

ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
COMUNA VALEA CALUGAREASCA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii, documentației de atribuire și raportului de evaluare pentru concesiunea prin negociere directă a terenului intravilan în suprafața de 34 mp, situat în T14, parcela CC 327, nr.cadastral provizoriu 23337, către SC Floridas Construct SRL Valea Calugareasca

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.23758/24.09.2015 primarului comunei Valea Calugareasca;

- raportul de specialitate nr.23760/24.09.2015 al comp.achizitii-investitii;

Văzând prevederile art.1, art.5, lit."b", art.10, alin.(1), art.12, alin.(1), (2) și (3), art.14, lit."a" și art.15 din O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

Luând în considerare prevederile Normelor Metodologice din 14 feb.2007 de aplicare a O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

În conformitate cu art.36, alin.(2), lit."c" și alin.(5), lit."a", art.115, alin.(1), lit."b" și art.123, alin.(2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În temeiul art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

**Consiliul local al comunei Valea Calugareasca adoptă prezenta hotărâre :**

**Art.1.** Se aproba studiul de oportunitate și concesiunea prin negociere directă a terenului intravilan în suprafața de 34 mp, situat în T14, parcela CC 327, nr.cadastral provizoriu 23337, către SC Floridas Construct SRL Valea Calugareasca.

**Art.2.** Se aproba raportul de evaluare pentru concesiunea prin negociere directă a terenului intravilan în suprafața de 34 mp, situat în T14, parcela CC 327, nr.cadastral provizoriu 23337, cu pret minim de pornire de 20 Euro/mp.

**Art.3.** Se aproba durata maximă de concesiune de 49 de ani , și termenul de recuperare a redevenței, de 6 luni de la data încheierii contractului de concesiune.

**Art.4** Se aproba documentatia de atribuire pentru concesiunea prin negociere directa a terenului intravilan in suprafata de 34 mp, situat in T14, parcela CC 327, nr.cadastral provizoriu 23337, catre SC Floridas Construct SRL Valea Calugareasca.

**Art.5 (1)** Aprobă constituirea comisiei de negociere, care va avea următoarea componență:

- |                   |                 |                                |
|-------------------|-----------------|--------------------------------|
| 1. Stan Mariana   | secretar comuna | presedinte comisie             |
| 2. Anton Viorica  | ref.urbanism    | membru                         |
| 3. Baican Adriana | inspector       | membru                         |
| 4. Mosoiu Elena   | viceprimar      | membru                         |
| 5. ....           | .....           | membru – reprezentant Directia |

Gen.a Finantelor Publice Prahova

**(2)** Aprobă numirea supleanților comisiei de evaluare a ofertelor prevăzută la art.1, alin.(1), după cum urmează:

- |                        |             |                              |
|------------------------|-------------|------------------------------|
| 1. Andrei Daniela      | consilier   | presedinte                   |
| 2. Apostolache Daniela | inspector   | membru                       |
| 3. Ghiveciu Viorel     | th.cadastru | membru                       |
| 4. Neagu Fanuta        | cons.local  | membru                       |
| 5. ....                | .....       | membru reprezentant Directia |

Gen.a Finantelor Publice Prahova

**(3)** Comisia de negociere a ofertelor va duce la îndeplinire toate obligațiile concedentului prevăzute în O.U.G. nr.54/2006 și Normele Metodologice din 2007, aprobate prin H.G.R. nr.168/2007.

**Art.6** – Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 180 de zile calendaristice nu s-a finalizat procedura privind concesiunea.

**Art.7.** Se mandateaza primarul comunei Valea Calugareasca sa semneze contractul pentru concesiunea terenului intravilan in suprafata de 392 mp, situat in T14, parcela CC 327, nr.cadastral provizoriu 23337

**Art.8.** De îndeplinirea prezentei hotarari raspunde secretarul comunei Valea Calugareasca si compartimentul achizitii-investitii.

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
NITU DOREL

CONTRASEMNEAZA,  
SECRETAR,  
MARIANA STAN

VALEA CALUGAREASCA, 30.09.2015  
NR.72

# RAPORT DE EVALUARE

## OBIECTIV EVALUAT :

Teren intravilan curti constructii – in suprafata totala :  
392.00 mp - situat în Tarla 14, Parcela CC 327 , nr.cadastral  
provizoriu 23337  
com. VALEA CALUGAREASCA , sat VALEA CALUGAREASCA  
, jud.Prahova

## ADRESA :

com.VALEA CALUGAREASCA , sat VALEA CALUGAREASCA ,  
jud.Prahova

## PROPRIETARI :

CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA

## BENEFICIAR RAPORT :

CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA

EVALUATOR AUTORIZAT : ING.ILIESCU ADRIANA ELENA  
Legitimatie nr. 13296 / 2015

- AUGUST 2015 -



In atentie    CONSILIUL LOCAL COM. VALEA CALUGAREASCA

REFERITOR LA :

Raport de evaluare bunuri imobiliare : Teren intravilan curti constructii – in suprafata totala : 392 mp -situat în Tarla 14 , Parcela CC327, nr.cadastral provizoriu 23337 ,com. VALEA CALUGAREASCA , sat VALEA CALUGAREASCA, jud.Prahova , aflat in proprietatea CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA .

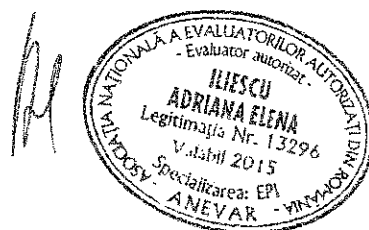
La cererea dumneavoastra am inspectat si am evaluat bunurile imobiliare Teren intravilan curti constructii – in suprafata totala : 392 mp -situat în Tarla 14 , Parcela CC 327 , nr.cadastral provizoriu 23337 ,com. VALEA CALUGAREASCA , sat VALEA CALUGAREASCA, jud.Prahova , aflat in proprietatea CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA , in vederea estimarii valorii de piata a proprietatii in vederea concesiunii.

