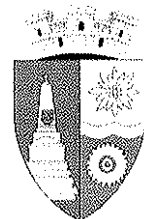


**R O M A N I A**  
**JUDETUL VALCEA**  
**CONSILIUL LOCAL ORAS BREZOI**



Proiect nr.

HOTARAREA Nr. 50

Privitoare la: ” Aprobarea concesiunii prin licitatie publica a terenului, intravilan, cu suprafata de 629 mp, apartinand domeniului privat al orasului Brezoi, inregistrat in CF nr.38223, sat Pascoaia, str. Luncanilor, nr. 1”

Consiliul Local Brezoi, Judetul Valcea, intrunit in sedinta ordinara astazi 28.03.2024, la care participa un nr. de consilieri \_\_\_\_\_ din totalul de 15 din cati este constituit,

Vazând ca prin H.C.L nr. 158/27.12.2023, domnul consilier Popescu Constantin a fost ales presedinte de sedinta,

Luand in discutie referatul de aprobare nr. 3947 din 19.03.2024 prezentat de dl. Schell Robert-primarul orasului Brezoi, raportul de avizare al comisiilor de specialitate, precum si raportul de specialitate nr. 3948 din 19.03.2024 intocmit de Compartimentul Urbanism, prin care, se propune aprobarea concesiunii prin licitatie publica a terenului, intravilan, cu suprafata de 629 mp, apartinand domeniului privat al orasului Brezoi, inregistrat in CF nr.38223, sat Pascoaia, str. Luncanilor, nr. 1.

Avand in vedere raportul de evaluare nr.27/20.01.2024 intocmit de evaluator autorizat Diculescu Emanuel si extrasul de carte funciara la nr.de carte funciara nr.38223;

Vazand ca pe terenul mentionat nu au fost identificate, in evidenta Primariei Brezoi, cereri sau hotarari judecatoresti formulate sau pronuntate in baza legilor fondului funciar.

In conformitate cu prevederile art.871 Legea nr.287/2009, Cod Civil prevederile art.302, art.303, art.305-331, art.362 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

In temeiul art.129, alin. (1) lit. c), coroborat cu art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, cu un nr. de voturi “pentru” ,

Adopta urmatoarea

**HOTARARE:**

**Art.1 : Se aproba concesiunea prin licitatie publica a terenului, intravilan, cu suprafata de 629 mp, apartinand domeniului privat al orasului Brezoi, inregistrat in CF**

nr.38223, sat Pascoaia, str. Luncanilor, nr. 1, identificat in anexa nr.1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2:Se aproba studiul de oportunitate, caietul de sarcini privind concesionarea terenului, mentionat la art.1, documentatia de atribuire, formulare si contractul de concesiune, prevazute la anexa 2, 3,4,5,6,7 care fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3:Se aproba redeventa anuala de 300 EURO/AN, ca fiind pretul de pornire la licitatie.

Art.4:Durata concesiunii este de maxim 49 ani.

Art.5.Se imputerniceste primarul orasului Brezoi sa semneze in numele si pentru orasul Brezoi contractele de concesionare si actele aditionale ulterioare de prelungire si modificare ale acestora.

Art.6:Primarul orasului Brezoi, va urmari ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari.

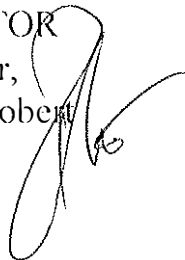
Art. 7: Prezenta hotarare se va afisa la sediul Primariei, se va posta pe pagina web primariabrezoi.ro si va fi comunicata astfel :

- Institutiei Prefectului-Judetul Valcea ;
- Primarului orasului Brezoi
- Compartimentului de Urbanism

Brezoi, 28.03.2024,

INITIATOR

Primar,  
Schell Robert



Avizeaza pentru legalitate  
Secretar general u.a.t.,  
Popescu Maria Ramona



INTOCMIT,  
Compartiment Urbanism

Miu Victorita



nr.38223, sat Pascoaia, str. Luncanilor, nr. 1, identificat in anexa nr.1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2:Se aproba studiul de oportunitate, caietul de sarcini privind concesionarea terenului, mentionat la art.1, documentatia de atribuire, formulare si contractul de concesiune, prevazute la anexa 2, 3,4,5,6,7 care fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3:Se aproba redeventa anuala de 300 EURO/AN, ca fiind pretul de pornire la licitatie.

Art.4:Durata concesiunii este de maxima 49 ani.

Art.5.Se imputerniceste primarul orasului Brezoi sa semneze in numele si pentru orasul Brezoi contractele de concesionare si actele aditionale ulterioare de prelungire si modificare ale acestora.

Art.6:Primarul orasului Brezoi, va urmari ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari.

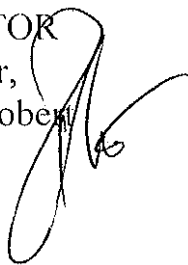
Art. 7: Prezenta hotarare se va afisa la sediul Primariei, se va posta pe pagina web primariabrezoi.ro si va fi comunicata astfel :

- Institutiei Prefectului-Judetul Valcea ;
- Primarului orasului Brezoi
- Compartimentului de Urbanism

Brezoi, 28.03.2024,

INITIATOR

Primar,  
Schell Robert



Avizeaza pentru legalitate  
Secretar general u.a.t.,  
Popescu Maria Ramona



INTOCMIT,  
Compartiment Urbanism  
Miu Victorita



PRIMARIA ORAS BREZOI  
JUDETUL VALCEA  
Nr. 3947 din 19.03.2024

Referat de aprobare

La proiect de hotarare privind concesionarea prin licitatie publica a terenului intravilan cu suprafata de **629 mp**, apartinand domeniului privat al orasului Brezoi, sat Pascoaia, str. Luncanilor, nr. 1.

Terenul situat, intravilan, in sat Pascoaia, str. Luncanilor, nr. 1, oras Brezoi, jud. Valcea, apartine domeniului privat al orasului, in suprafata totala de 983mp din care 629mp-intravilan si 354mp-extravilan- marcat in planul de situatie - anexa nr.1, teren pentru care nu au fost identificate in evidenta Primariei Brezoi cereri sau hotarari judecatoresti formulate sau pronuntate in baza legilor fondului funciar .

