriat in starea in care l-a primit in momentul incheierii contractului;
- f) sa restituie bunul, pe baza de proces-verbal, la incetarea, din orice cauza, a contractului de inchiriere, in starea tehnica si functional avuta la data preluarii, mai putin uzura aferenta exploatarei normale;
- g) sa nu exploateze bunul inchiriat in vederea culegerii de fructe natural, civile, industrial sau produse.

(3) Neplata chiriei, precum si orice alta prevedere incalcat referitoare la neindeplinirea obligatiilor contractuale de catre locatar dau dreptul locatorului la retinerea contravalorii acesteia din garantie. **Titularul dreptului de inchiriere este obligat sa reintreasca garantia.**

6. Modificarea contractului

6.1. Locatarul poate modifica unilateral partea reglementara a prezentului contract de inchiriere, cu notificarea prealabila a locatarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz.

In cazul in care modificarea unilateral a contractului de inchiriere ii aduce un prejudiciu, locatarul are dreptul sa primeasca in mod prompt o despagubire adecvata si efectiva.

In caz de dezacord intre locator si locatar cu privire la valoarea despagubirii, aceasta va fi stabilita de instant judecatoreasca competenta.

Dezacordul dintre locator si locatar cu privire la despagubiri nu poate sa constituie un temei pentru locatar care sa conduca la sustragerea de la obligatiile sale contractuale.

7. Incetarea contractului de inchiriere

7.1. Prezentul contract de inchiriere inceteaza in urmatoarele conditii:





- a) la expirarea duratei stabilite in prezentul contract,daca partile nu convin in scris prelungirea acestuia,in conditiile legii;
- b) in cazul in care interesul national sau local o impune,prin denuntarea unilaterala de catre locator,cu plata despagubirii juste si prealabile in sarcina locatarului;
- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre locatar,prin reziliere unilateral de catre locator,cu plata unei despagubiri in sarcina locatarului;
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre locatar,prin rezilierea unilaterala a contractului de catre locatar,cu plata de despagubiri in sarcina locatarului;
- e) la disparitia,dintr-o cauza de forta majora,a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a locatarului de a-l exploata,prin renuntare,fara plata unei despagubiri;
- f) schimbarea destinatiei spatiilor dupa inchiriere atrage rezilierea de drept a contractului de inchiriere.

8.Raspunderea contractuala

8.1. Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de inchiriere atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

9.Forta majora

Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen si/sau de executarea in mod necorespunzator,total sau partial,a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract de inchiriere,daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora,astfel cum este definita prin lege.

Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti,in termen de 2 zile de la producerea evenimentului,si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

Daca in termen de 10 zile de la producere evenimentul respectiv nu inceteaza,partile au dreptul sa isi notifice incetarea de plin drept a prezentului contract fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

10.Notificari

In acceptiunea partilor contractante orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in prezentul contract de inchiriere.

In cazul in care notificarea se face pe cale postala,ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Daca notificarea se trimite prin email sau fax,ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

Notificarile verbale nu se iau in considerare.

11.Litigii

11.1. In cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila,ele vor fi supuse spre solutionare instantei competente.

12.Clauze finale

Orice modificare a prezentului contract de inchiriere se face numai prin act additional semnat de ambele parti contractante.

Prezentul contract de inchiriere reprezinta vointa partilor si inaltura orice alta neintelegere verbala dintre acestea,anterioara sau ulterioara incheierii lui,

Prezentul contract a fost incheiat in doua exemplare,din care unul se pastreaza de locator si unul de locatar astazi.....,data semnarii lui.

Locator,

Comuna Galbinasi

Primar,

Dragomir Dumitru

Consilier superior,Andrei Elena-Nicoleta

Consilier juridic debutant,

Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia

Prevederile prezentului contract constituie **conditii minime** obligatorii care trebuie respectate la incheierea contractelor,acestea urmand a fi completate cu celelalte clauze cuprinse in Caietul de sarcini.



Locatar,



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
COMUNA GĂLBINASI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui teren în
suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul
comunei Gălbinași, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr.
cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **21.07.2022** ;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr. 422/07.07.2022 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspunderea aferentă actelor administrative ;

- raportul comun al Compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice și al Compartimentului juridic, resurse umane și relații cu publicul din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr.423/07.07.2022 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ ;

- cererea S.C. INTERCOMAN SRL înregistrată la Primăria comunei Gălbinași sub nr.1511/23.02.2022 prin care solicită aprobarea închirierii terenului extravilan în suprafață de 11.002 m.p., teren care a făcut obiectul contractului de închiriere nr.749/2006, al cărui termen de valabilitate a expirat în cursul anului 2021 ;

- avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Gălbinași înregistrate sub nr. 451, nr. 456 și nr. 462/2022 ;

- Hotărârea Consiliului Local nr.68/2012 privind includerea în domeniul privat a suprafeței de 763 m.p. teren intravilan Bentu și 11.002 m.p. teren extravilan în Tăbărăști;

- Hotărârea Consiliului Local Gălbinași nr.36/26.05.2022 privind aprobarea Regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea bunurilor imobile (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău ;

- raportul de evaluare teren întocmit de expert evaluator membru ANEVAR Petre Ion nr.24/14.03.2022, înregistrat la Primăria comunei Gălbinași sub nr.2109/15.03.2022 ;

- extrasul de carte funciară pentru informare Carte funciară nr.26641 Gălbinași aferent nr. cadastral 26641 ;

- nota compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice privind stabilirea chiriei datorate pentru terenul în suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinași, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău, înregistrată sub nr.5.007/28.06.2022 ;

- necesitatea atragerii de fonduri la bugetul local în condiții de eficiență și eficacitate coroborat cu prerogativele privind exercitarea și administrarea proprietății private ;

- prevederile art.108, alin.(1), si c), art.297, alin.(1), lit.c) si alin.(2), art.332 – art.348, art.354, art.355 si art.362 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

- prevederile art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b) respectiv prevederile art.240 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

- prevederile H.C.L. nr. 34/29.04.2022 privind alegerea Președintelui de ședință al Consiliului Local al Comunei Gălbinași pentru ședințele din lunile mai 2022 – iulie 2022 ;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările si completările ulterioare ;

În temeiul art. 133, alin.(1), art.139, alin.(1), alin.(3), lit.g) si art.196, alin.(1), lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

H O T Ă R Ă S T E :

Art.1.(1) Se aprobă închirierea, prin licitație publică, organizată potrivit legii, a terenului în suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinași, tarla 3, parcela 45, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău, în scopul depozitării de agregate de balastieră si montării unei stații de sortare .

(2) Valoarea de inventar a imobilului descris la alin.(1) este de 49.619 lei .

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea închirierii terenului în suprafață de 11.002 m.p., situat în extravilanul comunei Gălbinași, tarla 3, parcela 45, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău, prevăzut în *anexa nr.1* care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare a terenului nr.24/2022, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Petre Ion care stabilește valoarea de piață a terenului la suma de 490.000 lei echivalent 99.000 euro, valoare fără TVA, prevăzut în *anexa nr.2* care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă pretul minim de pornire al licitației publice pentru atribuirea imobilului identificat la art.1 la valoarea de 330 euro/lună, la cursul BNR din ziua plății, fără TVA.

Art.5. Se aprobă documentația de atribuire privind desfășurarea licitației publice pentru închirierea terenului prevăzut la art.1, conform *anexei nr.3* care face parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmită în forma prevăzută de regulamentul – cadru.

Art.6.(1) Se aprobă contractul de închiriere a terenului prevăzut la art.1 conform *anexei nr.4* care face parte din prezenta hotărâre.

(2) Contractul prevăzut la alin.(1) se încheie pe o perioadă de 5 ani de la data semnării, cu posibilitatea prelungirii, prin act adițional, prin acordul părților, pe baza aprobării Consiliului Local Gălbinași, cu o perioadă egală cu cea inițială.

Art.7.(1) În vederea organizării si desfășurării licitației publice se constituie o comisie de evaluare a ofertelor pentru închirierea terenului în suprafață de 11.002 m.p., în următoarea componentă :

- Cristea Cristinel – viceprimar comuna Gălbinași – presedinte ,
- Grigore Tanta - consilier superior, compartiment financiar contabil, impozite si taxe, achizitii publice –membru ;

- Ciobanu Dinu Ioana Claudia – consilier juridic – membru ;

- NICOLAE APOSTOL consilier local – membru ;

- reprezentant al Agentiei Nationale de Administrare Fiscala - membru

(2) Se desemnează ca membrii supleanți următorii membri :

- Zoican Geanina - Elena , inspector principal, compartiment financiar contabil, impozite si taxe, achizitii publice ;

- TOMA GEORGIANA - AUN consilier local

Art.8. Se aprobă comisia de solutionare a contestatiilor în următoarea componentă:

- Guteniuc Liliana – secretar general al comunei Gălbinasi – presedinte
- Andrei Elena – Nicoleta – consilier superior, compartiment financiar contabil, impozite si taxe, achizitii publice – membru ;
- IOSĂGEANU IOANA consilier local, membru

Art.9. Se imputerniceste primarul comunei Gălbinasi să organizeze licitatia si să semneze contractul de închiriere .

Art.10. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Gălbinasi prin compartimentul financiar contabil, impozite si taxe, achizitii publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinasi si persoanele nominalizate la art.7 si art.8 .

Art.11. Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija secretarului general al comunei Gălbinasi Primarului comunei Gălbinasi, celor nominalizati cu ducerea la îndeplinire, Institutiei Prefectului judetului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate si va fi adusă la cunostintă publică prin afisare la sediul primăriei si pe pagina de internet a Comunei Gălbinasi, judetul Buzău.

**INITIATOR
PRIMAR
DRAGOMIR DUMITRU**



**Avizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL,
GUTENIUC LILIANA**

Nr.421/07.07.2022

STUDIUL DE OPORTUNITATE

**PRIVIND ÎNCHIRIEREA UNUI TEREN ÎN
SUPRAFATĂ DE 11.002 M.P. SITUAT ÎN EXTRAVILANUL
COMUNEI GĂLBINASI, AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT AL
COMUNEI GĂLBINASI**

B O R D E R O U

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND ÎNCHIRIEREA UNUI TEREN ÎN SUPRAFATĂ DE 11.002 M.P. SITUAT ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI GĂLBINASI, AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI GĂLBINASI

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou

- 1.Descrierea si identificarea bunului care urmează să fie închiriat
2. Necesitatea si oportunitatea închirierii
- 3.Investitii necesare
4. Nivelul minim al chiriei
5. Atribuirea închirierii
6. Durata închirierii
7. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere

B. PIESE DESENATE

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

1. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIAT

Una din modalitățile de extindere economică solidă, prevăzută ca atare inclusiv în Strategia de dezvoltare economico-socială locală, o constituie exploatarea și consolidarea resurselor existente, resurse de natură a furniza bugetului propriu al comunei cel puțin stabilitate și, pe cât posibil, posibilități chiar de extindere.