Raportul de evaluare care urmeaza , constand dint-un numar de 13 pagini si 1 fisa prezinta elementele pe care s-a bazat opinia evaluatorului .

Sinteza evaluarii prezinta succinct datele de baza ale raportului de evaluare si opinia evaluatorului care , in august 2015 , indica urmatoarea VALOARE DE PIATA :

**Valoare teren : 34 680.00 ron.**

Teren : Prin aplicarea metodelor de evaluare agreate de STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE si prin reconcilierea valorilor obtinute , evaluatorul a estimat valoarea proprietatii la : 34 680. 00 RON.



**CENTRALIZATORUL BUNURI IMOBILIARE ,**  
 Teren intravilan curti constructii – în suprafata totala : 392 mp -  
 situat în Tarla 14 , Parcela CC 327 , nr.cadastral provizoriu 23337  
 ,com. VALEA CALUGAREASCA , sat VALEA CALUGAREASCA ,  
 jud.Prahova

NR. CRT	DENUMIRE	Suprafata construita Sc (mp)	Suprafata Utila Su (mp)	Acte de proprietate	Valoare august 2015
	TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII	392. MP	392.00 MP		34 680.00
<b>TOTAL TEREN</b>					<b>34680ron 7840 eur</b>

*20 €/mp*

TOTAL BUNURI IMOBILIARE = 34 680 .00 ron  
 (teren intravilan )

Cursul de schimb valuator luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de august 2015.

1 Euro = 4.4235 lei RON.

Acesta valoare nu contine TVA .

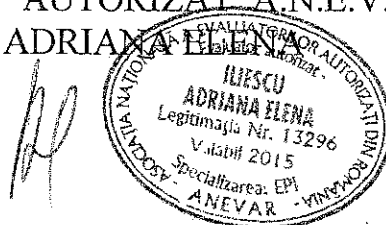
Valorile stabilite in euro sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea nu se modifica semnificativ si pietele imobiliare valorile pot evolua ascendant sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara .

Raportul a fost intocmit in conformitate pe baza Standardelor Internationale de Evaluare si a recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre A.N.E.V.A.R.

NOTA :

1. Valoarea bunului imobiliar – teren se gasesc in Fisele de evauulare , anexe la prezentul raport de evaluare .

EVALUATOR AUTORIZAT A.N.E.V.A.R.  
 ING.ILIESCU ADRIANA ELENA



## CERTIFICARE

Prin prezenta , in limita cunostiintelor si informatiilor detinute , certficam ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte . De asemenea , certificam ca , analizele , opiniile si concluziile prezentate in prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele considerate si coditiile limitative specifice si sunt analizele , opiniile si concluziile personale , neinfluentate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare . In plus , certificam ca nu am nici un interes prezent sau de perspective in proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate .

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori care sa influenteze clientul .

Analizele , opiniile si concluziile experimentate au fost bazate in conformitate cu cerintele din standardele , recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala A Evaluatorilor din Romania ) si CETR ( Corpul Expertilor Tehnici din Romania) .

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei de evaluator A.N.E.V.A.R.

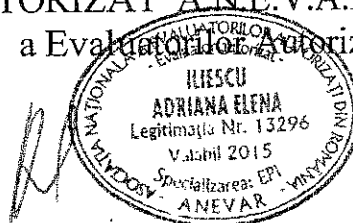
Certific faptul ca am efectuat personal inspectia la Teren intravilan curti constructii – in suprafata totala : 392 mp - situat în Tarla 14 , Parcela CC 327 , nr.cadastral provizoriu 23337 , com. VALEA CALUGAREASCA , sat VALEA CALUGAREASCA, jud.Prahova proprietari CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA , care face obiectul acestui raport , in prezenta unui reprezentant al Primariei .

Prezentul raport se supune normelor A.N.E.V.A.R si poate fi expertizat (la cerere ) de catre unul dintre membrii autorizati special in acest sens de catre sus numita organizatie .

La data elaborarii acestui raport ,evaluatorul este membru A.N.E.V.A.R. evaluator pentru proprietati imobilaire , a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua a A.N.E.V.A.R. si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

ING. ILIESCU ADRIANA ELENA  
EVALUATOR AUTORIZAT A N.E.V.A.R.

Membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din  
Romania



## **CUPRINS :**

### **I.GENERALITATI**

- 1.1 SCRISOARE DE TRANSMITERE – CERTIFICARE
- 1.2. DATE INTRODUCTIVE
- 1.3. PREZENTAREA CLIENTULUI
- 1.4. OBIECTUL LUCRARI
- 1.5 BAZA EVALUARII SI PROCEDURA DE CONSTATARE
- 1.6 CLAUZA DE NEPUBLICARE
- 1.7 RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI
- 1.8 DECLARATIA PRIVIND CONDITII LIMITATIVE

### **II . ANALIZA DE PIATA**

### **III . DESCRIEREA OBIECTIVULUI**

- 3.1.SITUATIA JURIDICA
- 3.2 AMPLASAMENT

### **IV . EVALUARE**

- 4.2 METODA COMPARATIEI
- 4.4 SINTEZA - REZULTATE
- 4.5 ANALIZA VALORII - OPINIA EVALUATORULUI
- 4.6 BUNURI MOBILE

### **V . FISE TEHNICE**

### **ANEXE**

# RAPORT DE EVALUARE

## I.INTRODUCERE

### 1.2. DATE INTRODUCTIVE

Ing. ILIESCU ADRIANA ELENA , evaluator autorizat , membru titular A.N.E.V.A.R. cu legitimatia nr. 13296 / 2015 .