Se intentioneaza concesionarea prin licitatie publica a terenului situat in intravilan in vederea construirii de locuinta.

Prin raportul de expertiza tehnico-financiara nr. 27 din 20.01.2024 intocmit de evaluator autorizat Diculescu Emanuel a fost stabilita valoarea de piata a imobilului de 8.450 EURO astfel: 7.500EURO pentru terenul situat in intravilan si 950EURO pentru terenul situat in extravilan.

- **Valoare totala din expertizare - 7.500 euro - la curs de schimb 1euro=4,9769 lei**
- **Valoare redeventa 300 euro/an**

Planul Urbanistic General reglementeaza pentru terenul solicitat - zona locuire individuala.

Durata concesionarii - 49 ani

Utilitati – alimentare cu apa si energie electrica, acces auto.

Oportunitati :

Venit la bugetul local.

Folosirea eficienta a terenurilor cu utilitati

Avand in vedere cele prezentate propun Consiliului Local aprobarea proiectului de hotarare.

PRIMAR,  
ROBERT SCHELL



## RAPORT DE SPECIALITATE

La proiect de hotarare privind concesionarea prin licitatie publica a terenului intravilan cu suprafata de **629 mp**, apartinand domeniului privat al orasului Brezoi, sat Pascoaia, str. Luncanilor, nr. 1.

In conformitate cu prevederile ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 - privind Codul administrativ, art. 302 – concesionarea bunurilor proprietate publica :

### ART. 108

Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale  
Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, 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.

### ART. 129

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii

### ART. 303

Titularii dreptului de concesiune

(5) Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București.

Terenul situat, intravilan, in sat Pascoaia, str. Luncanilor, nr. 1, oras Brezoi, jud. Valcea, apartine domeniului privat al orasului, in suprafata totala de 983mp din care 629mp-intravilan si 354mp-extravilan- marcat in planul de situatie - anexa nr.1, teren

pentru care nu au fost identificate in evidenta Primariei Brezoi cereri sau hotarari judecatoresti formulate sau pronuntate in baza legilor fondului funciar .

Se intentioneaza concesionarea prin licitatie publica a terenului situat in intravilan in vederea construirii de locuinta.

Prin raportul de expertiza tehnico-financiara nr. 27 din 20.01.2024 intocmit de evaluator autorizat Diculescu Emanuel a fost stabilita valoarea de piata a imobilului de 8.450 EURO astfel: **7.500 EURO** pentru terenul situat in intravilan si 950 EURO pentru terenul situat in extravilan.

- **Valoare totala din expertizare - 7.500 euro - la curs de schimb 1euro=4,9769 lei**
- **Valoare redeventa 300 euro/an**

Planul Urbanistic General reglementeaza pentru terenul solicitat - zona locuire individuala.

Durata concesionarii - 49 ani

Utilitati – alimentare cu apa si energie electrica, acces auto.

Oportunitati :

Venit la bugetul local.

Folosirea eficienta a terenurilor cu utilitati

Avand in vedere ca solicitarea se incadreaza in prevederile urbanistice si legislative in vigoare, propunem aprobarea proiectului de hotarare in forma prezentata de initiator .