Cresterea posibilităților de realizare a unor investiții locale, este una dintre premisele creării unui climat de natură a atrage investitori, fapt ce va solda în ultimă instanță, cu cel puțin un impact pozitiv asupra comunității, prin livrarea de noi servicii populației, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă, inclusiv prin însele investițiile propriu-zise.

Având în vedere faptul că acest teren este neproductiv și că la nivelul Comunei Gălbinași nu există resurse materiale și umane pentru valorificarea acestui teren, s-a inițiat această procedură de închiriere a terenului în suprafață de 11.002 m.p., teren ce a făcut obiectul contractului de închiriere nr.749/2006 încheiat cu S.C INTERCOMAN S.R.L., al cărui termen de valabilitate a expirat în cursul anului 2021, situat în extravilanul comunei Gălbinași, tarla 3, parcela 45, și care figurează, conform Hotărârii Consiliului local nr.68/15.10.2012, ca fiind bun în domeniul privat al comunei Gălbinași.

Imobilul teren menționat nu face obiectul niciunei cereri depuse în temeiul actelor normative care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanței judecătorești.

Acest teren este potrivit unor activități de natură economică sau/si comercială, inițiativa fiind elaborată în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și competențele ulterioare. În baza acestei inițiative, s-a procedat la elaborarea prezentului studiu de oportunitate, prin intermediul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași.

În vederea atingerii obiectivelor prevăzute la primele două paragrafe ale prezentului punct, și având în vedere că, la momentul de față terenul ce face obiectul solicitării de închiriere este un teren neproductiv, pe care sunt amplasate construcții provizorii speciale necesare desfășurării activităților de balastieră (garaje, soproane, cântar basculă, etc), se pleacă de la premiza că orice măsură de acest gen luată în administrarea acestui bun aparținând domeniului de interes public al comunei Gălbinași este de natură a spori valoarea bunului prin simplu fapt că acestuia i se vor aduce îmbunătățiri .

Prin amenajarea unei baze de producție sau/si a unui spațiu de desfacere, terenul respectiv va fi amenajat, se vor crea locuri de muncă, se creează premisele unei investiții .

Terenul urmează a se închiria în vederea depozitării de agregate de balastieră și montării unei stații de sortare, perioada propusă de închiriere fiind de 5 ani.

Forma de închiriere se va realiza în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ și respectiv conform Regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea bunurilor imobile (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Gălbinași nr.36/26.05.2022.

2.NECESITATEA SI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifică închirierea terenului sunt:

- închirierea terenului disponibil, în condițiile legii, este o sursă de venituri proprii la bugetul local prin stabilirea unei chirii lunare. Totodată viitorul locatar va genera venituri la bugetul local si de stat prin plata taxelor si impozitelor legale ;
- atragerea la bugetul Comunei Gălbinași de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform chiriei prevăzute în contractul de închiriere ;
- crearea de noi locuri de muncă ;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort al acesteia ;
- sub aspect general, în sarcina locatarului sunt transmise prin contract, toate problemele legate de respectarea legislatiei de mediu ;
- locatarul va suporta integral costurile legate de conservarea, regenerarea si exploatarea zonei închiriate.
- prin închirierea terenului se contribuie la o mai bună salubritate si igienizare a acestuia .

În concluzie, cresc veniturile prin chiria încasată .

3. INVESTIILE NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu, sunt necesare asigurarea următoarelor funcțiuni, care pot fi realizate în bloc:

- amenajarea unei baze de productie sau/ si a unui spatiu de desfacere ;
- realizarea sistematizării terenului si a acceselor necesare ;
- racordurile la utilitățile necesare pentru desfășurarea activității pe terenul închiriat ;
- realizarea împrejmuirii terenului ;

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 12 luni de la semnarea contractului de închiriere.

4.NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

În vederea stabilirii nivelului minim al chiriei, nivelul minim de la care începe licitația, se impun a fi luate în calcul:

- starea actuală si dimensiunile zonei, precum si elementele suplimentare care pot influența potențialul acesteia ;
- calitatea si potențialul economic al zonei ;
- gradul de degradare al mediului ambiant ;
- accesul în zonă ;

Chiria minimă de la care se porneste licitația publică pentru închiriere este de 3.960 euro/an, respectiv 330 euro/lună si a fost calculată tinând cont de valoarea de piață stabilită de evaluator autorizat ANEVAR Petre Ion prin Raportul de evaluare nr.24/14.03.2022, înregistrat la Primăria Gălbinași sub numărul 5561/15.03.2022 si a notei compartimentului financiar contabil, impozite si taxe, achiziții publice privind stabilirea chiriei datorate pentru terenul în suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinași, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău, înregistrată sub nr.5.007/28.06.2022 .

Chiria se plătește în lei, la cursul BNR din ziua plății, lunar până la data de 25 a fiecărei luni, începând cu data perfectării contractului de închiriere .

Chiria obținută ca urmare a închirierii se face venit la bugetul local al Comunei Gălbinași.

5. ATRIBUIREA ÎNCHIRIERII

În conformitate cu dispozițiile art.333, alin.(5) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, închirierea imobilului se va realiza prin procedura licitației publice deschise, cu aplicarea și respectarea următoarelor principii:

- transparenta;
- tratamentul egal;
- proportionalitatea ;
- nediscriminarea ;
- libera concurență.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anuntului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anuntului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă, conform prevederilor art.314, alin.(16) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019.

Alegerea procedurii licitației publice deschise este una adecvată, care răspunde în totalitate principiilor enunțate mai sus, determinând un mediu concurențial și eliminând interpretările de subiectivism în stabilirea ofertantului câștigător.

6. DURATA ÎNCHIRIERII

Luând în considerare aspectele legate de realizarea unor investiții, perioada de închiriere propusă este de 5 ani de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii, prin act adițional, prin acordul părților, pe baza aprobării Consiliului Local Gălbinași, cu o perioadă egală cu cea inițială.

7. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Desemnarea câștigătorului licitației pentru închiriere se va face în termen de cel mult 60 zile de la data deschiderii ofertelor .

Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial într-un cotidian național și unul local, precum și pe pagina de internet.

Calendarul propus pentru închiriere este următorul:

- aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de atribuire – iulie 2022;
- organizarea licitației - iulie – august 2022 ;
- contractarea – august – septembrie 2022

**PRIMAR,
DRAGOMIR DUMITRU**



ROMANIA

JUDETUL BUZAU

COMUNA GALBINASI

ANEXA NR.3 LA

H.C.L. NR...../21.07.2022

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

1.CAIET DE SARCINI

2.FISA DE DATE A PROCEDURII

3.INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

4.FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

CAIET DE SARCINI

privind inchirierea prin licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 11002mp situat in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641

CAPITOLUL I. OBIECTUL INCHIRIERII

- 1.1 Imobilul care urmeaza a fi inchiriat se afla in extravilanul comunei Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45
- 1.2 Imobilul ce face obiectul inchirierii,in suprafata de 11.002 mp.inscris in CF a com.Galbinasi cu numarul cadastral 26641,avand o valoare de inventar de 49619 lei,apartine domeniului privat al comunei Galbinasi si se afla in administrarea UAT Galbinasi,conform HCL nr.68/19.10.2012
- 1.3 Imobilul ce face obiectul inchirierii va fi utilizat de locatar,pe riscul si raspunderea sa, in vederea depozitării de agregate de balastieră și montării unei stații de sortare,in schimbul chiriei prevazute la cap.III.
- 1.4 Predarea-primirea bunului se va face in maxim.....zile de la data semnarii contractului de inchiriere,in baza unui proces verbal de predare-primire.
- 1.5 La incetarea contractului din orice cauza,imobilul revine locatorului liber de orice sarcini.
- 1.6 Taxa pentru participarea la licitatie este de 1000 RON,iar contravaloarea caietului de sarcini este de 200 RON
- 1.7 Taxele prevazute la pct.1.6. nu se restituie ofertantilor.
- 1.8 Pentru a participa la licitatie,ofertantii trebuie sa faca dovada achitarii taxei de participare la licitatie si achizitionarii caietului de sarcini.

CAPITOLUL II. DURATA INCHIRIERII

- 2.1 Durata inchirierii terenului in suprafata de 11002 mp in vederea depozitării de agregate de balastieră și montării unei stații de sortare,este de 5 ani,incepand cu data semnarii contractului de inchiriere.
- 2.2 Durata inchirierii poate fi prelungita prin acordul de vointa al partilor,la cererea locatorului,cu conditia ca acesta sa nu inregistreze restante la plata chiriei.

CAPITOLUL III.PRETUL

- 3.1 Pretul de pornire a licitatiei pentru inchirierea terenului este de 330 EURO/luna,conform art.....din Hotararea Consiliului Local nr.....

3.2 Pretul adjudecării prin licitație va fi indexat anual, începând din al doilea an, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

3.3 Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.

3.4 Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, data la care factura devine scadență.

3.5 În caz de neplata a chiriei termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.

3.6 Neplata la termen a două luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă a amplasamentului.

3.7 La încheierea contractului de închiriere, chiriasul are obligația constituirii unei garanții de bună plată la contract, echivalentul a două chirii. Din această sumă locatorul poate preleva penalitățile și sumele datorate de chirias.

CAPITOLUL IV. DREPTURILE PARTILOR

Drepturile locatarului

4.1 Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe risc și pe răspunderea sa, bunurile care fac obiectul contractului de închiriere;

4.2 Locatarul are dreptul de a folosi bunurile care fac obiectul închirierii potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Drepturile locatorului

4.3 Locatorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație echivalentă cu chiria datorată pentru 2 luni. Castigatorul licitației, va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformarea acesteia în garanție pentru neplata chiriei, caz în care să proceda la întregirea acesteia în garanție pentru neplata chiriei, caz în care să proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate.

4.4 Condițiile menținerii sau pierderii garanției de participare la licitație și a garanției pentru neplata chiriei se vor stabili prin instrucțiunile de participare la licitație și/sau prin contractul de închiriere.

4.5 Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind castigatoare, se returnează la cerere, de către organizatorul procedurii în termen de 5 zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații.

4.6 Locatorul are dreptul sa anuleze licitatia daca ofertantul castigator nu se prezinta sa semneze contractul de inchiriere si procesul verbal de predare-primire a amplasamentului in maxim 20(douazeci)zile calendaristice de la data adjudecarii.

4.7 Locatorul are dreptul sa inspecteze bunul inchiriat,sa verifice stadiul de realizare a investitiei(daca este cazul),precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii,verificand respectarea obligatiilor asumate de locatar.