Adresa : str.Bobalna , nr.51 , Ploiesti ,jud.Prahova .

Telefon : 0740 146 008

### 1.3. PREZENTAREA CLIENTULUI :

CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA ,  
comuna Valea Calugaresca , sat Valea Calugaresca , jud.Prahova.

### 1.4 OBIECTIVUL LUCRARIII :

Obiectul lucrarii il constituie evaluarea : Teren intravilan curti constructii – in suprafata totala : 392 mp -situat în Tarla 14 , Parcela CC 327 , nr.cadastral provizoriu 23337 ,com. Valea Calugaresca , sat Valea Calugaresca , jud.Prahova, in vederea deteminarii valorii de piata , in vederea concesiionarii .

Imobilul supus evaluarii se compune din teren intravilan curti constructii in suprafata de 392 .00 MP .

	Teren intravilan curti constructii	392.00 MP
--	------------------------------------	-----------

### SCOPUL SI DATA EVALUARII

Prezenta lucrare “ RAPORT DE EVALUARE “ este estimarea valorii de piata a imobilului specificat mai sus , conform standardelor A.N.E.V.A.R. si Standardelor Internationale de Evaluare , IVS1 – Valoarea de piata , baza de evaluare “ pentru stabilirea valorii de piata , in vederea concesiionarii. Pentru orice alt scop decat cel declarat mai sus , proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita .Prezentul raport de evaluare se adreseaza Consiliul Local Valea Calugaresca , in calitate de client. Avand in vedere statutul A.N.E.V.A.R. si Codul deontologic al profesiei de evaluator , evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client.

Bunurile imobiliare pe care le detine CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA , comuna Valea Calugaresca , sat Valea Calugaresca , jud.Prahova. conform HCL.



## Data evaluarii :

Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului beneficiarului , in data de 18.08.2015.Data la care valoarea estimate este valabila , este 18.08.2015 .

Cursul de schimb valutar comunicata de BNR la data de 4.4235 euro /ron .

### 1.5.BAZA EVALUARII SI PROCEDURA DE CONSTATARE

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata pentru stabilirea *valorii de piata in vederea concesiunii*.

La baza lucrarii de evaluare au stat principal urmatoarele documente si elemente :

- . Materiale metodologice ale A.N.E.V.A.R.
- . Fotografii
- . plan de incadrare in zona ;

Standardele de evaluare A.N.E.V.A.R. care au stat la baza evaluarii lucrarii sunt

- . SEV100 - cadru generale (IVS Cadrul general)
- . SEV101- termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101 )
- . SEV102- implementare (IVS102)
- . SEV103 - raportare (IVS 103)
- . SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- . SEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- . SEV 233 Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
- . SEV300– evaluari pentru raportarea financiara ( IVS300)
- . SEV310– evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobilare pentru garantarea imprumutului ( IVS310)
- . SEV400– verificarea evaluarilor
- . SEV450– estimarea valorii de asigurare (EVS4)
- . GME500– determinarea valorii impozitabile a unei cladiri
- . GME520– evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- . GME530– determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
- . GME600– evaluarea intreprinderii
- . GME620– evaluarea masinilor , echipamentelor si instalatiilor
- . GME630– evaluarea bunurilor imobile
- . Normativul P135- 1999 si Ordinul nr.85 /N/ 1999
- IAS-16 Standardul International de Contabilitate IAS 16-Imobilizari corporale
- IAS-40 Standardul International de Contabilitate IAS 40-Investitii Imobiliare
- IFRS-13 Standardul International de raportare financiara IFRS 13-Masurarea valorii juste

Conform acestor standarde :

“VALOAREA DE PIATA “ reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii , intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostiinta de cauza , prudent si fara constrangere .

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior . Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata „metoda costurilor segregate” .

Valoarea justa

IAS 16 – “Terenuri si mijloace fixe” stabileste doua abordari alternative pentru inregistrarea activelor imobilizate. Prima dintre acestea este metoda costului istoric conform careia costul de achizitie sau de constructie se foloseste pentru recunoasterea initiala, supusa deprecierei pe durata vietii economice preconizate si posibilelor reduceri in eventualitatea unei deprecierei permanente de valoare. In multe jurisdictii, aceasta este singura metoda permisa de statut, dar un numar de jurisdictii, in special cele cu rate de inflatie semnificative, permit fie reevaluarea completa fie cea selectiva, iar IAS 16 o recunoaste, validand ceea ce numeste “modelul de reevaluare”. Logica recunoasterii reevaluarilor se leaga atat de bilant, cat si de masurarea performantei periodice prevazute in contul de profit si pierdere. Datorita efectelor inflatiei (care, chiar daca sunt destul de moderate, atunci cand sunt masurate anual, pot cantari foarte greu pe perioada lunga in care activele imobilizate raman in uz), bilantul poate deveni o aglomerare fara sens de costurine-similare. Ca baza a metodei reevaluarii, standardul stipuleaza ca valoarea justa (definita ca suma pentru care activul poate fi schimbat intre parti interesate si incunostinta de cauza in cadrul unei tranzactii desfasurate in conditii obiective) sa fie utilizata in oricare astfel de reevaluari. Mai mult, standardul impune ca, deindata ce o entitate intreprinde reevaluari, acestea trebuie sa fie continuate cu suficienta regularitate, in asa fel incat valorile contabile in oricare bilant ulterior sa nu fie in mod semnificativ diferite in raport cu valorile juste actuale la acea data. Cu alte cuvinte, daca entitatea care raporteaza adopta metoda reevaluarii, nu poate raporta bilanturi care contin valori juste depasite, deoarece aceasta nu numai ca ar face nenecesar scopul tratamentului permis, ci ar face de fapt imposibil ca utilizatorul sa interpreteze corect situatiile financiare. IAS 16 sugereaza ca valoarea justa este, de obicei, stabilita de evaluatori folosind elemente justificative de pe piata.