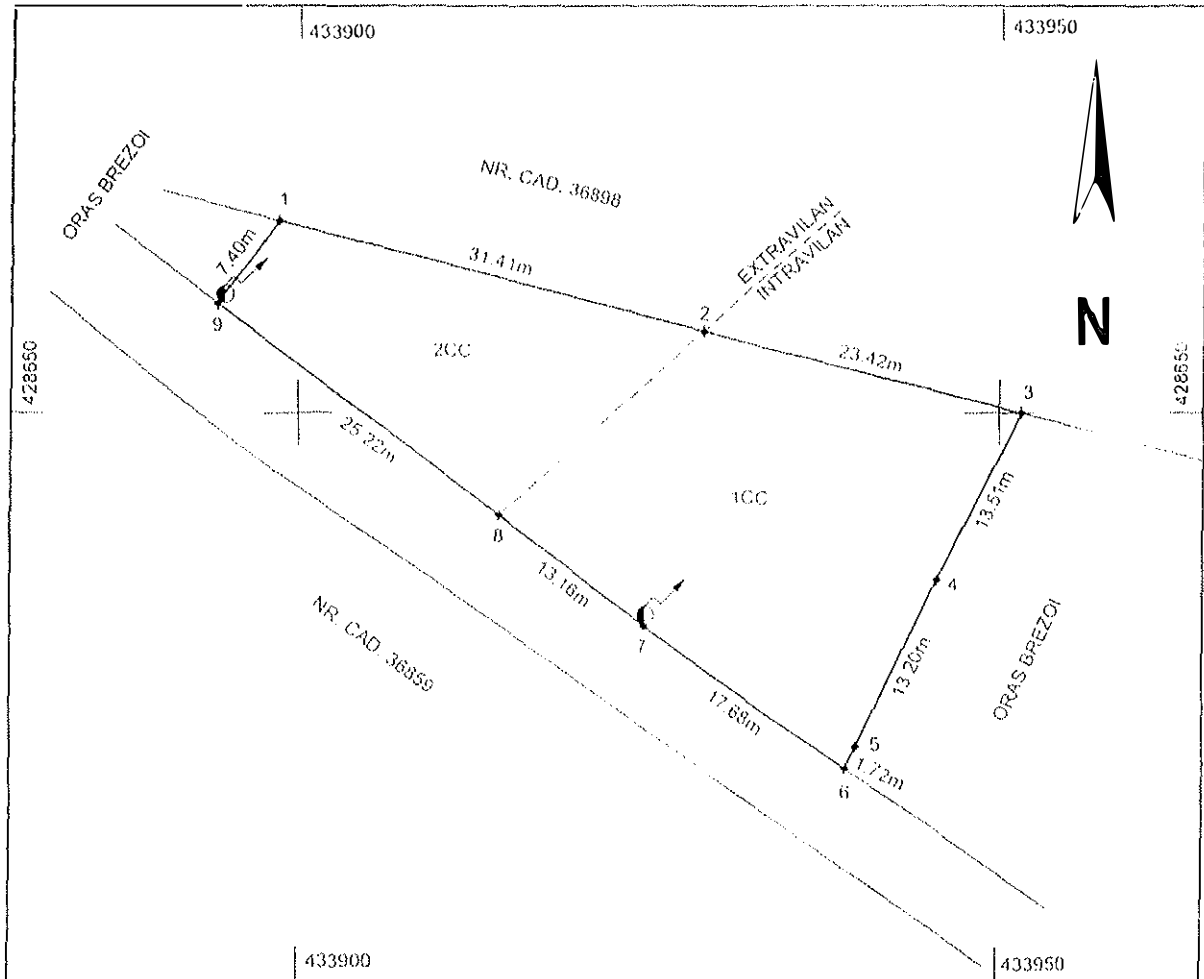
COMP. URBANISM,  
VICTORITA MIU



## Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
38223	S = 983 mp	Localitate PASCOAIA, Punct Pascoaia INTRAVILAN - EXTRAVILAN
Nr. Carte Funciara	UNITATE ADMINISTRATIV-TERITORIALA (UAT)	
	BREZOI, JUDET VALCEA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	629	INTRAVILAN
2	CC	354	EXTRAVILAN
Total		983	Terenul este neimprejmuit
Suprafata totala masurata a imobilului = 983 mp			
Suprafata din act = ----			
Executant, S.C. GEOMETRIC S.R.L. Certificat de autorizare Clasa III Seria RO-B-J Nr. 2209/ 21.10.2021		MIHAI HALDAN Certificat de autorizare Categorie B Seria RO-VL-F Nr. 0180/ 16.05.2019 Semnatura	Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura
Mihai Haldan		Sensnat digital de Mihai Haldan Data: 2024.02.27 10:06:54 +02:00	Data 16/02/2024
Confirm executarea masuratorilor la teren, caracterizandu-se astfel:			

*Copy Valceia*  
*Ai*



ANCP

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Valcea

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38223 Brezoi

Nr. carte 25584  
Zisă 26  
Luna 03  
Anul 2024



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Loc. Pascoaia, Jud. Valcea, PUNCT PASCOAIA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38223	983	Teren neîmprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16461 / 27/02/2024	
Act Administrativ nr. 148, din 23/11/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI BREZOI SI ANEXA NR.1; Act Administrativ nr. 43, din 30/03/2023 emis de CONSILIUL LOCAL al ORASULUI BREZOI SI ANEXA NR.1; Act Administrativ nr. 969, din 19/01/2024 emis de PRIMARIA ORASULUI BREZOI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1/1	
1) ORASUL BREZOI, CIF:2541894, DOMENIU PRIVAT	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

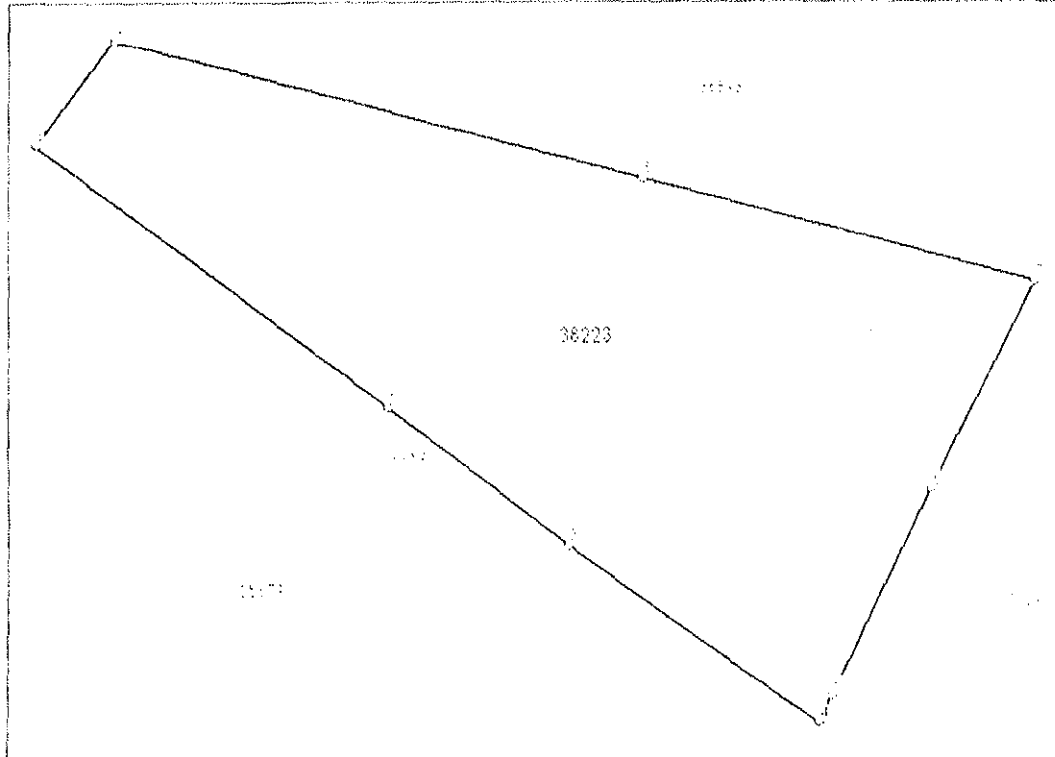
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38223	983	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALIU LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	629	-	-	-	
2	curți construcții	NU	354	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.216
2	3	13.102
3	4	17.679
4	5	1.72
5	6	13.203

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
6	7	13.512
7	8	23.416
8	9	31.409
9	1	7.396

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

26/03/2024, 12:10

**IMOBIL:** Teren intravilan si extravilan in suprafata totala de 983 mp amplasat in Orasul Brezoi,  
Punct Pascoaia, str. Luncanilor, nr. 1, judetul Valcea

**DICULESCU EMANUEL**  
EVALUATOR AUTORIZAT

S. D. Iul. Râmnicu Vâlcea și Argeș nr. 236, județul Valcea  
TELEFON: 0722778335 e-mail: diculescuemanuel@yahoo.com

Nr. 27 din 20 ianuarie 2024

# Raport de Evaluare / Studiu de oportunitate de concesionare

**TEREN INTRAVILAN SI EXTRAVILAN  
IN SUPRAFATA TOTALA DE 983 MP**

**Adresa:** Orasul Brezoi, Punct Pascoaia, str. Luncanilor, nr. 1, judetul Valcea

**Proprietar:** PRIMARIA ORASULUI BREZOI

**Solicitant:** PRIMARIA ORASULUI BREZOI

**Destinatar:** PRIMARIA ORASULUI BREZOI

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 prezenta al DICULESCU EMANUEL, al clientului, respectiv al destinatarului – PRIMARIA ORASULUI BREZOI.