4.8 In cazul prelungirii duratei inchirierii,locatorul poate modifica chiria prin Hotarare a Consiliului Local.Locatarul accepta modificarea de drept a chiriei chiar si fara a fi necesara incheierea unui act aditional.

4.9 Locatorul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de inchiriere,din motive exceptionale legate de interesul national sau local.

4.10 Locatorul are dreptul sa rezilieze unilateral contractul de inchiriere in cazul in care locatarul nu respecta oricare dintre obligatiile asumate prin contract.

CAPITOLUL V.OBLIGATIILE PARTILOR

Obligatiile locatarului

5.1 Sa semneze contractul de inchiriere in maxim 20 zile calendaristice de la data adjudecarii licitatiei.

5.2 Sa foloseasca terenul inchiriat conform scopului inchirierii,asa cum rezulta din contract si din prezentul caiet de sarcini.

5.3 Sa nu aduca atingere dreptului de proprietate publica prin faptele si actele juridice savarsite.

5.4 Sa plateasca chiria in cuantumul si la termenele stabilite prin contract.

5.5 Sa constituie garantia in cuantumul si la termenele stabilite prin contract.

5.6 Sa solicite locatarului,dupa caz,reparatiile necesare pentru mentinerea bunului in stare corespunzatoare de folosinta sau contravaloarea reparatiilor care pot fi amanate.

5.7 Sa execute la timp si in conditiile optime lucrarile de intretinere curente si reparatii normale ce ii incumba,in vederea mentinerii bunului inchiriat in starea in care l-a primit in momentul incheierii contractului.

5.8 Sa restituie bunul,pe baza de proces verbal,la incetarea,din orice cauza,a contractului de inchiriere,in starea tehnica si functional avuta la data preluarii,mai putin uzura aferenta exploatarii normale.

5.9 Sa nu subinchirieze bunul fara a solicita si avea acordul expres al locatarului in acest sens;

5.10 Sa notifice,in scris,locatorul ori de cate ori exista cauze de natura sa conduca la imposibilitatea utilizarii bunului inchiriat,in vederea masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii contractului;

5.11 Sa foloseasca bunul cu buna credinta,ca un bun gospodar,conform destinatiilor si profilelor de activitate existente la data inchirierii contractului,ori,dupa caz,solicitate de acesta in scris si acceptate de locator.

Obligatiile locatorului

5.12 Sa predea bunul pe baza de proces-verbal;

5.13 Sa incaseze chiria,in conformitate cu dispozitiile contractului de inchiriere;

5.14 Sa beneficieze de garantia constituita de locatar in conditiile stabilite in contract si in prezentul caiet de sarcini;

5.15 Sa mentina bunul in stare corespunzatoare de folosinta pe toata durata inchirierii,potrivit destinatiei sale,si sa suporte cheltuielile reparatiilor necesare in acest scop;

5.16 Sa controleze executarea obligatiilor locatarului si respectarea conditiilor inchirierii,avand dreptul sa constate,ori de cate ori este nevoie,fara a stanjeni folosinta bunului de catre locatar,starea integritatii bunului si destinatia in care este folosit;

5.17 Sa asigure folosinta netulburata a bunului pe tot timpul inchirierii.

CAPITOLUL VI.

MODIFICAREA SI INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

6.1 Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin incheierea unor acte aditionale,cu acordul partilor;

6.2 Contractul de inchiriere inceteaza in urmatoarele situatii:

a)la expirarea duratei stabilite in contract,daca partile nu convin la prelungirea acestuia;

b)in cazul in care interesul national,local sau cerintele urbanistice impun aceasta,prin denuntare unilateral de catre locator,cu preaviz de 15zile adresat chirasului de a elibera terenul;

c)prin acordul partilor;

d)prin denuntarea unilaterala a contractului.Denuntarea unilateral a contractului poate fi facuta de oricare dintre parti.

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatorului și fără intervenția instanței de judecată;

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

g) alte situații prevăzute de lege sau în contractul de închiriere.

Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această dată de către locatar, locatorul va calcula despăgubiri.

6.3 Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către locatar, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chirieșului și fără intervenția locator, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chirieșului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chirieșul se găsește în vreuna din următoarele situații:

a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului locatorului;

b) a subînchiriat bunul ce face obiectul contractului, fără a solicita și a avea acordul expres al locatorului;

c) a cedat folosința bunului unor terți;

d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei.

Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art. 6.3 conduce la pierderea garanției de bună plată, la plata unei despăgubiri în sarcina chirieșului de 50% din valoarea chiriei indexate la zi precum și la eliberarea terenului pe cale administrativă.

CAPITOLUL VII. RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

7.1 Locatarul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata contractului.

CAPITOLUL VIII. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

8.1 Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

CAPITOLUL IX. DISPOZIȚII FINALE

9.1 În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, locatarul pierde garanția de participare la licitație, iar locatorul va reorganiza procedura de licitație în vederea închirierii terenului;

9.2 Contractul de inchiriere va cuprinde drepturile si obligatiile partilor stabilite prin prezentul caiet de sarcini, fara insa a se limita la acestea, respectiv obligatiile asumate in procedura de licitatie de ofertantul declarant castigator;

9.3 Toate lucrarile privind obtinerea unor eventuale avize, racordarea la retelele tehnico-edilitare existente, obtinerea acordurilor de bransare, daca este cazul, il privesc pe locatar;

9.4 Caietul de sarcini si toate documentele necesare licitatiei se pun la dispozitia solicitantului contra cost;

9.5 Ofertantii vor achita taxa si garantia de participare la licitatie la valoarea stabilita in prezentul caiet de sarcini si in instructiunile de participare la licitatie;

9.6 Ofertantii la licitatie vor prezenta, la dosarul depus pentru licitatie originalul chitantei de plata a taxei si a garantiei de participare la licitatie. Participarea la licitatie a ofertantilor este conditionata de achitarea integral a debitelor pe care le au fata de bugetul local al comunei Galbinasi si fata de bugetul de stat, achitarea documentatiei de licitatie si a garantiei de participare;

9.7 Daca din diferite motive, licitatie se amana, se revoca sau se anuleaza, decizia de amanare, revocare sau anulare nu poate fi atacata de ofertanti. In acest caz, ofertantilor li se va inapoia in termen de 10 zile lucratoare garantia de participare la licitatie si taxa de participare la licitatie pe baza unei cereri scrise si inregistrate la Primaria comunei Galbinasi. Cererea trebuie facuta in interiorul termenului de 10 zile; in caz contrar se considera ca ofertantul a renuntat la dreptul de a solicita restituirea garantiei si a taxelor de participare;

9.8 Prin inscrierea in licitatie, toate conditiile impuse prin caietul de sarcini se considera insusite de ofertant;

9.9 Eventualele contestatii cu privire la modul de desfasurare al licitatiei se depun la sediul organizatorului in termen de 48 de ore de la data desfasurarii licitatiei, iar comisia de solutionare a contestatiilor, numita prin Dispozitie a primarului comunei Galbinasi, va analiza si instrumenta contestatiile inregistrate in termen de 5 zile lucratoare de la data inregistrarii acestora.

ROMANIA

JUDETUL BUZAU

COMUNA GALBINASI

FISA DE DATE PROCEDURA

Privind inchirierea prin licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 11002mp situat in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641

a) Informatii generale privind locatorul:

Comuna Galbinasi,cu sediul in sat Galbinasi,str.Prof.Tudor
Gheorghe,nr.5,jud.Buzau,telefon:0371/425064,fax:0238/780022,email:primariagalbinasi@yahoo.com,Cod Fiscal 3724440

b) Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere:

Inchirierea se face prin licitatie publica,organizata la sediul Comunei Galbinasi.

c) Caietul de sarcini: (anexat)

d) Modul de elaborare si prezentare a ofertelor:

Ofertele se redacteaza in limba romana si se depun la sediul Comunei Galbinasi,in doua plicuri sigilate,unul exterior si unul interior,care se inregistreaza la registratura unitatii,in ordinea primirii lor,in registrul Oferte,precizandu-se ora si data.

Pe plicul exterior se va indica obiectul inchirierii pentru care este depusa oferta: **Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 11002mp situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641.**

Plicul exterior va trebui sa contina:

1.Cerere de inscriere la licitatie-Anexa A1,fisa ofertantului-Anexa a2 si declaratie privind eligibilitatea ofertantului-Anexa A3,date,semnate si stampilate de ofertant fara ingrosari,stersaturi sau modificari;

2. Acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor

Pentru societati comerciale:

- Copie dupa actul de identitate al administratorului;
- Certificat de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului;
- Act constitutiv sau certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului;

- Certificat de atestare fiscal eliberat de ANAF;
- Certificat de atestare fiscal eliberat de serviciul impozite si taxe locale din UAT unde ofertantul isi are sediul social;
- Declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al societatii comerciale sau al organizatei coopertiste, din care sa rezulte ca aceasta nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment.

Pentru persoane fizice autorizate

- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, in copie cu menitunea "conform cu originalul" si semnatura reprezentantului;
- copie de pe certificatul de inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comertului, de pe actul constitutive, inclusiv de pe toate actele aditionale relevante si de pe certificatul de inregistrare fiscala;
- certificatul de atestare fiscal privind plata obligatiilor la bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul primariei in a carei raza teritoriala activeaza ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care sa rezulte ca societatea nu are datorii la bugetul local;
- certificat pentru plata obligatiilor catre bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Directia Generala a Finantelor Publice
- autorizatie de functionare, certificate de inmatriculare, certificate de intregistrare fiscal-pentru persoanele fizice autorizate;
- dovada privind cash-flow-ul;
- dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu;
- declaratie de participare;
- documente justificative privind achitarea taxelor de participare si constituirii garantiei;
- imputernicire pentru persoanele care vor participa la licitatie publica in calitate de reprezentant cu puteri depline, in original, actul de identitate al persoanei imputernicite, in copie cu mentiunea "Conform cu originalul" si semnatura reprezentantului.

Pentru persoane fizice:

- copie document de identitate;
- certificat fiscal privind plata obligatiilor datorate bugetului local al comunei Galbinasi;
- dovada constituirii garantiei;

- dovada achitarii taxelor de participare.

Nota:

*** Lipsa oricarui document mentionat mai sus, lipsa garantiei de participare, depunerea garantiei de participare intr-o forma si/sau quantum gresit sau depunerea unui document solicitat intial in alta zi/ora decat cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.**

**** Nu pot fi admise la licitatie persoanele care beneficiaza, in conditiile legii, de esalonarea acestora ori de alta facilitare in vederea platii acestora.**

3. Acte doveditoare privind:

- Achitarea taxei de participare la licitatie (in suma de 1000 lei);
- Achitarea garantiei (garantia este obligatorie si se stabileste la nivelul contravalorii a doua chirii; 660 EURO-plata se va face in RON la cursul BNR din ziua achitarii);
- Intrarea in posesia caietului de sarcini si a documentatiei de atribuire.

Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa – Anexa oferta A4, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Oferta va fi depusa intr-un exemplar la sediul Comunei Galbinasi.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie semnat de ofertant.

Oferta de pret va fi depusa in lei/luna.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate (30-90 de zile). Persoana interesata are obligatia de a depune la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate. Oferta depusa la o alta adresa a locatorului decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa. Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, locatorul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile prevazute in caietul de sarcini.

Solicitarile de clarificare privind licitatia vor fi depuse/transmise de catre ofertanti in termenul prevazut de lege.

Documentatia de atribuire este insotita de caietul de sarcini si poate fi eliberata in baza unei solicitari in acest sens. Se va achita contravaloarea acesteia in suma de 200 lei.

e) Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere de bunuri proprietate privata sunt urmatoarele:

- 1) Cel mai mare nivel al chiriei;
- 2) Capacitatea economico-financiara a ofertantilor(cash-flow);
- 3) Protectia mediului inconjurator;
- 4) Conditii specific impuse de natura bunului inchiriat.

Ponderea fiecarui criteriu este stabilita in prezenta documentatie de atribuire si trebuie sa fie proportional cu importanta acesteia apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizarii/exploatari rationale si eficiente economic a bunului inchiriat.Ponderea fiecaruia dintre criteriile prevazute mai sus de pana la 40%,iar suma acestora nu trebuie sa depaseasca 100%,astfel:

- cel mai mare nivel al chiriei-40%;
- capacitatea economico-financiara a ofertantilor(cash-flow)-20%;
- protectia mediului inconjurator-20%;
- conditii specific impuse de natura bunului inchiriat-20%.

Punctarea se va face de la 1 la 10;

Calculul se va face astfel:

40% punctaj pentru chiria propusa(maxim pentru cel mai ridicat nivel al chiriei)+20% punctaj privind cifra de afaceri(maxim pentru cifra de afaceri cea mai mare)+20% punctaj privind msurile vizand protectia mediului(maxim pentru masurile cele mai inalte si cu impact pozitiv asupra protectiei mediului)+20% punctaj privind respectarea in totalitate a masurilor stabilite de catre locator pentru bunul inchiriat=PUNCTAJ FINAL

f) Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac

Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea,incheierea,executarea,modificarea si incetarea contractului de inchiriere,precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004,cu modificarile ulterioare.Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a tribunalului in a carui jurisdictie se afla sediul locatorului.Raporturile contractual dintre locator si locatar se bazeaza pe principiul echilibrului financiar al inchirierii intre drepturile care ii sunt acordate locatarului si obligatiile care ii sunt impuse.Contractul de inchiriere de bunuri proprietate privata va cuprinde si clauze contractual referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre locator si locatar.In contractul de inchiriere de bunuri proprietate privata trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar in derularea inchirierii,respectiv:

- a) Bunurile de retur ce revin de plin drept,gratuit si libere de orice sarcini locatorului la incetarea contractului de inchiriere bunuri proprietate privata.Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul inchirierii,precum si cele care au rezultat in urma investitiilor impus prin caietul de sarcini;
- b) Bunurile proprii care la incetarea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privata raman in proprietatea locatarului.Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut locatarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata inchirierii.

g) Informatii privind contractul si clauzele contractual obligatorii

Contractul de inchiriere de bunuri proprietate privata va fi incheiat in limba romana,in doua exemplare,cate unul pentru fiecare parte.In cazul in care locatarul este de o alta nationalitate sau cetatenie decat cea romana si daca partile considera necesar,contractul de inchiriere de bunuri proprietate privata se va putea incheia in patru exemplare,doua in limba romana si doua intr-o limba aleasa de acestea.In situatia prevazuta mai sus fiecare parte va avea cate un exemplar in limba romana si un exemplar in limba straina in care a fost redactat contractul.In caz de litigiu,exemplarele in limba romana ale contractului prevaleaza.

Clauzele contractual obligatorii:

- locatarul va executa lucrarile de amenajare conform proiectului;
- locatarul trebuie sa respecte scopul pentru care a fost inchiriat terenul;
- subinchirierea in tot sau in parte fara acordul locatorului este interzisa;
- este interzisa schimbarea destinatiei terenului dupa inchiriere sub sanctiunea rezilierii contractului;
- pe toata durata inchirierii,locatarul este obligat sa plateasca chiria in conditiile si la termenele stabilite prin contract.

Raporturile contractuale dintre locator si locatar se bazeaza pe principiul echilibrului financiar al inchirierii intre drepturile care ii sunt acordate locatarului si obligatiile care ii sunt impuse.

Contractul de inchiriere va cuprinde si clauze referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre locator si locatar si trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizare de locatar in derularea inchirierii,respectiv:

- bunurile de retur ce revin de plin drept,gratuit si libere de orice sarcini locatorului la incetarea contractului de inchiriere de bunuri.Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul inchirierii,precum si cele care au rezultat in urma investitiilor impuse prin caietul de sarcini;

-bunurile proprii care la incetarea contractului de inchiriere de bunuri proprietate privata raman in proprietatea locatarului.Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut locatarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata inchirierii.

Contractul de inchiriere va fi incheiat in limba romana,in doua exemplare,cate unul pentru fiecare parte.

Consilier ,

Andrei Elena-Nicoleta



Intocmit,



Consilier juridic debutant,

Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia

JUDETUL BUZAU

COMUNA GALBINASI

Telefon 0371/425064,Fax 0238/780022

Adresa:str.Prof.Tudor Gheorghe,nr.5,Loc.Galbinasi,Judetul Buzau

E-mail: primariagalbinasi@yahoo.com

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

CAPITOLUL I-INFORMATII GENERALE

1.1 La licitatie se poate inscrie orice persoana fizica sau juridica,romana sau straina.

1.2. Ofertantii vor trimite ofertele intru-un singur exemplar,un plic inchis si sigilat care va fi inregistrat in ordinea primirii la sediul Primariei Galbinasi,str.Prof.Tudor Gheorghe,nr.5 in registrul "Oferte" precizandu-se ora si data.Numarul de inregistrare va fi consemnat in formularul de inscriere la licitatie pe plicul exterior.Ofertantii vor solicita numarul de inregistrare al depunerii.

1.3.Plicul va fi depus la sediul primariei comunei Galbinasi de catre ofertant sau reprezentantul acestuia.

1.4.Primirea plicului se va face cel tarziu la data mentionata in anuntul de licitatie/negociere directa.

1.5.Plicurile primite dupa termenul limita specificat in anuntul publicitar vor fi excluse de la licitatie si vor fi inaintate ofertantilor fara a fi deschise

1.6. Cheltuiile ocazionate de inscrierea la licitatie vor fi suportate de solicitanti.

1.7. Ofertele se redacteaza in limba romana si se depun la sediul Comunei Galbinasi,in doua plicuri sigilate,unul exterior si unul interior,care se inregistreaza la registratura unitatii,in ordinea primirii lor,in registrul Oferte,precizandu-se ora si data.

Pe plicul exterior se va indica obiectul inchirierii pentru care este depusa oferta: **Licitatie publica a imobilului apartinand domeniului privat al com.Galbinasi in suprafata de 11002mp situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641.**

Plicul exterior va trebui sa contina:

1.Cerere de inscriere la licitatie-Anexa A1,fisa ofertantului-Anexa A2 si declaratie privind

eligibilitatea ofertantului-Anexa-A3,datate,semnate si stampilate de ofertant fara ingrosari,stersaturi sau modificari;

2. Acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor

Pentru societati comerciale

- Copie dupa actul de identitate al administratorului;
- Certificat de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului;
- Act constitutiv sau certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului;
- Certificat de atestare fiscal eliberat de ANAF;
- Certificat de atestare fiscal eliberat de serviciul impozite si taxe locale din UAT unde ofertantul isi are sediul social;
- Declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al societatii comerciale sau al organizatei coopertiste,din care sa rezulte ca aceasta nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment.

Pentru persoane fizice autorizate

- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal,in copie cu menitunea"conform cu originalul" si semnatura reprezentantului;
- copie de pe certificatul de inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comertului,de pe actul constitutive,inclusive de pe toate actele aditionale relevante si de pe certificatul de inregistrare fiscala;
- certificatul de atestare fiscal privind plata obligatiilor la bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul primariei in a carei raza teritoriala activeaza ofertantul,valabil la data deschiderii ofertelor,din care sa rezulte ca societatea nu are datorii la bugetul local;
- certificat pentru plata obligatiilor catre bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor,eliberat de Directia Generala a Finantelor Publice
- autorizatie de functionare,certificate de inmatriculare,certificat de inregistrare fiscal-pentru persoanele fizice autorizate;
- dovada privind cash-flow-ul;
- dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu;
- declaratie de participare;
- documente justificative privind achitarea taxelor de participare si constituirii garantiei;
- imputernicire pentru persoanele care vor participa la licitatie publica in calitate de reprezentant cu puteri depline,in original,actul de identitate al persoanei imputernicite,in copie cu mentiunea"Conform cu originalul" si semnatura reprezentantului.

Pentru persoane fizice:

- copie document de identitate;
- certificat fiscal privind plata obligatiilor datorate bugetului local al comunei Galbinasi;
- dovada constituirii garantiei;
- dovada achitarii taxelor de participare.

Nota:

*** Lipsa oricarui document mentionat mai sus, lipsa garantiei de participare, depunerea garantiei de participare intr-o forma si/sau cuantum gresit sau depunerea unui document solicitat initial in alta zi/ora decat cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.**

**** Nu pot fi admise la licitatie persoanele care beneficiaza, in conditiile legii, de esalonarea acestora ori de alta facilitate in vederea platii acestora.**

3. Acte doveditoare privind:

- Achitarea taxei de participare la licitatie (in suma de 1000 lei);
- Achitarea garantiei (garantia este obligatorie si se stabileste la nivelul contravalorii a doua chirii; 660 EURO - plata se va face in RON la cursul BNR din ziua achitarii);
- Intrarea in posesia caietului de sarcini si a documentatiei de atribuire.

Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa – Anexa oferta A4, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Oferta va fi depusa intr-un exemplar la sediul Comunei Galbinasi.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie semnat de ofertant.

Oferta de pret va fi depusa in lei/luna.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate (30-90 de zile). Persoana interesata are obligatia de a depune la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate. Oferta depusa la o alta adresa a locatorului decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa. Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, locatorul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

1.8. Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de evaluare a ofertelor in ziua fixata pentru deschiderea lor.

1.9. Ofertele vor fi redactate obligatoriu in limba romana.

1.10. Fiecare participant poate depune o singura oferta semnata si parafata de catre acesta.

1.11. Ofertele trebuie sa cuprinda in mod expres declaratia de acceptare a conditiilor prevazute in caietul de sarcini si alte obligatii pe care ofertantul si le asuma in cazul in care va castiga licitatia, precum si datele tehnice si financiare solicitate.