## 1.6 CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare al CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA sau orice referire la acesta , nu pot fi publicate si nici incluse intr-un document destinat publicarii , fara acordul scris si prealabil al clientului si evaluatorului , cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat .

## 1.6. RESPONSABILITATI FATA DE TERTI

Acesta lucrare este destinata exclusiv scopului precizata la pct.1.3. si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct.1.4.

Lucrarea este confidentiala atat pentru evaluator , cat si pentru client si destinatar si nu se accepta nici o responsabilitate fata de o alta persoana juridical sau fizica in nici o circumstanta .

## 1.7. DECLARATIE PRIVIND CONDITII LIMITATIVE :

Aceasta lucrare a fost elaborata avand la baza informatiile puse la dispozitie de catre CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA si urmeaza a fi utilizata conform pct. 1.3.

. la elaboarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii cu influenta asupra valorii , nefiind omise deliberat nici o informatie relevanta .

. aspectele juridice se bazeaza exclusive pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil .

. se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare , in afara cazului in care a fost identificat o nou-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport .

. Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminati si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea ; nu am fost informat de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminatilor sau a materialelor periculoase.

. Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora ,pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate .

. Evaluatorul considera propunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile , in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii .

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostiinta .

. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau viitor legat de CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA proprietatea obiectivului in cauza .

. Metodologic , la elaborarea lucrarii s-a tinut seama de prevederile legale .

## II . ANALIZA DE PIATA

Evaluatorul a facut o verificare la fata locului , a primit informatii din partea beneficiarului . Oferta de vanzare a terenurilor libere din zona com.Valea Calugareasca nu este foarte mare , preturile pentru terenurile amplasate in locatii similare aflandu-se in intervalul 15- 20 euro/mp in functie de pozitie , suprafata si dotare tehnico-edilitara a zonei . Conform acestor informatii a fost prezentata aceasta lucrare .

Anexele 1 - si fotografiile fac parte integranta din prezentul raport de evaluare .

## III . DESCRIEREA OBIECTIVULUI

Proprietatea apartine CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA cu domiciliul in comuna Valea Calugareasca , sat Valea Calugareasca , jud.Prahova .

-Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente :

- au fost prezentate evaluatorului acte de incheiere de intabulare si extras de carte funciara pentru teren ;
- evaluarea se face in ipoteza dreptului de proprietate deplin asupra terenului tinand cont de ipoteze de lucru si conditii limitative invocate in prezenta lucrare .

### Amplasament .Descrierea zonei

Proprietatea imobiliara este situata in intravilanul com.Valea Calugareasca , sat Valea Calugareasca in centrul comunei .

Accesul se face pe drum DN1B asfaltat .

Terenul cu destinatia intravilan curti constructii . Pe teren se afla o constructie , care nu face obiectul evaluarii .

Din punct de vedere al morfologiei , terenul nu are panta .

Zona dispune de urmatoarele utilitati : -apa , energie electrica , gaze.

Suprafata terenului este de 392.00 mp .

## IV . EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

### 1. Evaluarea proprietatii

Anticiparea , schimbarea cererea si oferta , substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului .

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

Relatia dintre cerere si oferta si faptul ca un comparator nu va plati mai mult decat pentru un teren similar vor determina pretul de achizitie .

Principiul echilibrului face legatura intre elementele unei proprietati , intre care terenul are un rol esential .

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

Un lot de teren devine amplasament cand este imbunatatit si gata de a fi utilizat pentru un scop anume .De obicei , se spune ca terenul are valoare , iar constructiile pot creste sau nu aceasta valoare .

#### Estimarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei directe:

Abordarea prin comparatie directa poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber sau care este considerat ca fiind liber in scopuri de evaluare. Comparatia directa este tehnica cea mai utilizata pentru evaluarea terenului si metoda preferata atunci cand exista informatii despre vanzari comparabile . Pentru a aplica aceasta metoda se colecteaza informatii despre parcele similare de teren vandute sau oferite la vanzare , acestea sunt analizate , comparate si corectate pentru a determina valoarea terenului evaluat .

In procesul de comparative se iau in considerare asemanarile si deosebirile dintre parcele.

S-au selectat trei oferte de vanzare teren liber comparabile cu proprietatea de evaluat , anexate la capitolul ANEXE .

S-au aplicat corectii pentru conditii de piata , localizare , destinatie ,utilitati , amenajari , forma , suprafata asupra proprietatilor comparabile selectate – terenuri libere oferite spre tranzitionare in zona .

Metoda comparației directe este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când există date suficiente și sigure privind tranzacțiile similare în zona.

Această metodă este cel mai des utilizată în cazul în care există date comparabile, analizându-se prețurile și acele informații referitoare la loturi de teren similare. Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Au fost selectate și analizate proprietăți comparabile (terenuri libere) oferite spre tranzacționare, situate în zona.

### Cea mai bună utilizare (CMBU)

Relațiile dintre sectorul economic și evaluare sunt evidențiate clar pe piața imobiliară. La stabilirea valorii de piață analiza CMBU identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

CMBU este definită astfel:

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.

Identificarea CMBU a terenului liber se face pe două considerente:

- estimarea valorii separate a terenului;
- identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere.

Evaluarea se face în ipoteza CMBU actuală - teren intravilan curți construcții.

În ANEXA nr.1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață. Pentru o valoare de piață de 20.00 euro / mp se obține:

Calculul valorii de piață a fost efectuat în Anexa , rezultând o valoare rotunjită de :

$$392.00 \text{ mp} \times 20.00 \text{ euro / mp} = 7840.00 \text{ euro}$$

$$7840.00 \text{ euro} \times 4.4235 \text{ euro} = 34\,680.00 \text{ ron}$$

$$\text{Valoare teren} = 34\,680.00 \text{ ron} \text{ ( } 7840.00 \text{ eur ; } 20.00 \text{ EUR / mp )}$$

#### 4.5 ANALIZA VALORII - OPINIA EVALUATORULUI :

Aceasta fiind cea concludenta , deoarece are in vedere urmatoarele :

- estimarea prudenta a vandalitatii viitoare ;
- identificarea si diminuarea elementelor speculative ;
- reflectarea conditiilor normale si locale ale pietei ;
- luarea in considerare a utilizarii curente si a utilizarii alternative adecvate a proprietatii ;
- informatiile furnizate sunt considerate autentice , dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor ;
- valoarea estimata in euro este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea ( starea pietei imobiliare , nivelul cererii si ofertei , inflatiei , evolutia cursului RON / euro ) nu se modifica semnificativ .

Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendant sau descendent odata cu trecerea timpului , variatia lor in raport cu cursul euro / net nefiind neaparat liniara.

Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare.

Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta beneficiarul sa-si faca o impresie referitoare la proprietate .

Valoarea este o predictie .

Valoarea nu tine cont de responsabilitatea de mediu .

Evaluarea este o opinie asupra unei valori .

Valoarea nu contine TVA .

Analizele , opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele A.N.E.V.A.R.

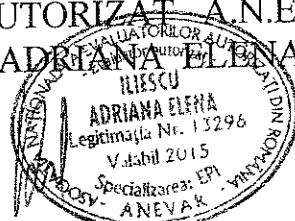
Prezentul raport se supune normelor A.N.E.V.A.R. si poate fi expertizat ( la cerere ) si verificat in conformitate cu standardele de verificare A.N.E.V.A.R.

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

Astfel valoarea finala estimate la data de 18.08.2015 , pentru proprietatea imobiliara Teren intravilan curti constructii – in suprafata totala : 392 mp - situat în Tarla 14 , Parcela CC 327 , nr.cadastral provizoriu 23337 , com. VALEA CALUGAREASCA , sat VALEA CALUGAREASCA , jud.Prahova este de :

Valoare teren = 34 680.00 ron ( 7840.00 eur ; 20.00EUR / mp )

EVALUATOR AUTORIZAT A.N.E.V.A.R.  
Ing.ILIESCU ADRIANA ELENA



## METODA COMPARATIILOR DIRECTE - analiza pe perechi de date

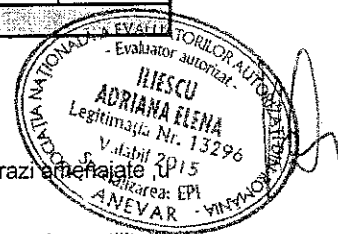
Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TEREN EVALUAT	TERENURI COMPARABILE		
			A	B	C
I	Oferta / Tranzactie		20,00	22,50	21,00
II	Suprafata teren (mp) conf. cadastru	392	615	700	575
	<b>Marja de negociere (euro/mp) 10%-20</b>				
III	<b>Pret de vanzare (EURO/mp)</b>		<b>18,00</b>	<b>20,25</b>	<b>19</b>
	Corectii ale tranzactiei				
1	Dreptul de proprietate transmis		deplin	deplin	deplin
	corectie %		0	0	0
	Corectie euro/mp		0	0	0
	<b>Pret unitar corectat euro/mp</b>		<b>18</b>	<b>20,25</b>	<b>19</b>
2	<b>Conditii de finantare</b>		proprii	proprii	proprii
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	corectie euro/mp		0	0	0
	<b>Pret corectat euro/mp</b>		<b>18</b>	<b>20,25</b>	<b>19</b>
3	<b>Conditii de vanzare</b>		liber	liber	liber
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	corectie euro/mp		0%	0%	0%
	<b>Pret corectat euro/mp</b>		<b>18</b>	<b>20,25</b>	<b>19</b>
4	<b>Conditii de piata (data vanzarii)</b>		curenta	curenta	curenta
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	corectie euro/mp		0%	0%	0%
	<b>Pret corectat euro/mp</b>		<b>18</b>	<b>20,25</b>	<b>19</b>
5	<b>Conditii ale proprietatii</b>				
	Localizare	centru	periferie	centru	centru
	Corectie (%)		5%	0%	0%
	corectie euro/mp		0,9%	0%	0%
	<b>Pret corectat euro/mp</b>		<b>18,90</b>	<b>20,25</b>	<b>19</b>
6	Suprafata	392	615	700	575
	Corectie (%)		19%	22%	15%
	corectie euro/mp		3,58%	4,45%	2,85%
	<b>Pret corectat euro/mp</b>		<b>22,49</b>	<b>25</b>	<b>21,85</b>
7	Utilitati	en.el,gaze,	la fel	la fel	la fel
	Corectie (%)	apa,canal	0%	0%	0%
	Corectie euro/mp		0%	0%	0%
	<b>Pret corectat euro/mp</b>		<b>22,49</b>	<b>25</b>	<b>21,85</b>
8	<b>Acces la proprietate</b>	drum asfalta	la fel	la fel	la fel
	corectie %		0%	0%	0%
	Corectie euro/mp		0%	0%	0%
	<b>Pret corectat euro/mp</b>		<b>22,49</b>	<b>25</b>	<b>21,85</b>
9	<b>Deschidere la drum principal (m)</b>	19	16	20	18
	corectie (%)		2,00%	3,0%	8,5%
	corectie euro/mp		0,45	0,75	1,85
	<b>Pret corectat euro/mp</b>		<b>22,00</b>	<b>24,25</b>	<b>20,00</b>
<b>CORECTIE TOTALA BRUTA (EURO)</b>			<b>4,93</b>	<b>5,20</b>	<b>4,70</b>
<b>CORECTIE TOTALA BRUTA (% din oferta)</b>			<b>24,65%</b>	<b>23,11%</b>	<b>22,38%</b>
<b>nr.corectii</b>					