- ianuarie 2024 -

## RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

INREGISTRARE LA EVALUATOR		Nr. 27 / 20.01.2024	
1.	EVALUATOR	DICULESCU EMANUEL	
	Certificat/Legitimăție UNEAR	Nr. 12077 / 2024	
	Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 EURO / 2024	
	Expert evaluator	DICULESCU EMANUEL	
	Parafa	Nr. 12077 / 2024	
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: RAMNICU VALCEA</li> <li>▪ Strada Arinilor, nr. 29G, județul Valcea</li> <li>▪ Telefon: 0722778335</li> <li>▪ E-mail: diculescuemanuel@yahoo.com</li> </ul>		
2.	CLIENT	Persoană juridică: PRIMARIA BREZOI	
	Adresa	Orasul Brezoi, județul Valcea	
	DESTINATARUL RAPORTULUI	ORASUL BREZOI, JUDEȚUL VALCEA	
3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	Proprietate compusă din: Teren intravilan și extravilan în suprafața totală de 983 mp amplasat în Orasul Brezoi, Punct Pascoaia, str. Luncașilor, nr. 1, județul Valcea.	
	Proprietar	PRIMARIA ORASULUI BREZOI	
	Adresa proprietății	Orasul Brezoi, Punct Pascoaia, str. Luncașilor, nr. 1, județul Valcea.	
	Condiții limitative deosebite	-	
4.	<b>VALOAREA DE PIAȚĂ</b>		<b>rot. 42.000 RON (8.450 EURO)</b>
	VALOAREA NU ESTE AFECTATĂ DE T.V.A.		
5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață	
	SCOPUL EVALUĂRII	Stabilire valoare de piață în vederea efectuării vânzării/concesionării.	
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către DICULESCU EMANUEL la data de 20.01.2024	
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	20.01.2024	
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,9769 LEI	

Teren intravilan in suprafata de 629 mp;

13.1.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	rot. 37.300 RON (7.500 EURO)
---------------------------------------------------------------	------------------------------

13.2.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda reziduala

VALOAREA DETERMINATĂ PRIN METODA REZIDUALĂ	rot. 37.300 RON (7.500 EURO)
--------------------------------------------	------------------------------

Teren extravilan in suprafata de 354 mp;

13.1.2. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	rot. 4.700 RON (950 EURO)
---------------------------------------------------------------	---------------------------

13.2.2. Abordarea (evaluarea) prin metoda reziduala

VALOAREA DETERMINATĂ PRIN METODA REZIDUALĂ	rot. 4.400 RON (877 EURO)
--------------------------------------------	---------------------------

13.3. Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat de proprietate (chirie) - nu s-a aplicat, nefiind cunoscute suficiente informații privind închirierea de proprietăți (terenuri) similare, piața fiind puțin activă pe acest sector, și nici informații despre ratele de capitalizare.

#### 14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul terenului și de ceea ce este permisibil dpdv legal, de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren ocupat de construcții rezidențiale/pensiuni turistice. Alternativele de utilizare și calculul valorii reziduale a terenului sunt prezentate în tabelul următor.

## 16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise, este cea obținută prin metoda comparației:

Teren intravilan în suprafața de 629 mp;

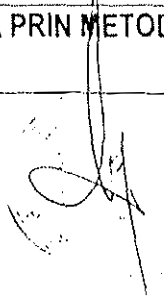
Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	rot. 37.300 RON (7.500 EURO)
---------------------------------------------------------------	------------------------------

Teren extravilan în suprafața de 354 mp;

Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	rot. 4.700 RON (950 EURO)
---------------------------------------------------------------	---------------------------

VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ TEREN INTRAVILAN + EXTRAVILAN	rot. 42.000 RON (8.450 EURO)
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI
DICULESCU EMANUEL Evaluator proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR	

## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea unui teren ce  
aparține proprietății private a orașului Brezoi,  
sat Pascoaia, str. Luncanilor, nr.1, **S= 629,00 mp**

a.Descrierea imobilelor ce aparțin proprietății private a orasului Brezoi:

-Terenul este amplasat în oras Brezoi, sat Pascoaia, str. Luncanilor, nr.1, nr. cadastral 38223, avand ca vecinătăți terenuri aparținand domeniului public si privat al orasului si proprietati particulare, conform schitei anexa nr. 1.

-Regimul juridic al terenului-aparține domeniului privat al orasului și este situat în intravilanul acestuia.

-Categoricia de folosință a terenului este -- curti constructii.

-Reglementările privind funcțiunea acestuia prevăzute în PUG --zona locuire individuala.

-Terenul dispune de utilitati publice, după cum urmează:

- alimentare cu energie electrica, apa, telefonie, acces auto.

-Terenul este afectat/nu este afectat de utilități publice astfel:

- nu este afectat.

-Starea actuală a imobilului este folosit/nefolosit, pentru. – nefolosit.

b.Motivele de ordin economic, financiar, sociale și de mediu, care justifică acordarea concesiunii:

- amplasamentul terenului -- intravilan - locuire individuala.