CAPITOLUL II-PROCEDURA DE DESFASURARE A LICITATIEI

2.1. Licitatia se initiaza de autoritatea contractanta prin publicarea anuntului privind desfasurarea licitatiei cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data fixata pentru organizarea licitatiei, in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, precum si pe pagina de internet a unitatii administrative teritoriale www.comunagalbinasi.ro.

2.2. Anuntul de licitatie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre aparatul de specialitate al primarului comunei Galbinasi si trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

a) informatii generale privind autoritatea contractanta, precum: denumirea, codul de identificare fiscal, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informatii generale privind obiectul procedurii de licitatie publica, in special in descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie inchiriat;

c) informatii privind documentatia de atribuire: modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire; denumirea si datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autoritatii contractante de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire; costul si conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei; daca este cazul; data limita pentru solicitarea clarificarilor;

d) informatii privind ofertele: data-limita de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta;

e) data si locul la care se va desfasura sedinta publica de deschidere a ofertelor;

f) instant competent in solutionarea eventualelor litigii si termenele pentru sesizarea instantei;

g) data transmiterii anuntului de licitatie catre autoritatile abilitate, in vederea publicarii.

Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data-limita de depunere a ofertelor.

2.3. Licitatia publica va fi impartita in doua etape, respectiv:

a) **Etapa de depunere a ofertelor si a garantiilor de participare** (documentelor de eligibilitate);

b) **Etapa de evaluare a ofertelor** vederea desemnarii ofertantului castigator.

2.4. Sedintele de licitatie sunt organizate de locator la sediul sau sau in alta locatie, care va fi specificata in cuprinsul anuntului privind organizarea licitatiei.

2.5. La licitatie pot participa persoanele fizice sau juridice interesate care indeplinesc conditiile impuse de caietul de sarcini si au depus oferte in conformitate cu documentatia de atribuire.

2.6. In vederea participarii la licitatie, ofertantul trebuie sa constituie o garantie de participare, cu o perioada de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui sa precizeze pe documentul doveditor al platii garantiei de participare pentru ce imobil a fost depusa garantia.

2.7. Garantia de participare este necesara pentru a proteja locatorul fata de riscul unui eventual comportament necorespunzator al ofertantului, pe intreaga perioada derulata pana la semnarea contractului de inchiriere. In cazul ofertantului castigator, garantia de participare va putea fi transformata de locator in garantie pentru neplata chiriei.

2.8. Garantia de participare poate fi constituita prin ordin de plata in contul organizatorului indicat in caietul de sarcini al licitatiei sau casieria acestuia.

2.9. Ofertele care nu sunt insotite de dovada constituirii garantiei pentru participare vor fi respinse si returnate la deschidere.

2.10. Locatorul are dreptul de a vira garantia pentru participare la bugetul propriu, ofertantul pierzand suma constituita, atunci cand acesta din urma se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:

a) isi retrage oferta in perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilita castigatoare, refuza sa semneze contractul de inchiriere in perioada de valabilitate a ofertei;

c) inainte de semnarea contractului de inchiriere nu achita garantia de neplata a chiriei ce reprezinta contravaloarea a doua chirii lunare. Garantia de neplata a chiriei va fi executata de catre organizatorul procedurii in situatia in care ofertantul nu isi indeplineste in totalitate, corespunzator si la termen toate obligatiile contractuale.

2.11. Garantia de participare constituita de ofertantul a carui oferta a fost stabilita castigatoare se restituie la cerere, de catre autoritatea contractanta in cel mult 5 zile lucratoare de la data la care ofertantul a facut dovada constituirii garantiei de neplata a chiriei.

2.12. Garantia pentru participare, constituita de ofertantii ale caror oferte nu au fost stabilite ca fiind castigatoare, se returneaza la cerere, de catre organizatorul procedurii in termen de 5 zile lucratoare de la data expirarii termenului pentru depunerea eventualelor contestatii (7 zile de la data transmiterii adreselor de instiintare asupra rezultatului licitatiei), dar nu mai tarziu de 5 zile lucratoare de la data expirarii perioadei de valabilitate a ofertei.

2.13. Pe langa garantia de participare, organizatorul licitatiei mai poate constitui si o taxa de participare, care nu se restituie ofertantilor.

2.14. Taxa de participare poate fi constituita prin ordin de plata in contul locatorului, indicat in caietul de sarcini sau prin depunere numerar la casieria locatorului.

2.15. Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridical, romana sau straina, care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;
- c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidate al statului si al bugetului local;
- d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare, activitatea comerciala acesteia nu este administrata de catre un judecator sindic si nici nu a fost inceputa si nici nu a fost inceputa procedura insolventei, falimentului sau lichidarii impotriva acesteia;
- e) nu a fost condamnata prin hotarare definitiva a unei instante judecatoresti, pentru comiterea uneia dintre urmatoarele infractiuni: economice, spalarea banilor, coruptie (declarative pe propria raspundere sau cazier).

2.16. Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara cu privirea la inchirierea bunurilor aflate in proprietatea comunei Galbinasi in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculate de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

2.17. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

2.18. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.

2.19. In urma analizei ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

2.20. In baza procesului verbal intocmit de secretar, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

2.21. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

2.22. Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa fie considerate valabile. In caz contrar, locatorul va anula procedura si va organiza o noua licitatie.

2.23. Deschiderea plicurilor interioare se face in sedinta de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare si reprezentantii ofertantilor calificati. Ofertele depuse in plicul interior de catre ofertantii respinsi nu se deschid.

2.24. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal intocmit de secretar de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertantii prezenti. Refuzul ofertantilor prezenti de a semna procesul verbal se va consemna in cuprinsul acestuia.

2.25. In urma deschiderii plicurilor interioare si analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza preturile, documentele doveditoare pentru cash-flow (daca este cazul), documentul doveditor pentru implementarea standardului de protectie a mediului (daca este cazul), nivelul punctajelor obtinute pentru criteriile de evaluare. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

CAPITOLUL III-UTILIZAREA CAILOR DE ATAC

3.1. In termen de 3 zile lucratoare de la intocmirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

3.2. Raportul prevazut la alin (3.1.) se depune la dosarul licitatiei.

3.3. La solicitarea ofertantilor respinsi (facuta in 2 zile calendaristice de la primirea comunicarii de respingere a ofertei lor) locatorul va transmite o copie dupa procesul-verbal de evaluare a ofertelor. In termen de 2 zile de la primirea acestor copii, ofertantii respinsi pot face contestatie cu privire la modul in care au fost respectate dispozitiile legale care reglementeaza procedura inchirierii.

3.4. Comisia de solutionare a contestatiilor este obligata sa solutioneze aceste contestatii in termen de 48 de ore de la primirea lor, urmand ca nota de constatare a acesteia sa fie inaintata locatorului in vederea luarii deciziei finale. Raspunsul la contestatie se va face in termen de 30 de zile de la inregistrare.

3.5. Contestatiile vor fi solutionate de comisia aprobata prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Galbinasi. Din comisie nu pot face parte persoane care au fost membrii ai comisiei de evaluare.

3.6. In situatia in care contestatia este fondata, locatorul va anula licitatiea prin dispozitie motivate si va organiza o noua licitatie.

3.7. In cazul unui raspuns negative la contestatia depusa de catre ofertantul respins, aceasta va putea introduce in conditiile prevazute de lege, actiune la instant judecatoreasca competenta.

CAPITOLUL IV-GARANTII SI PRECIZARI

4.1. Pentru a participa la licitatie privind un imobil apartinand domeniului privat al com. Galbinasi in suprafata de 11002mp situat in extravilanul com. Galbinasi, Tarla 3, Parcela 45, numar cadastral 26641, persoanele interesate, vor depune in contul locatorului RO70TREZ1662030010503XXX , deschis la Trezoreria Buzau sau la casieria institutiei o taxa de participare de 1000lei (se achita de fiecare ofertant in parte si nu se va restitui niciunui dintre ofertanti) si o garantie de participare (garantia este obligatorie si se stabileste la nivelul contravalorii a doua chirii; 660 EURO-plata se va face in RON la cursul BNR din ziua achitarii).

4.2. Fiecare ofertant este obligat sa depuna garantia de ofertare pentru imobilul pentru care oferteaza.

4.3. Garantia de participare se va prezenta in original, de catre toti ofertantii, la Primaria Comunei Galbinasi.

4.4. Ofertele care nu sunt insotite de garantia de participare, in cuantumul si forma solicitate in documentatia de atribuire, vor fi respinse in cadrul sedintei de deschidere a ofertelor.

4.5. Ofertantilor necastigatori li se va restitui garantia de participare, la cerere, dupa data incheierii contractului de inchiriere cu ofertantul castigator.

Autoritatea contractanta va retine garantia de participare, ofertantul pierzand astfel suma constituita, atunci cand se afla in oricare dintre situatiile urmatoare:

a) isi retrage oferta in perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilita castigatoare, nu constituie garantia de buna executie in perioada de valabilitate a ofertei;

c) oferta sa fiind stabilita castigatoare, nu se prezinta la data stabilita pentru incheierea contractului de inchiriere sau daca refuza incheierea contractului.

4.6. In cazul unei contestatii depuse si response de catre organelle abilitate sa solutioneze contestatia, autoritatea contractanta va retine contestatorului garantia de participare.

4.7. Garantiile ce trebuiesc depuse sunt valabile doar pentru o singura procedura.

Catre,

COMUNA GALBINASI

CERERE DE INSCRIERE LA LICITATIE

pentru inchiriere a suprafetei de 11002mp apartinand domeniului privat al com.Galbinasi situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641

Operatorul economic/grupul de operatori economici.....,cu sediul in.....,Judetul.....,Str.....,Nr.....Cod postal.....telefon.....fax.....,e-mail.....,inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr.....avand atribuit CUI.....avand cont IBAN nr.....,existand si functionand potrivit legislatiei Statului Roman.....reprezentanta legal de.....,cu functia de.....rugam sa ne admiteti la licitatie publica cu plic inchis,pentru inchirierea terenului din domeniul privat cu suprafata de 11002 mp,situat in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641,organizata de Comuna Galbinasi in data de.....

Mentionam ca am luat la cunostinta de prevederile caietului de sarcini al licitatiei si ne obligam ca in cazul adjudecarii sa incheiem contractul de inchiriere in termenul stabilit prin procesul verbal de licitatie,in caz contrar suntem de acord cu pierderea garantiei de participare aferente.