## RECONCILIERE REZULTATE

Comparabila:	A	B	C
Pret corectat (EURO/mp):	22,00	24,25	20,00
CORECTIE TOTALA BRUTA (EURO)	4,93	5,20	4,70
CORECTIE TOTALA BRUTA (% din oferta)	24,65%	23,11%	22,38%
<b>Valoare reconciliata: 20.00EURO /MP</b>			
Valoare teren liber 7840.00euro		EURO=4,4235	
<b>Valoare rotunjita teren: 34680.00 ron</b>			

## Comparabile:

- A. com.Valea Calugareasca , suprafata teren 615.00 mp , periferia comunei , strazi amenajate ,  
**Pret de oferta: 20.00 EURO/mp**
- B. zonaValea Calugareasca , suprafata teren 700mp , centru comunei , strazi amenajate , utilitati  
**Pret de oferta:22.50 EURO/mp**
- c zona Valea Calugareasca , suprafata teren 575.00 mp , strazi amenajate , centru , acces stradal ,  
**Pret de oferta:21.00EURO/mp**





## FISA DE DATE A CONCESIUNII

### Cap.1.- Informatii generale privind concedentul

1.1. Concedentul: Comuna Valea Calugareasca, str. Sos. Nationala, nr.204, tel/fax.0244/235444, Email:licitatii@primariavaleacalugareasca.ro; reprezentata prin Vasilica Neacsu –primar, persoana de contact- Daniela Andrei.

### Cap.2. Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare

- 2.1. Concesiunea se face prin procedura de negociere directa, conform prevederilor OG 54/ 2006.  
2.2. Organizatorul procedurii in vederea concesionarii a 34 mp de teren, este Comuna Valea Calugareasca.  
2.3. Procedura se va desfasura la Primaria Valea Calugareasca, in ziua de ....., ora 10  
2.4. Caietul de sarcini se va achizitiona contra sumei de 200 lei;

### Cap.3. Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor.

- 3.1. Pretul minim de la care se porneste negocierea privind oferta financiara, este de 20 Euro/mp.

#### 3.3. Oferta financiara si tehnica

##### 3.3.1 Oferta financiara

- Oferta financiara va porni de la valoarea minima a redeventei, respectiv 20 Euro/mp.

##### 3.3.2. Oferta tehnica

- investitiile la care se obliga sa le faca, cu specificarea indicatorilor de referinta ( regimul constructiei planificate, suprafata construita, suprafata utila, volumul planificat al investitiei la punerea in functiune, suprafata ocupata de cladiri, din totalul suprafetei concesionate, numarul planificat al angajatilor.
- termenul final de realizare a investitiilor ( graficul de lucrari);
- specificatii privind indicatorii planului de afaceri al investitiei, respectiv dezvoltarea in etape a acesteia.

3.4 Oferta se redacteaza in limba romana

3.5. La data desfasurarii procedurii, ofertantul va prezenta intai documentele de eligibilitate si apoi se va derula procesul de negociere.

### Cap.4. Criteriile de atribuire

- 4.1. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este „ cel mai mare nivel al redeventei”, daca ofertantul are indeplinite toate criteriile de calificare.  
4.2. Redeventa se oferteaza pentru 1 mp.

Transmiterea dreptului de concesiune se va face pe baza contractului de concesiune in termen de 10 zile calendaristice de la data adjudecarii.

## **CAP.5. Conditii de participare la procedura de negociere**

- 5.1.Sa nu fie insolvabili, in stare de faliment sau in lichidare;
- 5.2.Administratorii si asociatii lor sa nu fie condamnati in procese penale pentru infractiuni(cazier judiciar);
- 5.3.Nu au datorii fata de bugetul local;
- 5.4.Nu au datorii la bugetul de stat;
- 5.5.Sa nu furnizeze date false in documentatiile de calificare

## **CAP.6. Documente de calificare**

- Scrisoare de inaintare
- Extras carte funciara actualizat;
- Certificat fiscal privind plata taxelor si impozitelor locale;
- Certificat fiscal privind plata taxelor si impozitelor la bugetul de stat;
- Certificat de inregistrare al societatii la Registrul Comerului;
- Statutul societatii
- Copie dupa cartea de identitate a administratorului;
- Cazier fiscal al societatii;
- Cazier judiciar al administratorului societatii
- Plan de afaceri si dezvoltare;
- Plan de modernizare a cladirii existente pe terenul ce urmeaza a fi concesionat.

Aceste documente vor face parte integranta din contractul de concesiune

## **Cap.7. Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac**

7.1.Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea modificarea si incetarea contractului de concesiune, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor legii contenciosului administrativ, nr.554/2004, cu modificarile ulterioare.

7.2. Actiunea in justitie se introduce la sectia contencios administrativ a Tribunalului Prahova.

## **Cap.8. Modul de desfasurare a procedurii de negociere**

8.1.Procedura de negociere se va desfasura conform prevederilor, din HG 168/2007, reprezentand normele metodologice de aplicare a OUG 54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.