- interesele economico- financiare- venit la bugetul local

- concentrarea constructiilor în zone cu utilitati

- **Mediu** - prin activitatea propusă a se desfășura în urma realizării investiției --nu se vor afecta condițiile de mediu, se propune ambientarea mediului prin realizarea unor lucrări auxiliare specifice ca -- spatii verzi, se vor lua masuri de protectie a mediului prin asigurarea conditiilor de evacuare a apelor pluviale si menajere la un sistem de canalizare care sa respecte prevederile legale in vigoare; rezidurile menajere vor fi depozitate in vederea colectarii periodice in locuri special amenajate care sa respecte prevederile legislatiei in vigoare.

c.Investițiile necesare pentru construire, modernizare sau extindere -- construire locuinta.

d.Nivelul minim al redevenței:

Redevența minimă va fi de **300,00 euro/an**, indexabilă anual la cursul leu/euro, al BNR, calculată astfel încât să se recupereze contravaloarea, la prețul de piață, în 25 ani.

e. Modalitatea de acordare a concesiunii: concesiunare prin licitație publică conform O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

f. Durata estimativă a concesiunii.

Durata concesiunii terenului este de maxim 49 ani.

g. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune.

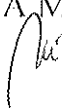
Pentru realizarea procedurii de concesiunare a terenului se estimează un număr de aproximativ 90 zile, de la data aprobării prin Hotărâre de Consiliu Local a concesiunii în baza Caietului de Sarcini.

h. Avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare - nu este cazul.

i. Avizul Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General prevede următoarele - nu este cazul.

j. Avizul obligatoriu al structurii de administrare / custodelui ariei naturale protejate - nu este cazul

COMP. URBANISM,  
VICTORITA MIU



ANEXA NR. 3.  
LA RAPORT DE SPECIALITATE NR 3948 din 19.03.2024

**CAIET DE SARCINI**  
privind concesionarea unui teren ce  
aparține proprietății private a orașului Brezoi,  
sat Pascoaia, str. Luncanilor, nr.1, **S= 629,00 mp**

**1. OBIECTUL CONCESIUNII.**

- 1.1 Exploatarea terenului amplasat/situat in oras Brezoi, sat Pascoaia, str. Luncanilor, nr.1 cu vecinii :
- terenuri aparinand domeniului public si privat al orasului si terenuri proprietati particulare, conform schitei – anexa nr. 1.
- 1.2 Terenul mentionat mai sus, apartine (regimului juridic)
- domeniul privat oras.
- 1.3 Investitia ce se va realiza pe acest teren va avea ca destinatie :
- construire locuinta.
- 1.4 La data initierii actiunii de concesionare terenul se prezinta - liber de sarcini.
- 1.5 Pe terenul supus concesionarii sunt executate urmatoarele obiective (daca este cazul):
- nu este cazul.
- 1.6 Terenul beneficiaza de urmatoarele utilitati in zona:
- alimentare cu energie electrica, apa, telefonie, acces auto.

**2. CONDITIILE DE EXPLOATARE SI OBIECTIVELE**

- 2.1 Lucrarile ce se vor executa pe terenul concesionat se vor incadra in prevederile si conditiile din certificatul de urbanism nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.2024 eliberat de Primaria Brezoi.
- 2.2 Trataria arhitecturala va fi in concordanta cu ambientul si importanta zonei.
- 2.3 Destinatia obiectivelor ce urmeaza a se realiza pe teren concesionat se vor supune prevederilor din P.U.G., P.U.Z. si P.U.D., precizate prin certificatul de urbanism.
- 2.4 Concesionarul are obligatia de a reface toate amenajarile cu caracter public ce vor fi afectate in cursul lucrarilor de executie.
- 2.5 Prin documentatia de autorizare a lucrarilor se vor respecta conditiile din P.U.G., P.U.Z. si P.U.D., (dupa caz) privind amplasamentul, forma, dimensiunile obiectivelor ce se vor realiza, circulatia pietonala si auto in zona , racordurile la retelele existente.

2.6 Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate prin îndeplinirea condițiilor de rezistență și stabilitate - nu este cazul.

2.7 Condițiile de ordin economic și financiar (se vor descrie avantajele și obiectivele urmărite prin concesionare) :

- venit la bugetul local ;
- folosirea eficientă a terenurilor

### 3. INVESTIȚIILE ȘI TERMENELE OBLIGATORII DE REALIZARE A ACESTORA PE TERENUL CE SE CONCESIONEAZĂ.

3.1 Descrierea investiției : - construire locuință.

3.2 Condiții de realizare : - firmă autorizată,  
- tratare arhitecturală în concordanță cu  
specificul zonei.

3.3 Durata de realizare a investițiilor și termenul de începere a acestora :

- termen de începere a investiției – 12 luni de la întocmirea procesului verbal de predare – primire.
- durata de realizare – conform termenului asumat în oferta și în autorizația de construire .

### 4. OBLIGAȚIILE PARTILOR

#### **Obligațiile concesionarului**

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

4.2 Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

4.3 Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

4.4 Concesionarul este obligat să plătească redevența în valoarea și la termenele prevăzute în contractul de concesionare.

4.5 Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

4.6 La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

4.7 În termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă echivalentă cu 90%, din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

## **Obligațiile concedentului**

4.8 Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

4.10 Concedentul este obligat să notifice concesionarul de apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

## **5. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

5.1 Contractul de concesiune încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat- maxim 49 ani.

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

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

5.4. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alineatul anterior.

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

5.6. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

5.7. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului

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

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

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

5.9. Conform art. 305 din Codul Administrativ, subconcesionarea este interzisă.

## **6. RASPUNDEREA CONTRACTUALA**

6.1 Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în

contractul de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

6.1 Concesionarul are obligația de a finaliza construcția în maxim 2 ani de la data emiterii autorizației de construire .

În cazul nerespectării acestei obligații , contractul de concesiune încetează deplin drept, fără notificare sau alte formalități și fără intervenția instanței de judecată , din vina exclusivă a concesionarului, acesta neavând dreptul la despăgubire pentru lucrările adăugate terenului , intervenind achizițiunea imobiliară a orașului Brezoi asupra stadiilor executate din construcție.

## 7. LITIGII

7.1 Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează pe cale amiabilă sau potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

7.2 Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

## 8. CLAUZELE FINANCIARE SI DE ASIGURARI :

8.1. Garanția de participare la licitație 100 lei.

8.2. Pretul caietului de sarcini 50 lei.

8.3. Constituirea garanției pentru concesiune - 90% din suma obligației de plată (redevanța anuală rezultată în urma adjudicării licitației) .