Numele,functia,stampila si semnatura reprezentantului legal	Data intocmirii
---	-----------------

FISA OFERTANTULUI

pentru inchiriere a suprafetei de 11002mp apartinand domeniului privat al com.Galbinasi situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641

- 1) Ofertant.....
- 2) Sediul societatii sau adresa.....
- 3) Telefon/fax.....
- 4) Reprezentant legal.....
- 5) Functia
- 6) Cod fiscal.....
- 7) Nr.Inregistrare la Registrul Comertului.....
- 8) Obiect de activitate.....
- 9) Nr.cont.....
- 10) Banca.....
- 11) Capitalul social(lei).....
- 12) Cifra de afaceri(lei).....

Numele,functia,stampila si semnatura reprezentantului legal	Data intocmirii
--	-----------------

DECLARATIE

Privind eligibilitatea pentru inchiriere a suprafetei de 11002mp apartinand domeniului privat al com.Galbinasi situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641

Subsemantul(a).....,reprezentant al.....,in calitate de ofertant la licitatie publica cu plic inchis,a suprafetei de 11002mp apartinand domeniului privat al com.Galbinasi situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641,organizata de comuna Galbinasi,sub sanctiunea excluderii din procedura si a sanctiunilor aplicate faptei de fals in acte publice,declar pe propria raspundere ca:

- nu sunt in stare de faliment ca urmare a hotararii pronuntate de judecatorul sindic;
- mi-am indeplinit obligatiile de plata a impozitelor,taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele component ale bugetului general consolidate,in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania(sau in tara in care este stabilit);
- in ultimii 2ani nu am avut cazuri de indeplinire in mod defectuos a obligatiilor contractual,din motive imputabile mie,nu am produs si nu sunt pe cale sa produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat,in ultimii trei ani,prin hotararea definitiva a unei instante judecatoresti pentru participarea la activitati ale unei organizatii criminale,pentru coruptie,frauda si/sau spalare de bani.
- la prezenta procedura nu particip in doua sau mai multe asocieri de operatori economici,nu depun candidatura/oferta individuala si o alta candidatura/oferta comuna,nu depun oferta individuala,fiind nominalizat ca subcontractant in cadrul unei alte oferte.
- informatiile prezentate autoritatii contractante in scopul demonstrarii indeplinirii criteriilor de calificare si selectie nu sunt false.

Subsemnatul declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita,in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Inteleg ca in cazul in care aceasta declaratie nu este conforma cu realitatea sunt pasibil de incalcarea prevederilor legislatiei penale privind falsul in declaratii.

Numele,functia,stampila si semnatura reprezentantului legal	Data intocmirii
---	-----------------

OFERTANT

Anexa-A4

Catre,

COMUNA GALBINASI

FORMULAR DE OFERTA

pentru inchiriere a suprafetei de 11002mp apartinand domeniului privat al com.Galbinasi situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641

Dupa examinarea anuntului publicitar din.....si ulterior a "Instructiunilor pentru ofertanti" puse la dispozitia mea de dvs.,noi.....oferim in speranta adjudecarii suprafetei de 11002mp apartinand domeniului privat al com.Galbinasi situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641,in vederea depozitării de agregate de balastieră și montării unei stații de sortare,suma de.....lei/luna.

Convin sa mentin aceasta oferta pentru perioada de 90 de zile de la data deschiderii ofertei,in cadrul sedintei de licitatie din data de.....si oferta va putea fi acceptata de dvs.oricand inainte de expirarea acestei perioade.

Pana la incheierea contractului de inchiriere intocmit si semnat de dvs.cele mentionate in oferta vor constitui un angajament obligatoriu intre noi.

Completat azi.....luna.....anul.....

Numele.....si prenumele.....in calitate de.....,pe deplin autorizat sa semnez oferta pentru numele.....

Numele,functia,stampila si semnatura reprezentantului legal	Data intocmirii
---	-----------------

Declaratie privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului

Subsemnatul....., reprezentant imputernicit al(denumirea si sediul ofertantului), declar pe propria raspundere, sub sanctiunea aplicata faptei de fals in acte publice, ca ma angajez sa pretez activitati in cadrul bunului inchiriat, pe toata durata contractului de inchiriere, in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind protectia mediului.

De asemenea, declar pe propria raspundere ca la elaborarea ofertei am tinut cont de obligatiile ce imi revin cu privire la protectia mediului.

Data completarii.....

Operator economic/persoana fizica

ROMANIA

ANEXA NR.4 LA

JUDETUL BUZAU

H.C.L. NR...../21.07.2022

COMUNA GALBINASI

CONTRACT

De inchiriere a suprafetei de 11002mp apartinand domeniului privat al com.Galbinasi situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641

Incheiat astazi.....

1.Partile contractante

1.1. Comuna Galbinasi,cu sediul in sat Galbinasi,str.Prof.Tudor Gheorghe,nr.5,jud.Buzau,telefon:0371/425064,fax:0238/780022,email:primariagalbinasi@yahoo.com,Cod Fiscal 3724440,representata prin **dl.Dragomir Dumitru** primar,in calitate de locator pe de o parte

si

1.2.....persoana juridica/fizica cu sediul/domiciliul.....in calitate de locatar,pe de alta parte,

in temeiul prevederilor:

Hotararii de Consiliul Local nr.....privind inchirierea prin licitatie publica a suprafetei de 11002mp apartinand domeniului privat al com.Galbinasi situata in extravilanul com.Galbinasi,Tarla 3,Parcela 45,numar cadastral 26641.

2.Obiectul contractului de inchiriere

2.1. Obiectul contractului de inchiriere il constituie inchirierea suprafetei de 11002mp aflate in domeniul privat al comunei Galbinasi in vederea depozitarii de agregate de balastieră și montării unei stații de sortare,suprafata situata in Tarlaua 3,parcela 45,avand numarul cadastral 26641.

Predarea-primirea obiectului inchirierii se va efectua pe baza de proces-verbal de predare-primire.

Este interzisa subinchirierea in tot sau in parte,unei terte persoane,a imobilului care face obiectul prezentului contract de inchiriere,fara acordul scris al locatorului.

3.Termenul

Durata inchirierii este de **5 ani**,incepand de la data de.....

Contractul de inchiriere poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor,la cererea locatarului,cu conditia ca acesta sa nu inregistreze restante la plata chiriei.

4.Chiria

4.1 Chiria este de EURO-plata se va face in RON la cursul BNR din ziua achitarii.

4.2. Plata chiriei se achita fie la casieria institutiei,fie prin ordin de plata in contul comunei Galbinasi RO70TREZ1662030010503XXX , deschis la Trezoreria Buzau.

4.3 Plata chiriei se va plati lunar. Chiria se factureaza pana cel tarziu in data de 10 a fiecarei luni pentru luna pe care urmeaza sa se efectueze plata.

Chiria se achita pana cel tarziu in data de 25 a fiecarei luni,data la care factura devine scadenta.

4.4 Neplata chiriei in termenul prevazut la pct.4.3 da proprietarului sa pretinda penalitati de intarziere.

4.5. Neplata chiriei pentru o perioada de un an duce la rezilierea contractului.

5.Drepturile si obligatiile partilor

(1) Locatorul are urmatoarele drepturi si/sau obligatii:

a) sa predea bunul pe baza de proces-verbal,in termen de 30 de zile de la constituirea garantei pentru neplata chiriei;

b) sa incaseze chiria,in conformitate cu dispozitiile contractului de inchiriere;

c) sa beneficieze de garantia constituita de titularul dreptului de inchiriere daca locatarul isi indeplineste obligatiile contractuale,garantia se va restitui in acest scop;

d) sa mentina bunul in stare corespunzatoare de folosinta pe toata durata inchirierii,potrivit destinatiei sale,si sa suporte cheltuielile reparatiilor necesare in acest scop;

e) sa controleze executarea obligatiilor de catre locatar si respectarea conditiilor inchirierii,avand dreptul sa constate,ori de cate ori este nevoie,fara a stanjeni folosinta bunului de catre locatar,starea integritatii bunului si destinatia in care este folosit;

f) sa asigure folosinta netulburata a bunului pe tot timpul inchirierii.

(2) Locatarul are urmatoarele drepturi si obligatii:

a) sa nu aduca atingere dreptului de proprietate publica prin faptele si actele juridice savarsite;

b) sa plateasca chiria, in cuantumul si termenele stabilite prin contract;

c) sa constituie garantia in cuantumul, in forma si la termenul prevazut in caietul de sarcini;

d) sa solicite locatarului reparatiile necesare pentru mentinerea bunului in stare corespunzatoare de folosinta sau contravaloarea reparatiilor care nu pot fi amanate;

e) sa execute la timp si in conditii optime lucrarile de intretinere curente si reparatii normale ce ii incumba, in vederea mentinerii bunului inchiriat in starea in care l-a primit in momentul incheierii contractului;

f) sa restituie bunul, pe baza de proces-verbal, la incetarea, din orice cauza, a contractului de inchiriere, in starea tehnica si functional avuta la data preluarii, mai putin uzura aferenta exploatarii normale;

g) sa nu exploateze bunul inchiriat in vederea culegerii de fructe natural, civile, industrial sau produse.

(3) Neplata chiriei, precum si orice alta prevedere incalcata referitoare la neindeplinirea obligatiilor contractuale de catre locatar dau dreptul locatorului la retinerea contravalorii acesteia din garantie. **Titularul dreptului de inchiriere este obligat sa reintreasca garantia.**

6. Modificarea contractului

6.1. Locatorul poate modifica unilateral partea reglementara a prezentului contract de inchiriere, cu notificarea prealabila a locatarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz.

In cazul in care modificarea unilaterala a contractului de inchiriere ii aduce un prejudiciu, locatarul are dreptul sa primeasca in mod prompt o despagubire adecvata si efectiva.

In caz de dezacord intre locator si locatar cu privire la valoarea despagubirii, aceasta va fi stabilita de instant judecatoreasca competenta.

Dezacordul dintre locator si locatar cu privire la despagubiri nu poate sa constituie un temei pentru locatar care sa conduca la sustragerea de la obligatiile sale contractuale.

7. Incetarea contractului de inchiriere

7.1. Prezentul contract de inchiriere inceteaza in urmatoarele conditii:

- a) la expirarea duratei stabilite in prezentul contract,daca partile nu convin in scris prelungirea acestuia,in conditiile legii;
- b) in cazul in care interesul national sau local o impune,prin denuntarea unilaterala de catre locator,cu plata despagubirii juste si prealabile in sarcina locatarului;
- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre locatar,prin reziliere unilateral de catre locator,cu plata unei despagubiri in sarcina locatarului;
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre locatar,prin rezilierea unilaterala a contractului de catre locatar,cu plata de despagubiri in sarcina locatarului;
- e) la disparitia,dintr-o cauza de forta majora,a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a locatarului de a-l exploata,prin renuntare,fara plata unei despagubiri;
- f) schimbarea destinatiei spatiilor dupa inchiriere atrage rezilierea de drept a contractului de inchiriere.