Intocmit,  
Daniela Andrei



## CAIET DE SARCINI

privind concesionarea unei suprafetei de 34 mp teren domeniu public, sat Valea Călugărească, T14, parcela cc 327

### CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Terenul care urmează a fi concesionat este situat în centrul comunei lângă blocul nr.3;

1.2. Pe terenul precizat în planșa anexă există un contract de închiriere cu nr.5158/20.12.1995 unde funcționează un spațiu comercial din anul 1996.

1.3 Terenul care face obiectul concesiunii aparține domeniului public conform inventarului comunei publicat în HG 1359/2001 și are suprafața totală de 392 mp, nr. cadastral 23337 din care se dezmembrează 34 mp. nr. cadastral 23364.

1.4.Construcția corespunde cu prevederile Planului Urbanistic General pentru zona respectivă .

### Cap. II. MOTIVATIA CONCESIONARII

Pe terenul precizat în planșa anexă există un contract de închiriere cu nr.5158/20.12.1995 unde funcționează un spațiu comercial din anul 1996.

Motivele sunt de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun concesionarea unor bunuri – terenuri , sunt următoarele :

- administrarea eficientă a domeniului public al comunei Valea Calugareasca pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local ;
- îmbunătățirea aspectului urbanistic al zonei;
- crearea de noi locuri de muncă;
- dezvoltarea comerțului pe plan local.

### Cap. III. CONDITIILE CONCESIONARII

Pentru atingerea obiectivelor propuse, este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri, si anume ca, lucrarile de investitii ce urmeaza a fi realizate sa fie în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism și autorizației de construire

### Cap. IV. ELEMENTE DE PRET

4.1. Pretul de pornire a negocierii este de 20 Euro/mp, stabilit conform raportului de evaluare întocmit de evaluator atestat de Asociația Națională a Evaluatoților din România si aprobat prin hotarare de Consiliul Local .

**4.2. Recuperarea redevenței se va face în maxim 6 luni de la data încheierii contractului de concesiune.**

**4.3. Întârzierile la plată se vor sancționa cu penalități de 0,1% /zi de întârziere la suma datorată, iar o întârziere mai mare de 10 zile atrage după sine rezilierea contractului de concesiune și plată întregii valori a redevenței datorate.**

## **Cap. V. MODALITATEA CONCESIONARII**

Procedura de concesiune propusă este prin negociere directă cu societatea care are punctul de lucru în apartamentul de la parter alăturat, care are contractul de închiriere și spațiul comercial .

Desfășurarea procedurii se realizează în conformitate cu prevederile ordonanței de urgență nr.54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică aprobată prin legea nr.22/11.01.2007.

## **Cap. VI. DOCUMENTE NECESARE**

La data stabilită pentru desfășurarea procedurii de negociere, în afară de oferta financiară, vor fi prezentate și următoarele documente:

- Extras carte funciara actualizat;
- Certificat fiscal privind plata taxelor și impozitelor locale;
- Certificat fiscal privind plata taxelor și impozitelor la bugetul de stat;
- Certificat de înregistrare al societății la Registrul Comerțului;
- Statutul societății
- Copie după cartea de identitate a administratorului;
- Cazier fiscal al societății;
- Cazier judiciar al administratorului societății
- Plan de afaceri și dezvoltare;
- Plan de modernizare a clădirii existente pe terenul ce urmează a fi concesiionat.

**Atat solicitantul, cât și Societatea nu trebuie să înregistreze datoriile la bugetul de stat și la bugetul local.**

Contractul de concesiune va fi încheiat în maxim 10 zile de la adjudecare.

Primar  
Vasilică Neacșu

Achiziții-investiții,  
Daniela Andrei



## Contract de concesiune

Incheiat astazi .....  
la Primaria Valea Calugareasca

### II PARTILE CONTRACTANTE

**1.1. PRIMARIA Valea Calugareasca**, cu sediul in com.Valea Calugareasca, jud.Prahova, str. Sos.Nationala nr.204, judetul Prahova, cod fiscal 2845400, tel/fax.0244/235444, reprezentat(a) prin Vasilica Neacsu - primar, in calitate de concedent si

**1.2. S.C.** ....., cu sediul social in ....., avand codul unic de inregistrare nr. ...., si numar de ordine in Registrul Comertului ....., contul nr. ...., deschis la ....., telefon ....., fax ....., reprezentata prin ....., cu functia de ....., in calitate de concesionar

### 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului il constituie cedarea si preluarea in concesiune a **terenului în** suprafata de 34 mp teren domeniu public, sat Valea Călugărească, T14, parcela cc 327  
Obiectul concesiunii este detaliat prin caietul de sarcini , anexa la prezentul contract

### 3. TERMENUL CONTRACTULUI

3.1. Durata concesiunii este de 49 ani de la data incheierii contractului de concesiune.

### 4. PRETUL CONTRACTULUI

4.1. Pretul concesiunii este o redeventa valorica de ..... **euro**.

4.2. Plata redeventei valorice se va face numerar la casieria Primariei Valea Calugareasca, sau cu OP, la cursul euro din data facturarii.

4.3. Redeventa, se achita in maxim 6 luni de la data incheierii contractului, respectiv,.....euro/luna.

### 5. OBLIGATIILE PARTILOR

5.1. Conditiiile concrete de exploatare a terenului care face obiectul prezentului contract si obligatiile reciproce ale partilor sunt prevazute in caietul de sarcini, care este parte integranta din prezentul contract de concesiune.

5.2. Concesionarul se obliga sa administreze si sa exploateze obiectul concesiunii cu diligena maxima pentru a conserva si a dezvolta valoarea acestuia pe toata durata contractului si sa-l despagubeasca pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa, in conditiile stabilite in caietul de sarcini.

5.3. Obiectul concesionat va fi restituit concedentului, la incetarea concesiunii, gratuit si libere de orice sarcini.

5.4. Prin semnarea prezentului contract, concesionarul confirma ca a luat act de toate conditiile impuse de concedent prin caietul de sarcini.

5.5. Concesionarul se obliga sa puna la dispozitia organelor de control toate datele, informatiile, documentele si evidentele solicitate.

5.6. Concedentul se obliga sa puna la dispozitia concesionarului, la data inceperii concesiunii, inventarul complet, liber de orice sarcini, si sa rascumpere plusurile valorice care apar la incetarea concesiunii, conform prevederilor caietului de sarcini.

## **6. RASPUNDEREA CONTRACTUALA**

6.1. Pentru nerespectarea obligatiilor stabilite prin caietul de sarcini, care este parte integranta din prezentul contract, si prin prezentul contract, partile datoreaza penalitati in limitele stabilite in caietul de sarcini.

6.2. Daunele se platesc in masura in care nu sunt acoperite prin plata penalitatilor.

6.3. Neplata sau nepredarea, dupa caz, a redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la retragerea concesiunii, cu consecintele prevazute in caietul de sarcini, care este parte integranta din prezentul contract de concesiune.

## **7. SOLUTIONAREA LITIGIILOR**

7.1. In cazul in care eventualele neintelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau incetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabila, partile au convenit sa se adreseze instantelor judecatoresti competente.

## **8. FORTA MAJORA**

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

8.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de 5 zile de la producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

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

## **9. NOTIFICARILE INTRE PARTI**

9.1. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

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

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

9.4. Notificarile verbale nu se **iau** in considerare de nici una dintre parti, daca nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la alineatele precedente.

## **10. INCETAREA CONTRACTULUI**

Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

- 10.1. La expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune, daca partile nu convin , prin act aditional, prelungirea acestuia;
- 10.2. In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord, fiind competenta instanta de judecata.
- 10.3. In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului;
- 10.4. In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar , prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;
- 10.5. La disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

Rezilierea contractului intervine:

- 10.6. Pronuntata de instanta de judecata, la initiativa concedentului, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului, in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar;
- 10.7. Pronuntata de instanta judecatoreasca, la initiativa concesionarului, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului, daca rezilierea se produce din culpa acestuia, in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale;
- 10.8. Renuntarea la concesiune din partea concesionarului, fara plata unei despagubiri, la disparitia , dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a exploata terenul ( imposibilitate dovedita cu acte de concesionar si acceptata de concedent). In acest caz, concesionarul va notifica concedentul , in termen de 15 zile de la constatarea situatiei intervenite, despre imposibilitatea obiectiva de realizare a activitatii. Imposibilitatea obiectiva de a exploata bunul poate fi invocata in cazul cand concesionarul are o situatie financiara precar, in cazul falimentului sau al dizolvarii societatii concesionare.
- 10.9. In caz de nerespectare a graficului de executie , a ofertei tehnice, a planului de afaceri si a prevederilor certificatului de urbanism si autorizatiei de construire

**11. ALTE CLAUCZE**

- 11.2. Concesionarul are obligatia de a exploata in mod direct terenul care face obiectul concesiunii, fara a putea subconcesiona unei alte persoane obiectul concesiunii;
- 11.3 Concesionarul nu are dreptul sa subinchirieze terenul concesionat sau sa vanda ori inchirieze, spatii de productie sau servicii realizate din investitii proprii, fara acordul prealabil scris al concedentului. In cazul obtinerii acordului scris, noile activitati vor respecta profilul de activitate pentru care a fost concesionat terenul.
- 11.4. Concesionarul nu are voie sa schimbe fara acceptul scris in prealabil, al concedentului , profilul activitatii pentru care a fost concesionat terenul, cu exceptia situatiilor speciale , justificate de cerinte de dezvoltare si adaptare a productiei proprii la cerintele de piata. Schimbarile se vor admite inasa, doar cu respectarea profilului general de activitate al terenului concesionat.
- 11.5. In cazul neachitarii redeventei pe o perioada mai mare de 10 zile de la data scadentei, contractul se reziliaza, cu obligatia concesionarului de a achita toata valoarea redeventei ramasa neachitata si cu plata unor penalitati de 0,1%, din valoarea ramasa neachitata, pentru fiecare zi de intarziere, iar concesionarul este obligat ca in termen de 3 luni sa elibereze terenul concesionat sau sa puna in vanzare investitia proprie si sa sigure asumarea expresa de

catre noul proprietar a drepturilor si obligatiilor prevazute in contractul propriu de concesiune, avand obligatia de a finaliza procesul de vanzare in max.3 luni de la rezilierea contractului de concesiune.

## **12..CLAUZE FINALE**

12.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

12.2. Prezentul contract, impreuna cu caietul de sarcini, propunerea tehnica si propunerea financiara, fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

12.3. Caietul de sarcini este parte integranta din prezentul contract de concesiune.

12.4. Contractul de concesiune se poate prelungi cu acordul partilor, la finele perioadei initiale de concesiune, cu maxim jumătate din perioada initiala de concesiune.

12.5. Prezentul contract s-a incheiat intr-un numar de 2 exemplare originale, cate unul pentru fiecare din parti.

**Concedent,  
Primaria Valea Calugareasca**

Primar – Vasilica Neacsu

Secretar – Stan Mariana

Contabil – Adriana Baican

Achizitii-investitii – Daniela Andrei

**Concesionar,**