8.4. Plata ratelor trimestriale reprezentând redevanța datorată se va încasa în lei la cursul EURO stabilit de B.N.R. din ziua plății .

8.5. Neplata la termen a redevanței datorate în totalitate sau în parte atrage calculul majorărilor de întârziere , în conformitate cu prevederile legale referitoare la neplata obligațiilor bugetare .

8.6. Neplata a două rate consecutive a redevanței datorate da dreptul concedentului să acopere contravaloarea restanțelor respective din garanția depusă, inclusiv majorările de întârziere .

8.7. Concesionarul este obligat de a reconstitui garanția concesiunii în termen de 90 de zile de la data reținerii pentru neplata ratelor trimestriale .

8.8. Redevanța minimă și modul de calcul :

- **Valoare totală din expertizare - 7500 euro - la curs de schimb 1euro=4,9769 lei**

- **Valoare redevanță minimă 300,00 euro/an** - valoarea terenului se va recupera în 25 ani.

8.9. Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii și de publicitate imobiliară.

8.10 Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea avizelor de la deținătorii acestora privesc pe concesionar.

9. REGIMUL BUNURILOR utilizate de concesionar în dezvoltarea concesiunii - conform certificatului de urbanism.

## 10. ALTE CLAUZE

10.1. Obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare

- Se vor lua masuri de protectie a mediului prin asigurarea conditiilor de evacuare a apelor pluviale si menajere la un sistem de canalizare care sa respecte prevederile legale in vigoare; rezidurile menajere vor fi depozitate in vederea colectarii periodice in locuri special amenajate care sa respecte prevederile legislatiei in vigoare.

10.2. Valoarea investitiilor facute pana la data concesiunii (in cazul in care terenul supus concesiunii are efectuate lucrari de reabilitare, viabilizare, de fond funciar, etc. se va determina valoarea acestora).

- nu este cazul

10.3. Conditiiile impuse de natura terenului (se vor preciza, cu referire in principal la siguranta in exploatare a investitiei, folosirea si conservarea patrimoniului cultural, local, judetean sau national, dupa caz, protectia mediului, protectia muncii, etc.):

- conform legislatiei in vigoare.

10.4. Modul de organizare al concesiunii (se va mentiona pentru fiecare caz in parte obtinerea Consiliului Local pentru forma de organizare a concesiunii).

- persoana juridica sau fizica.

## 11. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE :

11.1 -- 90 zile de la data depunerii ofertelor.

Prezentul Caiet de Sarcini se completeaza cu conditiile impuse de certificatul de urbanism .

COMP. URBANISM,  
VICTORITA MIU





- extras de cont sau scrisoare de garantie bancara din care sa rezulte ca dispune de suma necesara investitiei – pentru persoane fizice.
- declaratia de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari.

## II. GARANȚII

În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să deponă la organizator garanția de participare la licitație 100 lei.

Pentru ofertanții necâștigători ai licitației garanția de participare se restituie în maximum 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

Pentru ofertantul câștigător al licitației garanția de participare se reține în contul taxei de concesiune pe anul 2024.

Ofertanții care nu respectă instrucțiunile de participare la licitație și în consecință sunt desealificați și pierd garanția de participare la licitație.

Garanția de participare la licitație se pierde și în următoarele situații:

- dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia
- în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută pentru perfectarea contractului de concesiune - după expirarea perioadei de depunere a contestațiilor.

## III. OFERTA

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

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

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

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

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

Oferta de participare la licitație redactată în limba română, va fi depusă în 2 exemplare ( original și copie) și va cuprinde documentele cuprinse în capitolul I.

❖ Oferta va fi depusă în două plicuri închise și sigilate ( copie și original ) care vor cuprinde :

**plicul interior** - care va cuprinde oferta propriu-zisă, se sigilează și se scrie pe plic denumirea ofertantului și domiciliul acestuia.

**plicul exterior** - în care se introduce plicul interior, documentele de eligibilitate menționate la cap. I, se sigilează și se scrie pe plic - Primăria orașului

Brezoi, licitația publică deschisă pentru concesionarea suprafeței de teren de 629mp, situat în oras Brezoi, sat Pascoaia, str. Luncanilor, nr. 1, cu destinația „ \_\_\_\_\_”, ce va avea loc în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_<sup>00</sup>.

În legătură cu oferta se fac următoarele precizări:

- ❖ oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului, în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.
- ❖ oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.
- ❖ depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna (în cazul adjudecării licitației) contractul de concesionare a imobilului, pentru utilizarea acestuia în conformitate cu caietul de sarcini.
- ❖ organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți.
- ❖ revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea acesteia și înainte de adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare.
- ❖ revocarea de către ofertant a ofertei după deschiderea acesteia atrage după sine pierderea garanției de participare, precum și suportarea de către ofertant și a altor despăgubiri.
- ❖ ofertanții care sunt dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte din licitație, sau au stabilit cu alți ofertanți înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației, spre a obține prețuri de concesionare mai mici, vor fi excluși automat de la licitație pierzând garanția de participare.
- ❖ ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise

#### **IV. DEPUNEREA OFERTEI**

În perioada \_\_\_\_\_ 2024 se pot ridica de la sediul Primăriei orașului Brezoi documentele licitației contra cost. Un set de documente costă 50 lei .

Plicurile cu oferta se depun la organizator (Primăria orașului Brezoi) în perioada \_\_\_\_\_ 2024, până cel mai târziu la orele 15<sup>00</sup>, în două exemplare.

Formularul de ofertă va fi completat și semnat de către ofertant.

#### **V. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI**

Licitația publică va avea loc în data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_, la sediul Primăriei orașului Brezoi, str. Lotrului, nr.2, județul Valcea, cod postal 245500.

La data și ora menționată mai sus vor fi prezenți în sală:

- comisia de licitație

- ofertanții sau reprezentanții acestora

## VI . COMISIA DE EVALUARE - art. 317 din OUG 57/2019

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

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Membrii comisiei de evaluare sunt:

a) reprezentanți ai ministerelor sau ai organelor de specialitate ale administrației publice centrale respective, după caz, precum și ai ministerului cu atribuții în domeniul finanțelor publice, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este statul;

b) reprezentanți ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, precum și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este unitatea administrativ-teritorială;

c) reprezentanți ai instituțiilor publice respective, precum și ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, și structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este o instituție publică de interes local;

d) în cazul în care, pentru bunul care face obiectul concesionării este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare poate include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin ordin, hotărâre sau decizie a concedentului, după caz.