8.Raspunderea contractuala

8.1. Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de inchiriere atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

9.Forta majora

Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen si/sau de executarea in mod necorespunzator,total sau partial,a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract de inchiriere,daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora,astfel cum este definita prin lege.

Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti,in termen de 2 zile de la producerea evenimentului,si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

Daca in termen de 10 zile de la producere evenimentul respectiv nu inceteaza,partile au dreptul sa isi notifice incetarea de plin drept a prezentului contract fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

10.Notificari

In acceptiunea partilor contractante orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in prezentul contract de inchiriere.

In cazul in care notificarea se face pe cale postala,ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Daca notificarea se trimite prin email sau fax,ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

Notificarile verbale nu se iau in considerare.

11.Litigii

11.1. In cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila,ele vor fi supuse spre solutionare instantei competente.

12.Clauze finale

Orice modificare a prezentului contract de inchiriere se face numai prin act aditional semnat de ambele parti contractante.

Prezentul contract de inchiriere reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta neintelegere verbala dintre acestea,anterioara sau ulterioara incheierii lui,

Prezentul contract a fost incheiat in doua exemplare,din care unul se pastreaza de locator si unul de locatar astazi.....,data semnarii lui.

Locator,

Comuna Galbinasi

Primar,

Dragomir Dumitru

Locatar,

Consilier superior,Andrei Elena-Nicoleta

Consilier juridic debutant,

Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia

Prevederile prezentului contract constituie **conditii minime** obligatorii care trebuie respectate la incheierea contractelor,acestea urmand a fi completate cu celelalte clauze cuprinse in Caietul de sarcini.



ROMANIA
JUDETUL BUZĂU
COMUNA GĂLBINASI
PRIMAR

Nr.422/29.06.2022

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinași, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău

În conformitate cu prevederile art.129, alin.(2), lit.c) coroborat cu alin.(6),lit.a) si lit.b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare, Consiliul local este administratorul domeniului public si privat al unității administrativ teritoriale. În acest sens hotărăște închirierea, concesiunea sau darea în administrare a bunurilor din domeniul public si privat.

Ordonanta de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare, prevede la art.333 că închirierea bunurilor proprietate publică a comunei se aprobă prin hotărâre a consiliului local.

Hotărârea de închiriere trebuie să cuprindă următoarele elemente: datele de identificare si valoarea de inventar, destinatia dată bunului care face obiectul închirierii, durata închirierii si nivelul minim al chiriei propuse. Închirierea bunurilor proprietate publică se face pe bază de licitație publică.

De asemenea, potrivit art.362, alin.(3) din acelasi act normativ, dispozitiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea si darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător si în cazul bunurilor proprietate privată a acestora.

Potrivit prevederilor legale în vigoare mentionate una dintre responsabilitățile exclusive ce cade în sarcina Consiliilor Locale este administrarea bunurilor aparținând domeniului public si/sau privat al comunei.

În vederea exercitării acestei responsabilități, la nivelul comunei Gălbinași a fost înregistrată sub nr.1511/23.02.2022 cererea SC INTERCOMAN S.R.L. prin care solicită închirierea terenului, în suprafața de 11.002 m, situat în extravilanul localității Gălbinași, Tarla 3, Parcela 45, în scopul depozitării de agregate de balastieră și montării unei stații de sortare.

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului local Gălbinași nr.68/19.10.2012 terenul în suprafață de 11.002 m.p. se află în domeniul privat al comunei Gălbinași, este înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, având nr.cadastral 26641.

Terenul respectiv se află în zona periferică extravilană a Localității Gălbinasi, pe partea dreaptă a râului Buzău, este o zonă dominată de terenuri agricole si terenuri neproductive adiacente albiei râului Buzău. În zonă se regăsesc un număr destul de mare de balastiere care valorifică agregatele minerale existente în albia râului Buzău dar si a celor existente pe terenurile neproductive.

Inițiativa închirierii terenului mentionat mai sus are la bază atragerea de surse sigure de venituri pentru bugetul comunei Gălbinasi .

Deoarece nu au fost identificate alte solutii viabile de utilizare a acestui teren în proiecte de investitii ale comunei Gălbinasi, apreciez că modalitatea valorificării acestuia prin închiriere este, pe lângă sursa de venituri la bugetul comunei Gălbinasi, si o modalitate de asigurare a pazei si protectiei terenului.

În cursul anului 2022 a fost întocmit studiu de oportunitate si achizitionat serviciu de evaluare a acestui teren în vederea închirierii. Evaluarea a urmărit stabilirea valorii lui de piață. Astfel, conform Raportului de evaluare a terenului nr.24/2022, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Petre Ion, valoarea de piață estimată a terenului a fost stabilită la 90.000 euro, echivalentul sumei de 490.000 lei, valoare fără TVA.

Închirierea acestui teren urmărește valorificarea superioară, ratională si eficientă a acestuia din punct de vedere economic, iar pretul minim de pornire a licitatiei propuse pentru acest teren are în vedere potentialul acestuia.

Fată de considerentele anterior mentionate, în baza prevederilor art.136, alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ initez proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea închirierii, prin licitatie publică, a unui teren în suprafată de 11.002 m.p., categorie de folosintă neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinasi, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinasi, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinasi, judetul Buzău .

Având în vedere dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înainte Consiliului local al comunei Gălbinasi spre dezbatere si aprobare *proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitatie publică, a unui teren în suprafată de 11.002 m.p., categorie de folosintă neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinasi, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinasi, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinasi, judetul Buzău*, în conformitate cu atributiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, respectiv art.129, alin.(2), lit.c) si alin.(6), lit.b) din actul normativ anterior mentionat.

Inițiator,
Primar
DRAGOMIR DUMITRU





Compartiment financiar contabil, impozite si taxe, achizitii publice
Compartiment juridic, resurse umane si relatii cu publicul
Nr.423/29.06.2022

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinași, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, judetul Buzău

În baza dispozițiilor art.108 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul local al comunei Gălbinași are dreptul de inițiativă și de a hotărî în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care tin de competența altor autorități publice, respectiv, bunurile ce aparțin domeniului public sau privat să fie:

a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;

b) concesionate;

c) închiriate;

d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;

e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

În conformitate cu prevederile art. 129, alin.(2), lit.c) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului. În acest sens hotărâște închirierea, concesionarea sau darea în administrare a bunurilor din domeniul public și privat.

De asemenea, potrivit art.362, alin.(3) din același act normativ, dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător și în cazul bunurilor proprietate privată a acestora.

Hotărârea de închiriere trebuie să cuprindă următoarele elemente: datele de identificare și valoarea de inventar, destinația dată bunului care face obiectul închirierii, durata închirierii și nivelul minim al chiriei propuse. Închirierea bunurilor proprietate publică se face pe bază de licitație publică.

Documentația de atribuire este alcătuită din caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul cadru conținând clauzele obligatorii, precum și formulare și modele de documente.

Condițiile organizării licitației sunt stabilite prin caietul de sarcini anexate la prezentul proiect de hotărâre.

Terenul solicitat spre închiriere nu face obiectul legilor de restituire a fostelor proprietăți, nu face obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești, la acest moment nu este utilizat în interes public, iar prin închiriere se facilitează o mai bună administrare a acestuia și se aduc venituri suplimentare la bugetul local.

În cursul anului 2022 au fost achiziționate serviciile de evaluare a terenului în vederea închirierii. Evaluarea a urmărit stabilirea valorii lui de piață. Astfel, conform raportului de evaluare a terenului situat în extravilanul comunei Gălbinași, tarla 3, parcela 45 nr.24/14.03.2022, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Petre Ion, valoarea de piață estimată a terenului a fost stabilită la 90.000 euro, echivalentul sumei de 490.000 lei, valoare fără TVA. Întrucât limita minimă a pretului închirierii se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului bunului, rezultă că chiria datorată pentru terenul de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinași, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău este de 330 euro/lună. Locatarul va achita și taxele datorate conform Codului fiscal.

Modalitatea de atribuire a contractului de închiriere este cea a licitației publice.

Chiria obținută prin închiriere se constituie venit la bugetul local al comunei Gălbinași.

Având în vedere cele menționate, propunerea de închiriere prin licitație este oportună și necesară.

În conformitate cu prevederile art.136, alin.(5) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am elaborat prezentul raport de specialitate și vă supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinași, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău.

Anexăm alăturat caietul de sarcini, instrucțiunile pentru ofertanți și raportul de evaluare al terenului nr.24/14.03.2022, înregistrat la sediul Primăriei Gălbinași sub nr.2109/15.03.2022, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Petre Ion.

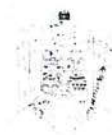
Consilier,
ANDREI ELENA - NICOLETA



CONSILIER JURIDIC,
CIOBANU DINU IOANA CLAUDIA



R O M Â N I A
PRIMĂRIA COMUNEI GALBINASI
Judetul Buzau, Comuna Galbinasi
Telefon : 0371-425.064 , fax: 0238-780.022
Email : primariagalbinasi@yahoo.com



Compartiment financiar contabil, impozite si taxe, achizitii publice
Nr.5007/28.06.2022

N O T Ă

privind stabilirea chiriei datorate pentru terenul în suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinasi, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinasi, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinasi, judetul Buzău

La stabilirea chiriei se are în vedere metoda de calcul stabilită conform prevederilor O.U.G. nr.57/2019 și a art.17 din capitolul II din legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și anume „*Limita minimă a prețului concesiunii/închirierii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente. Valoarea minimă a redevenței/chiriei se stabilește prin repartizarea valorii de piață a terenului la un interval de 25 ani.,,*”

Conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Petre Ion terenul în suprafață de 11.002 m.p. a fost estimat la suma de 490.000 lei echivalent a 99.000 euro, valoare fără TVA(la cursul valutar de 4,9490 lei/euro), **respectiv 9 euro/m.p..**

Întrucât limita minimă a pretului concesiunii/închirierii se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului bunului, rezultă că chiria datorată pentru terenul de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinasi, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinasi, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinasi, judetul Buzău este :

- 11.002 m.p. x 9 euro/m.p. : 25 ani = 3.960 euro/an
- Chiria lunară = 3.960 euro/an : 12 luni = **330 euro/lună**
- Locatarul va achita și taxele datorate conform Codului fiscal .

ÎNTOCMIT,
Consilier,
ANDREI ELENA - NICOLETA



DATELE DE IDENTIFICARE

a terenului in suprafata de 11002mp,situat in sat
Galbinasi,com.Galbinasi,jud.Buzau,Tarlaua 3,Parcela 45

Nr.crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobandirii	Valoarea de inventar(lei)	Situatie juridica actuala
1	1.3.7.1	Teren extravilan	Suprafata=11002 Categoria de folosinta:neproductiv Numar cadastral:26641	2005	49619	HCL nr. 68/19.10.2012

Intocmit,

Compartiment financiar-contabil,impozite si taxe locale,achizitii publice

Consilier Andrei Elena-Nicoleta



SC INTERCOMAN SRL

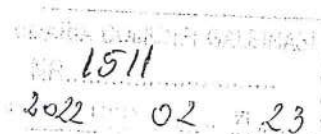
Naeni - Buzau ; Punct de lucru Galbinasi

Reg. Com. J10/359/2001 RO:14157138

FAX:0338401298 TEL:0723332317

scintercomansrlbuzau@yahoo.com

NR. 8/17.02 2022

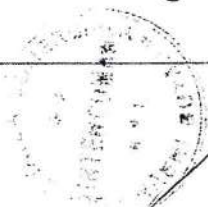


CATRE : Primaria Comunei Galbinasi, Judetul Buzau.

S.C. INTERCOMAN S.R.L. cu sediul in loc Naeni ,judetul Buzau, punct de lucru in localitatea Galbinasi si Bentu, reprezentata prin Dl.Coman Gheorghe in calitate de administrator, relatez urmatoarele; terenul situat in localitatea Tabarasti, tarlaua 3, parcela 45 in suprafata de 11002 mp, a fost inchiriat pana anul trecut.

SC INTERCOMAN SRL, solicita continuarea inchirierii acestei suprafete de 11002 mp.

Administrator,
Coman Gheorghe





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 26641 Gălbinași

Nr. cerere 89501
Ziua 07
Luna 07
Anul 2022

Cod verificare
100117120678



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Buzau, Tarla 3, Parcela 45

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	26641	11.002	Teren neimprejmuit; Teren extravilan, neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17254 / 09/02/2022	
Act Administrativ nr. 68, din 19/10/2012 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI; Act Administrativ nr. 1174, din 14/02/2022 emis de PRIMARIA COM GALBINASI;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI, CIF:3724440, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

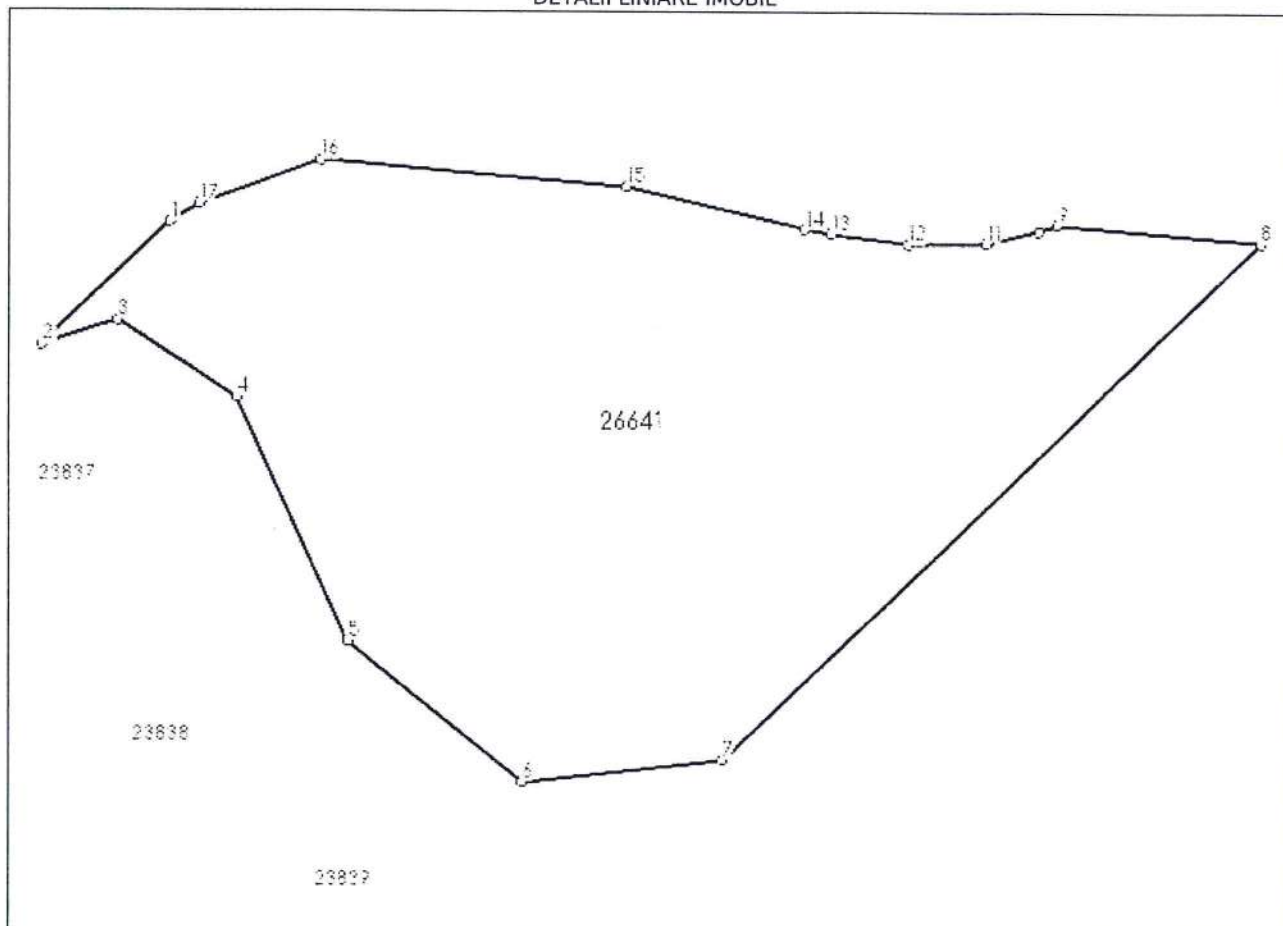
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26641	11.002	Teren extravilan, neimprejmuit.

* 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	neproductiv	NU	11.002	3	45	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.921
2	3	12.812
3	4	22.858
4	5	44.038
5	6	36.388
6	7	32.807

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	122.507
8	9	33.55
9	10	3.194
10	11	8.861
11	12	12.798
12	13	12.582
13	14	4.278
14	15	30.039
15	16	49.634
16	17	21.197
17	1	5.429

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/07/2022, 08:44

JUDETUL BUZAU
CONSILIUL LOCAL GĂLBINASI

Comisia pentru programe de dezvoltare economico-sociale, buget, finante, administrarea domeniului public si privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, amenajarea teritoriului si urbanism, protectia mediului si turism
NR. 451 / 20.07.2022

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

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinași, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, judetul Buzău

Comisia pentru programe de dezvoltare economico-sociala, buget, finante, administrarea domeniului public si privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, amenajarea teritoriului si urbanism, protectia mediului si turism întrunită în sedinta de lucru în temeiul prevederilor art.124 si art.136, alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, a procedat la analiza următoarelor documente :

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinași, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, judetul Buzău ;

- referatul de aprobare de la proiectul de hotărâre ;
- raportul compartimentului de specialitate.

Analizând documentele prezentate, comisia a constat că propunerea este oportună si necesară.


În temeiul prevederilor art.125 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, comisia, cu :

- voturi ,, pentru,,
- voturi ,, împotriva,,
- ,, abtineri,,
- unanimitate de voturi, acordă

AVIZ FAVORABIL / AVIZ NEFAVORABIL

Documentelor prezentate si propune prezentarea lor, în plenul consiliului local, spre dezbatere si analiză în vederea adoptării hotărârii de aprobare.

PRESEDINTE,
GHITĂ NEAGU





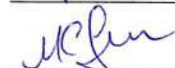
Membri,
TOMA GEORGIAN ALIN



ROTARU MIHAIL



CRISTEA MARIUS



SECRETAR
BĂLĂNICĂ MARCELA



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

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitatie publică, a unui teren în suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinași, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, judetul Buzău

Comisia pentru administratia publică locală, juridică si de disciplină, apărarea ordinii si linistii publice, a drepturilor cetătenilor întrunită în sedinta de lucru în temeiul prevederilor art.124 si art.136, alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, a procedat la analiza următoarelor documente :

- *proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitatie publică, a unui teren în suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinași, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, judetul Buzău ;*

- *referatul de aprobare de la proiectul de hotărâre ;*
- *raportul compartimentului de specialitate ;*

Analizand documentele prezentate, comisia a constat că propunerea cuprinsă în proiectul de hotărâre este oportună si necesară.

În temeiul prevederilor art.125 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, comisia, cu :

- voturi „, pentru,,
- voturi „, împotriva,,
- „, abtineri,,
- unanimitate de voturi, acorda

AVIZ FAVORABIL / AVIZ NEFAVORABIL

Documentelor prezentate si propune prezentarea lor, în plenul consiliului local, spre dezbatere si analiză în vederea adoptării hotărârii de aprobare.

PRESEDINTE,
CRISTEA CRISTINEL

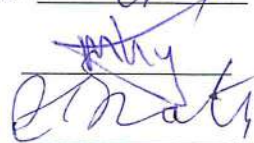




Membri,
NICOLAE APOSTOL



MIHAI IONUT



BRATU VALERIU

SECRETAR
DUMITRU ION



JUDETUL BUZAU
CONSILIUL LOCAL GĂLBINASI

Comisia pentru învățământ, sănătate și familie, activități social – culturale,
culte, muncă și protecție socială, protecția copilului, tineret și sport
Nr. 462 / 20.07.2022

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

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică,
a unui teren în suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv,
situat în extravilanul comunei Gălbinași, înscris în cartea funciară nr.26641
a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a
Comunei Gălbinași, județul Buzău**

Comisia pentru învățământ, sănătate, cultură și familie, activități social – culturale, culte, muncă și protecție socială, protecția copilului, tineret și sport întrunită în ședința de lucru în temeiul prevederilor art.124 și art.136, alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, a procedat la analizarea următoarelor documente :

- proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 11.002 m.p., categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul comunei Gălbinași, înscris în cartea funciară nr.26641 a comunei Gălbinași, nr. cadastral 26641, aflat în proprietatea privată a Comunei Gălbinași, județul Buzău ;

- referatul de aprobare de la proiectul de hotărâre ;
- raportul compartimentului de specialitate ;

Analizând documentele prezentate, comisia a constatat că propunerea cuprinsă în proiectul de hotărâre este oportună și necesară.

În temeiul prevederilor art.125 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, comisia, cu :

- 2 voturi „ pentru „,
- _____ voturi „ împotriva „,
- _____ „ abțineri „,
- unanimitate de voturi, acorda

AVIZ FAVORABIL / AVIZ NEFAVORABIL

Documentelor prezentate și propune prezentarea lor, în plenumul consiliului local, spre dezbateră și analiză în vederea adoptării hotărârii de aprobare.

PRESEDINTE,

ANTIMIR NICOLETA ELEONORA




Membri,

CĂLIN DANIEL

Secretar
IOSĂGEANU IOANA