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

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

(7) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la alin. (6) beneficiază de un vot consultativ.

(8) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(9) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

(10) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

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

(12) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de

incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(13) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

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

(14) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

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

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

## **VII . CRITERIILE DE ATRIBUIRE** - ART. 318 din OUG 57/2019

(1) Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al redevenței;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Concedentul trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

## **VIII . DETERMINAREA OFERTEI CASTIGATOARE**

ART. 319 din OUG 57/2019

(1) Concedentul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a solicitate.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile de eligibilitate.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul se depune la dosarul concesiunii.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(19) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(20) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de

atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune.

(22) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
- c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- g) durata contractului;
- h) nivelul redevenței;
- i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(23) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(25) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(26) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).

(27) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

(28) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(29) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 318.

## **IX. ANULAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE** ART. 320 din OUG 57/2019

(1) Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr. 57/2019;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr. 57/2019;

(3) Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

## **X. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE**

ART. 321 din OUG 57/2019

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

## XI . PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITAȚIEI

Soluționarea eventualelor contestații se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

## XII . CALCULUL PUNCTAJULUI

**Calculul punctajului pentru stabilirea câștigătorului se va face astfel:**

❖ redevența anuală maximă oferită	_____	<b>40 puncte</b>
❖ capacitatea financiara	_____	<b>30 puncte</b>
❖ valoare investitiei si termen de executie	_____	<b>30 puncte</b>
<b>Număr maxim de puncte</b>	_____	<b>100 puncte</b>

**Acordarea punctajului se realizează astfel:**

Ofertantul cu punctajul cel mai mare sau respectiv care îndeplinește totalitatea condițiilor/ prezintă cel mai atractiv program prevăzut de un criteriu de evaluare primește punctajul maxim.

În funcție de acestea la ceilalți ofertanți se diminuează proporțional punctajul acordat.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul cu ponderea cea mai mare.

**Câștigător al licitației este declarat ofertantul care a obținut cel mai mare număr de puncte.**

COMP. URBANISM,  
MIU VICTORITA



**FORMULAR DE OFERTA**

Licitatie \_\_\_\_\_, ora 10 \_\_\_\_\_.

La licitatie publica pentru concesionarea terenului cu suprafata de 629mp, situat in oras Brezoi, sat Pascoaia, str. Luncanilor, nr.1, destinatie ~~---~~ construire locuinta

Dupa examinarea anuntului publicitar si ulterior a instructiunilor pentru ofertanti prin care mi se face cunoscuta valoarea minima de pornire, ofer pentru concesionarea terenului cu suprafata de 629mp, situat in oras Brezoi, sat Pascoaia, str. Luncanilor, nr. 1, o redeventa de \_\_\_\_\_ euro .

Redeventa o voi plati in lei la cursul de schimb al B.N.R. la data platii .

Termen de valabilitate a ofertei \_\_\_\_\_ 90 \_\_\_\_\_ zile.

OFERTANT \_\_\_\_\_

Domiciliul / sediul : oras \_\_\_\_\_, sat \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_

,nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, apartament \_\_\_\_\_, judetul \_\_\_\_\_.

Data \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

## DECLARATIE DE PARTICIPARE

Licitatie - \_\_\_\_\_, ora 10 \_\_\_\_\_.

La licitatie publica pentru concesiunea imobilului - teren cu suprafata de 629 mp, situat in oras Brezoi, sat Pascoaia, str. Luncanilor, nr. 1, destinatie - construire locuinta

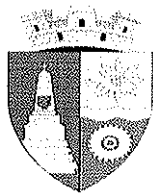
Subsemnatul /a \_\_\_\_\_ cu  
domiciliul/sediul in oras \_\_\_\_\_, sat \_\_\_\_\_,  
str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_,  
etaj \_\_\_\_\_, apartament \_\_\_\_\_, judetul \_\_\_\_\_ declar ca am luat  
cunostinta si sunt de acord cu prevederile documentatiei de atribuire, achizitionate  
conform chitantei/OPH nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Valoare investitie \_\_\_\_\_

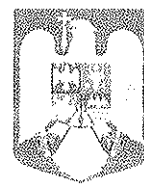
Termen de executie \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_



**R O M Â N I A**  
**ORAȘUL BREZOI, JUDEȚUL VÂLCEA**  
Strada Lotrului, nr. 2, Telefon/fax: 0250/778240  
e-mail: primaria\_oras\_brezoi@yahoo.com  
[www.primariabrezoi.ro](http://www.primariabrezoi.ro)  
CIF : 2541894



NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024

## CONTRACT DE CONCESIUNE

### I.PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între :

1. **ORASUL BREZOI**, cu sediul în str.Lotrului nr.2, oraș Brezoi, județul Vâlcea, reprezentat prin Primar- Domnul Robert Schell și Sef Serviciu Financiar-Contabilitate - Doamna Berbece Rodica, în calitate de **concedent**, pe de-o parte ;

și

2. \_\_\_\_\_, cu domiciliul/sediul în oras \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_, bl. \_\_, sc. \_\_, ct. \_\_, ap. \_\_\_\_\_, posesor a \_\_\_\_\_ seria \_\_, nr. \_\_\_\_\_, eliberata la data de \_\_\_\_\_, identificat cu \_\_\_\_\_, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

### II.OBIECTUL CONCESIUNII

**Art.1.** Obiectul contractului îl constituie preluarea în concesiune terenului cu suprafața de 629 mp, aparținând domeniului privat al orasului, situat în intravilanul orașului Brezoi, sat Pascoaia, str. Luncanilor, nr. 1, jud. Valcea, în conformitate cu obiectivele concedentului

**Art.2.** Imobilul prezentat la art.1 se predă de către concedent către concesionar în vederea – construirii .

**Art.3.** Termenul de la care încep sa curga obligatiile contractuale este dat de data încheierii contractului de concesiune.

**Art.4.** Obiectivele concedentului sunt:

- valorificarea superioară a potențialului terenului;
- obținerea de venituri la buget prin plata de către concesionar a redevenței.
- crearea de locuri de munca

**Art.5.** În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri :

- bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului

la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

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

### III. TERMENUL CONTRACTULUI

**Art.6.** Durata concesiunii este durata existentei construcției, dar nu mai mult de 49 ani .

### IV. PREȚUL CONTRACTULUI

#### A. REDEVENȚA

**Art.7.** Concesionarul are obligația să plătească o redevență anuală de \_\_\_\_\_ EURO/ an, care va fi plătită în două rate semestriale - valoare teren \_\_\_\_\_ euro.

#### B. PLATA REDEVENȚEI

**Art.8. a)** Plata redevenței se va face în numerar la casieria Primăriei oraș Brezoi, în lei, la cursul EURO din ziua respectivă.

b) Suma prevăzută la art.7 se va plăti în 2 rate semestriale, respectiv \_\_\_\_\_ euro/ semestru, prima rată se va achita până la data de 31 martie, iar a doua rată se va achita până la data de 30 septembrie a fiecărui an.

Plata va începe odată cu încheierea prezentului contract.

c) Neplata redevenței la termen sau executarea cu întârziere a acestei obligații dă dreptul concedentului la perceperea de dobânzi și penalități de întârziere, conform prevederilor legale referitoare la neplata obligațiilor bugetare.

d) Neplata unei rate a redevenței datorate, dă dreptul concedentului să acopere contravaloarea restanțelor din garanția depusă, inclusiv a dobânzilor și penalităților.

e) Neplata redevenței, a cel mult 2 rate consecutive, va duce la rezilierea unilaterală a contractului, prin încetarea de drept a acestuia.

### V. DREPTURILE PĂRȚILOR

#### A. Drepturile concedentului :

**Art.9. (1)** Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat și să verifice modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea obiectivului, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) La expirarea termenului concesiunii, concedentul are dreptul să-și manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare solicitând concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

(3) Concedentul are dreptul să modifice unilateral partea reglementară a clauzelor obligatorii stabilite în caietul de sarcini din motive excepționale legate de interesul local.

(4) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului, după notificarea prealabilă a concesionarului, îi aduce acestuia prejudicii, părțile pot stabili o despăgubire adecvată și efectivă ce i se cuvine concesionarului.

(5) Concedentul are dreptul să retragă concesiunea fără nici o răscumpărare, prin efectul legii acesta pierzându-și valabilitatea dacă în termen de cel mult un an de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul nu a realizat investițiile asumate în declarația de participare.

#### B. Drepturile concesionarului

Art.10. (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct pe riscul și răspunderea sa imobilul ce face obiectul concesiunii.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de părți în prezentul contract.

(3) Concesionarul poate încheia contracte cu terți pentru asigurarea și valorificarea exploatării terenului fără a putea transfera acestora drepturile dobândite prin contractul de concesiune.

## VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

#### A. Obligațiile concedentului

Art.11. Concedentul are următoarele obligații :

(1) Să nu-l tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contract;

(2) Să acorde sprijin concesionarului în obținerea avizelor și acordurilor legale în vederea investiției;

(3) Să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

#### B. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art.12. Concesionarul are următoarele obligații :

(1) Să exploateze în mod direct bunul ce face obiectul concesiunii;

(2) Să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a bunului concesionat, potrivit obiectivelor stabilite de concedent;

(3) Să nu subconcesioneze, închirieze sau vândă în tot sau în parte bunul ce face obiectul concesiunii;

(4) Să plătească redevența conform cap.IV din contract;

(5) Să realizeze investiția conform caietului de sarcini și pe baza autorizației de construire, precum și a altor acorduri și a avizelor solicitate prin certificatul de urbanism;

(6) Să respecte condițiile impuse de natura bunului concesionat (condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, etc.).

(7) Să obțină toate acordurile și avizele legale pentru realizarea construcției și exploatarea obiectivului după punerea în funcțiune.

Elementele tehnice prezentate în ofertă nu reprezintă soluții aprobate;

(8) Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul deținătorilor;

(9) La încetarea contractului prin ajungere la termen, este obligat să restituie concedentului în deplină proprietate bunurile de retur în mod gratuit și libere de orice sarcini;

(10) Să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare la încheierea contractului, având ca obiect bunurile de preluare în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi;

(11) Să depună în termen de 90 zile de la data încheierii prezentului contract cu titlu de garanție, o sumă de \_\_\_\_\_ EURO, echivalentul în lei, reprezentând 90% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an al concesiunii;

(12) La încetarea contractului din alte cauze decât cele prin ajungere la termen (excluzând forța majoră și cazul fortuit), este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului în condițiile stipulate în contract până la preluarea acestora de către concedent;

(13) Să notifice de îndată pe concedent în cazul în care sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului;

(14) Să continue exploatarea în noile condiții stabilite de concedent în mod unilateral conform art.9 alin (12) din contract, fără a putea solicita încetarea acestuia;

(15) Să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesiune a terenului (prezentul contract) sub sancțiunea încetării de drept a concesiunii.

## **VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

Art.13. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații :

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin în scris, prelungirea în condițiile legii;

b) prin denunțare unilaterală de către concedent în cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, dacă concesionarul dovedește că ar fi prejudiciat prin această măsură;

În caz de neînțelegere asupra valorii răscumpărării, instanța judecătorească competentă va evalua prejudiciul;

c) prin rezilierea convențională, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, contractul desființându-se de drept, fără punerea în întârziere, fara notificare și fără orice altă formalitate prealabilă, inclusiv fără intervenția instanței judecătorești.

Părțile sunt obligate la plata despăgubirilor în următoarele cazuri:

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere convențională, cu plata despăgubirilor în sarcina concedentului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere convențională, cu plata despăgubirilor în sarcina concesionarului contractul considerându-se rezolvit de plin drept, la expirarea unei perioade de 10 zile de la notificare, dacă concesionarul nu-și execută obligațiile în acest interval de timp, cu plata despăgubirilor;

f) la dispariția din cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare;