



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA COSMEȘTI
PRIMAR

Str. G-ral Dumitru Dămăceanu nr. 73;
Cosmești; cod postal 807085;
Tel:0236336227; Fax: 0236336218
e-mail: cosmesti@p.l.e-adm.ro
Web-site: www.primaria-cosmesti.ro



Nr. 5308/28.06.2024

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind: *aprobarea vânzării și a documentației necesare vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune a trei bunuri imobile din domeniul privat al comunei Cosmești, județul Galați, situate în T 84, CF 108023, CF 108026, CF 108027;*

Inițiator: ing. Ion Tuchiluș, Primarul comunei Cosmești, județul Galați,
Proiect de hotărâre înregistrat la nr. 5308/28.09.2024;

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2), art. 1730-1737 din Codul civil, aprobat prin Legea 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare;
- art.129, alin. (2), lit.c), alin. (6), lit. b), art. 285, art. 287, lit. b), art. 310-312, art. 317, alin. (1), (2) și (3), art. 328, art. 334-346, art. 354, art. 355, art.363, alin. (1), (2), (4) (5) și (6), art. 364, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare;

Luând act de:

- Referatul de necesitate nr. 5143/21.06.2024 întocmit de secretarul general al comunei, pornit de la cererile cetățenilor Condrache Gheorghe, Bleoju Andreea și Condrache Constantin.
- Adresa nr. P1-815 a MAPN înregistrată sub nr. 5098/19.06.2024;
- Extrase de Carte Funciară nr. 47427/2023, 47430/2023, 47431/2024 ale terenurilor având 108023; 108026; 108027 și 103563;
- HCL nr. privind *aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2395/20.05.2024 în vederea vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune, a trei bunuri imobile din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situate în T 84, Furcenii Noi, CF 108023, CF 108026 și CF 108027.*
- Proiectul de hotărâre și Referatul de aprobare a primarului comunei Cosmești, în calitate sa de inițiator, înregistrate sub nr. 5308/28.06.2024, respectiv 5511/05.07.2024.
- Raportul comun al compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Cosmești, înregistrat sub nr. 5658/10.07.2024;
- Rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Cosmești,
- Hotărârea Consiliului Local Cosmești nr. 15/2024 privind actualizarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați din care rezultă că bunurile în cauză sunt înregistrate la pozițiile nr. 53, 55 și 56 din Anexa;

În temeiul art. 139, alin. (2) și cel al art. 196, alin. (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ,

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEȘTI, întrunit în ședință ordinară
în data de adoptă prezenta HOTĂRÂRE:**

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică, cu drept de preempțiune, a trei terenuri extravilane, categoria arabil, cu suprafața de 625 mp, respectiv 1331 mp, respectiv 589 mp, situate în sat Furcenii Noi, com. Cosmești, județul Galați, tarla 84, parcelele 664/1, 667/1, 426/1, având **Cărți funciare nr. 108023, respectiv 108026, respectiv 108027**, identificate în Inventarul domeniului privat al comunei Cosmești la **Pozițiile 53, 55 și 56 din Anexa** la HCL nr. 15/2024 privind *aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați.*

Art.2. (1) Se aprobă prețul de pornire la licitație cu **suma de 2200 lei, respectiv 442 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108023, suma de 4300 lei, respective 865 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108026 și suma de 2000 lei, respective 400 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108027**, însușit prin HCL nr./2024.

(2) Valoarea de vânzare în lei, rezultată în urma licitației, va fi stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății.

Art.3. Se aprobă documentația de atribuire, **Anexele nr. 1-4** ce fac parte integrantă din prezenta, după cum urmează:

1. Caiet de sarcini – **Anexa nr. 1** la prezenta ;
2. Fișa de date a procedurii – **Anexa nr. 2** la prezenta ;

3. Formulare și modele de documente-Declarație de participare la licitație – **Anexa nr. 3** la prezenta;
4. Instrucțiuni pt ofertanți- **Anexa nr. 4** la prezenta.

Art.4.(1) Comisia de evaluare și supleanții acestora se constituie prin dispoziția primarului și va fi compusă din minim 5 membri, în conformitate cu art. 317, alin. 3, lit.b) din Codul administrativ, după cum urmează:

- 2 (doi) reprezentanți ai Consiliului Local, dintre care unul va fi președintele comisiei;
- 1 (un) reprezentant al structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numit în acest scop, al cărui nume va fi comunicat ulterior prin adresă și va completa Dispoziția primarului;
- 2 (două) persoane din cadrul aparatului de specialitate al primarului, dintre care una va fi secretarul comisiei de evaluare.

(2) Consiliul local desemnează ca și reprezentanți:

- - președinte
- – membru

(3) În lipsa motivată a unuia din cei doi consilieri se desemnează dnul/dna consilier local, membru de rezervă/supleant.

Art.5. Responsabilitatea organizării licitației revine în exclusivitate Comisiei desemnate, cu respectarea prevederilor Codului administrativ.

Art.6. Pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare la notariat, se împuternicește Primarul comunei Cosmești, iar cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, vor fi suportate de cumpărător.

Art.7. Se împuternicește primarul Comunei Cosmești să aducă la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, prin aparatul de specialitate și Comisia desemnată.

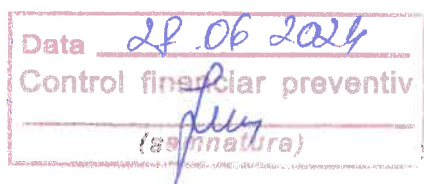
Art.8. Prin grija secretarului general al comunei, prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului Galați, Primarului comunei Cosmești, Comisiei de evaluare a ofertelor desemnată prin dispoziție și va fi făcută publică prin afișare și publicare pe pagina web a instituției în Monitorul oficial local la rubrica dedicată hotărârilor: http://primaria-cosmesti.ro/?page_id=4240.

Primar, ing. Ion Tuchiluş



**Contrasemnat,
Secretar general al comunei,
Cristina Zaharia**

Vizat CFP, ec. Eugen Floroiu



CAIET DE SARCINI

Privind vânzarea prin licitație publică cu ofertă în plic, cu drept de preempțiune, a a trei terenuri extravilane, categoria arabil, cu suprafața de 625 mp, respectiv 1331 mp, respectiv 589 mp, situate în sat Furcenii Noi, com. Cosmești, județul Galați, tarla 84, parcelele 664/1, 667/1, 426/1, având **Cărți funciare nr. 108023, respectiv 108026, respectiv 108027**, identificate în Inventarul domeniului privat al comunei Cosmești la Pozițiile 53, 55 și 56 din Anexa la HCL nr. 15/2024 privind **aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, cu valoare de inventar cumulate de 3..... lei și valoare de piață necumulată în sumă de 2200 lei, respectiv 442 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108023, suma de 4300 lei, respective 865 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108026 și suma de 2000 lei, respective 400 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108027**INFORMAȚII PRIVIND LICITAȚIA

Art.1. Vânzarea suprafețelor expuse mai sus, **cu valoare de inventar cumulate de 3864,94 lei și valoare de piață de 10600 lei sau 2130 euro** Prețul de pornire la licitație este în sumă de **2200 lei, respectiv 442 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108023, suma de 4300 lei, respectiv 865 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108026 și suma de 2000 lei, respective 400 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108027.**

Art.2. Informații privind autoritatea contractantă:

Denumire oficiala: U.A.T. Comuna Cosmești, județul Galați, CUI 3655943.

Adresa: str. General Dumitru Dămăceanu, nr. 73, sat Cosmești, comuna Cosmești, Județul Galați, CP 807085; Email: primaria.cosmesti@gmail.com; tel. 0236336227; fax 0236336218.

Art.3. Scopul aplicării procedurii:

U.A.T. Comuna Cosmești prin Primăria Comunei Cosmești invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de vânzare a suprafețelor precizate la art. 1 cu drept de preempțiune în favoarea cetățenilor Condache Gheorghe pentru CF 108026, Condache Constantin pentru CF 108027 și Bleoju Andreea pentru CF 108023.

Art.4. Legislație aplicabilă:

Procedura de vânzare se organizează în conformitate cu prevederile art. 363 și 364 din OUG 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările ulterioare, a art. 1730-1737 din Codul Civil și **va fi licitație publică cu oferta în plic, cu drept de preempțiune.**

Art.5. Valoarea estimată: Pretul de pornire a licitației este de **suma de 2200 lei, respectiv 442 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108023, suma de 4300 lei, respective 865 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108026 și suma de 2000 lei, respective 400 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108027**, valoarea de vânzare în lei, rezultată în urma licitației, urmând a fi stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății

Art.6. Modul de întocmire al contractului:

(1) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică, în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, la Birou notarial.

(2) Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia cumparatorului.

(3) În cazul în care cumparatorul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de vânzare-cumpărare se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de el.

(4) În situația prevăzută la alin. (3) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

(5) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Art.7. Criteriul de atribuire: cel mai mare nivel al prețului oferit, dacă preemptorul nu respectă prevederile art. 1730 din Codul civil, aprobat prin legea Legea 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare.

II. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Art.8. Organizarea și desfășurarea licitației:

Licitația publică se va iniția după aplicarea procedurii de informare a preemptorilor și primirea răspunsurilor din partea lor, prin publicarea unui anunț de către Comuna Cosmești, prin Primăria

Cosmești în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală, pe pagina sa de internet și la avizierul Primăriei.

Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de Consiliul local.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

Art.9. Data și locul licitației publice: data va fi stabilită de Comisia de licitație și va fi făcută publică odată cu anunțul. Toate termenele se vor calcula conform anunțului și datei stabilite de Comisia de licitație. Locul va fi biroul Achiziții publice al Primăriei Cosmești.

(1) Orice persoană interesată are dreptul să solicite și să obțină documentația de atribuire.

(2) Autoritatea contractantă va asigura obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens. Autoritatea contractantă are obligația să pună documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(3) Persoana interesată are obligația să depună diligențele astfel încât documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(4) Persoana interesată are dreptul să solicite clarificări privind documentația de atribuire.

(5) Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(6) Autoritatea contractantă are obligația să transmită răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(7) Autoritatea contractantă va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(8) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile și numai după încheierea termenului pentru exprimarea opțiunii preemtorului, dar nu mai mult de 30 de zile de la informarea lui (art. 1730 Cod civil).

Art.10. REGULI PRIVIND OFERTA

(1) Ofertantul are obligația să elaboreze oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la Registratura Primăriei Comunei Cosmești, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul general al instituției, precizându-se data și ora, urmând a fi înregistrate ulterior, în aceeași zi în Registrul Oferte. Ofertanții vor depune documentele cu maxim cinci zile înaintea licitației, două plicuri sigilate, unul interior și unul exterior.

(4) **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

- dovada achitării garanției de participare și a caietului de sarcini;

- certificat fiscal din luna în curs, din care să reiasă că firma/persoana fizică nu are datorii la bugetul local.

- certificat fiscal din luna în curs, din care să reiasă că firma/persoana fizică nu are datorii la bugetul de stat.

- certificat Registrul Comerțului sau orice document de identificare din care să reiasă că este active/ă/ persoane juridice.

- copia actului de identitate și împuternicire notarială pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul);

- certificat constatator de informare de la ONRC;

- cazier judiciar administrator firmă/persoană fizică autorizată/persoană fizică;

IMPORTANT:

Documentele se depun în original sau copie semnată pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

(5) **Pe plicul interior**, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) **Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.**

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și are perioada de valabilitate de 90 de zile.

(9) Persoana interesată are obligația să depună oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

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

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate.

(15) 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 licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii de mai sus.

Art.11. Protecția datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi expuse mai sus, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Art.12. Comisia de licitație/evaluare

La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de licitație/evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, cu respectarea art. 317 din Codul administrativ, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza cerințelor prevăzute în documentația de atribuire.

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

(2) Membrii comisiei de licitație/evaluare sunt: 2 reprezentanți ai Consiliului local al Comunei Cosmești, 2 reprezentanți din aparatul de specialitate al primarului și unul de la Structura teritorială a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numit în acest scop.

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

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

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.

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

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

(5) Membrii comisiei de evaluare au obligația să păstreze confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art.13. Participanții la licitația publică

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare care reprezintă 5 % din prețul de pornire;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- e) face dovada că desfășoară activitate.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Comunei Cosmești în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Art.13.1. Garanția de participare la licitație este de: 30 euro valoarea în lei stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății.

- garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la casieria Primăriei Cosmești sau prin Ordin de plată bancar depus în contul comunei Cosmești, cod fiscal 3655943, cont nr. RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci, cu specificația la obiectul plății - „garanție de participare la licitație vânzare teren T 28, P 402)”

- ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia;

- ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul caiet de sarcini.

- garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută ca și garanție de bună execuție a contractului de vânzare.

- autoritatea contractantă este obligată să restituie garanția de participare, la cererea celorlalți ofertanți.

Art.13.2. Taxa de participare la licitație este de **50,00 lei** și se achită la casieria Primăriei Cosmești, taxă nerecuperabilă.

Art.13.3. Contravaloarea caietului de sarcini, inclusiv documentația necesară licitației este de **25,00 lei** și se achită la casieria Primăriei Cosmești, contravaloare nerecuperabilă.

Art.14. Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în prezentul caiet de sarcini.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă 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 autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

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

(5) Autoritatea contractantă 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 sunt redactate în limba română și care nu conțin plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, cu numele sau denumirea ofertanului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia înscrise.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prezentului caiet de sarcini. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea legislației.

(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 prevăzut la alin. (9) 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.

(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 licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește câștigătorul licitației, ținând seama de criteriul de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta cu cel mai mare nivel al prețului oferit.

(17) În cazul în care există oferte de preț egale, ofertanții vor fi înștiințați și se va organiza în termen de maxim 7 zile licitație cu strigare, pasul licitației fiind de 10,00 euro/mp.

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

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(20) Autoritatea contractantă are obligația să încheie contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Autoritatea contractantă are obligația să informeze ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(22) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (21).

(23) Autoritatea contractantă are obligația să publice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Art.15. Anularea procedurii de licitație

(1) Autoritatea contractantă are dreptul să anuleze procedura de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație 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 licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea să adopte măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligația să comunice, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, 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.

Art.16. Încheierea contractului

(1) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 14, alin. (21).

(2) Contractul se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității, la un notar public zonal.

(3) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data semnării contractului.

Art.17. Neîncheierea contractului

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

Art.18.OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

- Cumpărătorul are obligatia de a obtine avizele de mediu și de a respecta legislatia în vigoare privind protecția mediului, după cumpărare.

- Cumpărătorul este obligat, sa nu utilizeze bunul din prezentul Caiet de sarcini pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din constructii, din toaletarea pomilor sau curatarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de directiile sanitar-veterinare sau de autoritatile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natura.

- Cumpărătorul este obligat să asigure curățenia și respectarea regulamentului de urbanism local.

III. CLAUZE CONTRACTUALE ALE CONTRACTULUI DE VÂNZARE

Art.19.Contractul de vanzare-cumparare trebuie să conțină:

(1)Contractul va avea părți distincte:

- a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în documentatia de licitatie;
- b) alte clauze contractuale stabilite vânzător.

(2) În contractul de vanzare-cumparare trebuie precizat în mod distinct bunul care se înstrăineaza.

(3) Contractul se va încheia în formă autentică pe baza procesului verbal al licitației la biroul unui notar public agreeat de ambele părți.

(4) Autentificarea contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor de orice natură cade în sarcina cumpărătorului, la birou notarial.

IV. DISPOZIȚII FINALE

Art.22. Caietul de sarcini, inclusiv documentația necesara licitatiei se pun la dispozitia solicitanților, contra cost.

Documentele licitației pot fi achiziționate, contra-cost, de la sediul Primăriei Cosmești, din sat Cosmești, com. Cosmești, județul Galați, Serv. Financiar contabil și administrativ – cam. 4, tel. 0236336227, int.102.

Persoana de contact: Maftei Eleonora-Valerica.

Primar,
Ing. Ion Tuchiluş



Cristina Zaharia

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Cristina Zaharia".

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind licitația publică cu ofertă în plic, cu drept de preempțiune, pentru vânzarea terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Cosmești, județul Galați,

I. INFORMATII PRIVIND LICITAȚIA

Art.1. Vânzarea trei terenuri extravilane, categoria arabil, cu suprafața de 625 mp, respectiv 1331 mp, respectiv 589 mp, situate în sat Furcenii Noi, com. Cosmești, județul Galați, tarla 84, parcelele 664/1, 667/1, 426/1, având Cărți funciare nr. 108023, respectiv 108026, respectiv 108027, identificate în Inventarul domeniului privat al comunei Cosmești la **Pozițiile 53, 55 și 56 din Anexa** la HCL nr. 15/2024 privind **aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, cu valoare de inventar cumulate de 3864,94 lei și valoare de piață de pornire de 2200 lei, respectiv 442 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108023, suma de 4300 lei, respective 865 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108026 și suma de 2000 lei, respectiv 400 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108027**

Art.2. Informații privind autoritatea contractantă:

Denumire oficială: U.A.T. Comuna Cosmești CUI 3655943, prin Primăria Comunei Cosmești, jud. Galați.

Adresa: str. General Dumitru Dămăceanu, nr. 73, sat Cosmești, comuna Cosmești, Județul Galați,

Email: primaria.cosmesti@gmail.com; tel. 0236336227; fax 0236336218, CP 807085.

Art.3.Scopul aplicării procedurii

UAT comuna Cosmești, prin Primăria comunei Cosmești **invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării** prin licitație publică, cu drept de preempțiune, a suprafețelor precizate la art. 1.

Art.4. Legislație aplicabilă

Procedura de vânzare se organizează în conformitate cu prevederile art. 363 și 364 din Codul administrativ aprobat prin OUG 57/2019, cu modificările ulterioare și art. 1730-1737 din Codul Civil și va fi licitație publică, cu ofertă în plic, cu drept de preempțiune. Dacă preemtorul nu răspunde în termenul prevăzut de lege, comuna Cosmești, poate înstrăina terenul către oricine este interesat și oferă un preț mai bun.

Art.5. Valoarea estimată

Pretul de pornire a licitației este de **2200 lei, respectiv 442 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108023, suma de 4300 lei, respective 865 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108026 și suma de 2000 lei, respectiv 400 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108027**, valoarea de vânzare în lei, rezultată în urma licitației, urmând a fi stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății, în contul RO63TREZ30721390201XXXXX .

Art.6. Criteriul de atribuire: cel mai mare nivel al prețului, după exprimarea obținerii preemtorului.

Acesta este notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării. Dacă nu prezintă interes, se iau în considerare ofertele următoare.

Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către Primăria Cosmești în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală, pe pagina sa de internet și la avizierul comunei.

Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de Consiliul local Cosmești.

Art.7. Încheierea contractului

(1) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 14, alin. (21) din Caietul de sarcini.

(2) Contractul se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității, la un Birou Notarial agreat de ambele părți.

(3) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data semnării contractului.

II. ALTE INFORMATII UTILE

1. Soluționarea litigiilor este de competența Tribunalului Galați, str.Brăilei, nr.138, Galați, județ Galați.

2. Documentele licitației pot fi achiziționate, contra-cost, de la sediul Primăriei Cosmești, din sat Cosmești, com. Cosmești, județul Galați, Serviciul Financiar contabil și administrativ– cam. 4, tel. 0236336227, int.102. Persoana de contact: Maftel Eleonora-Valerica.

PRIMAR

Ing. ION TUCHILUȘ

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI COSMEȘTI,

Cristina Zaharia

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Urmare a anunțului publicitar apărut în Monitorul Oficial partea a VI-a, ziarul
și ziarul Viața Liberă în data de, prin prezenta subsemnata/ul
.....
îmi manifest intenția fermă de participare la licitația organizată în data de
....., ora pentru vânzarea suprafețelor de 42
și 75 mp situate în sat Băltăreți, comuna Cosmești, județul Galați, T 28, P 402, CF 103562 și 103563,
evidențiate, în Inventarul domeniului privat al comunei la pozițiile nr. 38-39, **cu valoare de inventar
cumulate de 3864,94 lei și valoare de piață de 10600 lei sau 2130 euro.**

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei prevăzute
în caietul de sarcini și îmi asum responsabilitatea respectării lor în condițiile stabilite. Oferta noastră este
valabilă pe o perioadă de , conform caiet de sarcini.

Data :

Ofertant,



INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

În cadrul procedurii de licitație publică pentru vânzarea a trei terenuri extravilane, categoria arabil, cu suprafața de 625 mp, respectiv 1331 mp, respectiv 589 mp, situate în sat Furcenii Noi, com. Cosmești, județul Galați, tarla 84, parcelele 664/1, 667/1, 426/1, având Cărți funciare nr. 108023, respectiv 108026, respectiv 108027, identificate în Inventarul domeniului privat al comunei Cosmești la Pozițiile 53, 55 și 56 din Anexa la HCL nr. 15/2024 privind aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați., cu valoare de inventar cumulate de 3864,94 lei și valoare de piață de 2200 lei, respectiv 442 euro, pentru CF 108023, suma de 4300 lei, respectiv 865 euro, pentru CF 108026 și suma de 2000 lei, respectiv 400 euro, pentru CF 108027.

I. OBIECTUL LICITAȚIEI

Trei terenuri extravilane, categoria arabil, cu suprafața de 625 mp, respectiv 1331 mp, respectiv 589 mp, situate în sat Furcenii Noi, com. Cosmești, județul Galați, tarla 84, parcelele 664/1, 667/1, 426/1, având Cărți funciare nr. 108023, respectiv 108026, respectiv 108027, identificate în Inventarul domeniului privat al comunei Cosmești la Pozițiile 53, 55 și 56 din Anexa la HCL nr. 15/2024 privind aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, cu valoare de inventar cumulate de 3864,94 lei și valoare de piață de 2200 lei, respectiv 442 euro, pentru CF 108023, suma de 4300 lei, respectiv 865 euro, pentru CF 108026 și suma de 2000 lei, respectiv 400 euro, pentru CF 108027.

Suprafețele de teren nu sunt grevate de sarcini conform extraselor de Carte funciară și nu fac obiectul revendicării conform Legilor fondului funciar. Sunt grevate de trecerea prin proprietățile cetățenilor și pe folosința acestora.

II. ELEMENTE DE PREȚ

Pretul de pornire a licitației este de **de 2200 lei, respectiv 442 euro, pentru CF 108023, de 4300 lei, respectiv 865 euro, pentru CF 108026 și de 2000 lei, respectiv 400 euro, pentru CF 108027**, valoarea de vânzare în lei, rezultată în urma licitației, urmând a fi stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății.

III. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

1. Cel mai mare nivel al prețului, după exprimarea opțiunii preemtorului.

IV. INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

- Licitatia publică va avea loc astfel încât să se asigure 20 de zile calendaristice de la publicarea anunțului până la data limită pentru depunerea ofertelor, ora 10,00, la sediul Primăriei Comunei Cosmești, județul Galați, camera 6- Registratură.

- Depunerea ofertelor se realizează în termen de 20 de zile calendaristice de la publicarea anunțului de licitație, după ora 09,30;

- Deschiderea ofertelor va avea loc în prima zi lucrătoare după expirarea termenului de 20 de zile calendaristice, de la publicarea anunțului de licitație, ora 10,00.

- Anunțul se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet și la sediul Primăriei Comunei Cosmești, cu 20 de zile calendaristice înainte de data licitației.

- Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de depunere prevăzut în anunțul public vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi desigilate.

- După deschiderea plicurilor interioare, ofertele financiare care nu prezintă prețul minim de pornire al licitației vor fi eliminate.

- Documentația de atribuire se pune la dispoziția ofertanților în format electronic pe pagina de internet și în format scris la sediul Primăriei Comunei Cosmești.

V. INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Pentru participarea la licitație persoanele fizice și juridice vor prezenta:

(Documente)

- Copie act identitate persoană fizică, documente de identificare persoană juridică (act constitutiv, statut, certificat de înregistrare fiscală, certificat de înregistrare Registrul Comerțului);

- Copie act de identitate pentru administratori/manageri în cazul persoanelor juridice;

- Certificat de atestare fiscală care să ateste că nu sunt datorii la bugetul local al comunei Cosmești și la bugetul statului;

- Situații financiare de la data licitației (bilant, balanță) vizate de DGFP (persoane juridice);

- Actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuternicitii ofertanților și nu de aceștia personal;

- Dovada achitării garanției de participare stabilită în Caietul de sarcini;

- Declarație de participare la licitație- Anexa nr. 3 la prezenta;

Persoanele fizice/juridice nu au dreptul să participe la licitație atunci când au fost desemnate câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar

nu au încheiat contractul ori nu au plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2.Procedura

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- Ofertele se redactează în limba română.
- Ofertele se depun la sediul Primăriei Comunei Cosmești, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se **data și ora**.

- **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

- **Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

- Oferta se depune într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

- Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe tot anul 2024.

- 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 autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

- Membrii comisiei vor întocmi proces-verbal după verificarea plicului exterior, care va fi semnat de ofertanti și membrii comisiei.

- După semnarea procesului verbal se va trece la verificarea plicului interior.

- Se anunța de membrii comisiei ofertele financiare depuse de către ofertanti și se încheie proces-verbal semnat de către ofertanti și membrii comisiei.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de dispozițiile legale.

VI.CUANTUMUL ȘI NATURA GARANTIILOR

1. Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație conform alin.5, al art. 363 din Codul administrativ, stabilită conform Caietului de sarcini la suma de **30 euro** valoarea în lei stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății, valoare care se va returna participanților necâștigători în termen de 20 zile de la desemnarea ofertantului castigator, la cerere.

2. Garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la casieria Primăriei Cosmești sau prin Ordin de plată bancar depus în contul comunei Cosmești, județul Galați, cod fiscal 3655943, cont nr. RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci, cu specificația la obiectul plății - „garanție de participare la licitație vânzare teren T 84, Furcenii Noi, Carte funciară.....”.

3. Garanția de participare depusă de ofertantul castigator se retine până la momentul încheierii procedurii de licitație, urmând ca pentru ofertantul câștigător să constituie avans la cumpărare.

4. Nici o ofertă nu va fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare la licitație.

5. Garanția de participare la licitație se pierde, în întregime, în cazul în care ofertantul revoca oferta în caz de adjudecare a acesteia sau fiind declarat adjudecat nu încheie contractul de vânzare-cumpărare în termenul prevăzut prin prezenta documentație;

Taxa de participare la licitație este de **50,00 lei** și se achită la casieria Primăriei Cosmești, taxă nerecuperabilă.

Contravaloarea caietului de sarcini, inclusiv documentația necesară licitației este de **25,00 lei** și se achită la casieria Primăriei Cosmești, contravaloare nerecuperabilă.

VII. DISPOZIȚII FINALE

Contractul de vânzare se va încheia de către Primar în termen de 30 de zile calendaristice de la informarea în scris, cu confirmare de primire, a ofertanților despre deciziile de atribuire în urma licitației.

Anexe care fac parte integrantă din prezenta documentație:

- Schița de amplasare a terenului- extras de carte funciară.

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI COSMEȘTI,

Cristina Zaharia



REFERAT DE APROBARE

La Proiectul de Hotărâre privind aprobarea vânzării și a documentației necesare vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune a trei bunuri imobile din domeniul privat al comunei Cosmești, județul Galați, situate în T 84, CF 108023, CF 108026, CF 108027;

Domnilor consilieri,

Acest proiect de hotărâre adus în fața dumneavoastră azi este rezultatul discuțiilor purtate în ședința ordinară a Consiliului Local Cosmești din 02.04.2024, prin care s-a supus atenției CL cererile cetățenilor din Furcenii Noi de a cumpăra aceste terenuri, care sunt ale comunei Cosmești, dar ei le-au îmbunătățit și le folosesc de ani de zile.

Am inițiat acest proiect, ca urmare a referatului nr. 5143/21.06.2024 a secretarului general al comunei, a faptului că a fost aprobat și însoțit Raportul de evaluare nr. 2395/20.05.2024, fiind astfel îndeplinite condițiile cerute de lege pentru procedura vânzării și a fost exprimat punctul de vedere al MAPN fiind terenuri grevate de Legea 17/2014.

Ținând cont de prevederile Codului Administrativ aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu privire la vânzarea bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale prevăzute în PARTEA V- Reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, Capitolul III, art. 363 și art. 364, este foarte clar și imperios necesar ca înaintea oricăror operațiuni de vânzare să fie efectuat un Raport de evaluare și să se aprobe Documentația de atribuire prevăzută de lege: „ART. 334

Documentația de atribuire

(1) Documentația de atribuire este alcătuită din:

a) caietul de sarcini;

b) fișa de date a procedurii;

c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;

d) formulare și modele de documente.”, procedura licitației publice, pe care Consiliul Local este chemat să le discute și să le supună aprobării.

Art. 355 din Codul administrativ precizează „**Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale** - Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.”

Art. 363, alin.(4), vine și clarifică **procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat:**

„(1) **Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.**

(2) **Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287 „(Entitățile care exercită dreptul de proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale...Exercitarea dreptului de proprietate publică, .. în legătură cu raporturile juridice privind proprietatea publică, se realizează de către:**

b) autoritățile deliberative ale administrației publice locale, pentru bunurile aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.), cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel”, astfel încât am procedat la întocmirea proiectului propus.

„(4) **Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.**” -

„(6) **Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selecția prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.**”

Stimați consilieri, Consiliul Local este autoritatea deliberativă a Comunei Cosmești, care va trebui să dispună aprobarea vânzării terenurilor în speță. Este vorba de trei terenuri extravilane, având Cărțile Funciare 108023, 108026 și 108027, în Furcenii Noi, com. Cosmești, jud. Galați, prezentate pe larg în Proiectul propus.

Evaluarea a fost făcută la solicitarea UAT Cosmești, scopul fiind acela de a proceda la vânzarea acestor suprafețe, de către un expert evaluator, acreditat ANEVAR, iar documentația de licitație prevăzută de art. 363, alin. (1), trebuie să respecte prevederile art. 334-346 din Codul administrativ.

Este de competența Consiliului Local al comunei în conformitate cu prevederile art. 139, alin. (2) și alin. (3), lit. (g) și cel al art. 196, alin. (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ de a discuta proiectul de hotărâre propus.

Solicit Raport de specialitate secretarului general al comunei în colaborare cu funcționarii Serviciului financiar contabil și administrativ și ai Compartimentului Urbanism și Raport de avizare tuturor comisiilor de specialitate, în termenul prevăzut de lege și a dispoziției de convocare în care se va discuta acest proiect. Orice amendament la prezentul proiect îl solicit în scris, justificat în mod legal și transmis secretarului general cu 24 de ore înainte de discutarea acestui proiect în ședința CL.

PRIMAR, Ing. ION Tuchiluş



RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind ***aprobarea vânzării și a documentației necesare vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune a trei bunuri imobile din domeniul privat al comunei Cosmești, județul Galați, situate în T 84, CF 108023, CF 108026, CF 108027;***

Prezentul raport de specialitate este întocmit în conformitate cu prevederile 136, alin.(4) alin.(5), alin.(8) și alin.(10) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare.

Prin Proiectul de hotărâre propus și prin Referatul de aprobare nr. 5511/2024 primarul com. Cosmești, propune și susține un proiect de hotărâre privind ***aprobarea vânzării și a documentației necesare vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune a trei bunuri imobile din domeniul privat al comunei Cosmești, județul Galați, situate în T 84, CF 108023, CF 108026, CF 108027***

NECESITATEA:

Terenurile care fac obiectul acestui proiect sunt situate pe raza comunei Cosmești, sat Furcenii Noi, extravilan, categoria arabil, T 84, având CF 108023, 108026, 108027, evidențiate în Inventarul domeniului privat la nr. 53, 55 și 56 cu o valoare de inventar de lei și valoare de piață stabilită de expert acreditat ANEVAR la **2200 lei, respectiv 442 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108023, suma de 4300 lei, respective 865 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108026 și suma de 2000 lei, respective 400 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108027.**

Este important pentru comuna Cosmești să aducă un beneficiu de pe urma acestor suprafețe de teren, care au fost utilizate inutil de ani de zile de cetățeni, care nu au făcut demersuri să ceară ceva, convinși fiind că face parte din terenul lor. Nici comuna Cosmești nu a inițiat nici un demers, ea stabilind că este teren al comunei, după efectuarea cadastrului general, când s-a constatat că sunt terenuri, doar ocupate, muncite și întreținute de acești cetățeni, dar nu a lor. Nu au depus diligențe susținute pentru o formă de utilizare a terenului comunei Cosmești, dar au întreținut terenul, l-au curățat de molozul existent pe el, l-au transformat din neproductiv în productiv, și pentru două dintre ele trecerea e doar pe propeietatea lor, unul făcându-și drum prin câmpuri pentru a avea acces și din altă parte, nu numai prin curte. De asemenea au făcut îmbunătățiri, au respectat prevederile legislației de mediu pentru menținerea unui aspect estetic al zonei, fiind anterior un loc unde mulți din sat duceau gunoiul.

2. OPORTUNITATEA

Aprobarea vânzării și a documentației necesare pentru procedura vânzării este oportună, pentru efectuarea licitației publice, cu drept de preempțiune, pentru vânzarea acestor suprafețe, deoarece a fost aprobată consensual de Consiliul Local Cosmești, iar punerea ei în executare conform legislației actuale este imposibilă, fără aceste documente. Terenurile sunt alipite de proprietățile solicitanților, fiind parte a grădinilor lor.

Domnul primar a evidențiat foarte clar procedura vânzării acestui teren:-licitație publică cu drept de preempțiune-, care valoare să fie luată în considerare la procedura legală a vânzării- valoarea cea mai mare dintre valoarea de inventar și cea de piață-, conforme art. 334 „Documentația de atribuire

(1) Documentația de atribuire este alcătuită din:

a) caietul de sarcini;

b) fișa de date a procedurii;

c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;

d) formulare și modele de documente.

(2) Dispozițiile art. 310 alin. (1) și (2) lit. a) și b), art. 312 alin. (2)-(4), (6) și (7) și ale art. 313 se aplică în mod corespunzător.

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.

(4) *Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile., completat cu prevederile art. 363 și art 364,,(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bunăcredință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*

(2) *Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării."*

3. LEGALITATEA

Proiectul de hotarare propus spre dezbaterea și aprobarea Consiliului Local al com. Cosmești, este justificat și susținut din punct de vedere legal, de prevederile Capitolului III din Partea a V-a, respectiv ale art. 362 și următoarele din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, coroborate cu toate articolele precedente ale Codului administrativ la care se face trimitere și completare în cuprinsul art. 363(Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat).

Comuna Cosmești este proprietara acestor suprafețe de teren, nu primarul sau Consiliul Local și este în administrarea Consiliului Local Cosmești, drept pentru care este de competența lui de a aproba documentația necesară licitației publice. Autoritatea publică locală executivă, în speță primarul și aparatul de specialitate al primarului, nu au dreptul de a efectua vânzarea fără aprobarea CL și fără documentația de atribuire aprobată de CL. Prin urmare este datoră și competența Consiliului Local de a aproba vânzarea în mod oficial prin act administrativ și documentele conforme pentru efectuarea licitației. Nu este suficientă discuția din ședința de CL.

Aparatul de specialitate a depus toate diligențele legale pentru a nu fi puși în situația de a se anula un act de vânzare, respectiv a urmărit punerea în legalitate a terenului prin stabilirea certă a locației și a geometriei terenului în Cartea Funciară, beneficiind de programele naționale implementate de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu respectarea Normelor prevăzute de Ordinul 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, de prevederile Codului administrativ aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, a altor prevederi legale în materie de administrație publică, cu scopul unei cât mai eficiente administrări a bunurilor aflate în patrimoniul Comunei Cosmești și în beneficiul cetățenilor. Partea executivă a administrației publice locale și-a îndeplinit partea de atribuții, urmând ca definitivarea acțiunilor propuse să fie aprobate de către Consiliul Local.

Proiectul de hotarare este bine justificat și corect încadrat juridic: art.129, alin(2), lit.c), alin. (5), lit. b), a), art. 139, alin(2) și alin (3) lit. g), art. 285, art. 287, art. 334-346, art. 354, art. 355, art.363, alin. (1), (2), (4) și (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, este legal și oportun și împreună cu întreaga documentație, poate fi supus spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al com. Cosmești, jud. Galați.

Secretar General al comunei
CRISTINA ZAHARIA



Compartiment Urbanism
Iancu Țuchel

Șef Serviciu,
Eugen Floroiu







ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA COSMEȘTI
PRIMAR



CF: 3655943; Str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr.73, sat Cosmești, com. Cosmești, jud. Galați, CP: 807085;
e-mail: cosmesti@gl.c-adm.ro; Web-site: www.primaria-cosmesti.ro; Tel. 0236336227; Fax 0236336218

NR. 5613/09.07.2024

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind: aprobarea Studiului de oportunitate, a Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesiunii unui bun din domeniul privat și atribuirii contractului de concesiune pentru 1 lot teren din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P341, CF 107289, destinat mediului de afaceri.

Inițiator: Ing. Ion Tuchiluș-Primarul comunei Cosmești, județul Galați;

Proiect de hotărâre înregistrat la nr. 5613/09.07.2024;

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2), art. 1730-1733 din Codul civil;
- art.13, alin.(1) și (3), art.15, lit. e) din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata cu modificările și completările ulterioare;
- art.129, alin.(2), lit.c), alin. (6), lit. b, art. 302-331, art. 354, alin. (2), art.362, alin. (1) și (3), și următoarele, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 30/2021 privind aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, **în care bunul era identificat la poziția 38, hotărâre a cărei aplicabilitate a încetat de la adoptarea HCL nr. 15/2024 privind aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, în care bunul este identificat la poziția nr. 43.**

Luând act de:

- Referatul de necesitate nr. 5612/09.07.2024 întocmit de secretarul general al comunei;
- Raportul de evaluare nr. 2344/09.02.2024 efectuat de evaluator acreditat ANEVAR, Amariței Mirela;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 8195/2024 al terenului având CF 107289;
- **Avizul** obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare **nr. 1108 PS/20.03.2024 înregistrat la nr. 2669/04.04.2024.**
- Cererile proprietarului clădirii- directorul SC VENUS ALIMCOM SRL- aflate pe acest teren, înregistrate sub nr. 551/22.01.2024 și 657/25.01.2024, cu actele doveditoare atașate;
- Proiectul de hotărâre nr. 5613/09.07.2024 și Referatul de aprobare al primarului comunei Cosmesti, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 5614/09.07.2024;
- Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Cosmesti, înregistrat sub nr. 5659/10.07.2024;
- Rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Cosmesti,

În temeiul art. 139, alin. (3), lit. g) și cel al art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEȘTI, întrunit în ședință ordinară în data de, adoptă prezenta HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă **Studiul de oportunitate** și se însușește **Raportul de evaluare nr. 2344/09.02.2024** efectuat de evaluator acreditat ANEVAR, Amariței Mirela, ce privește propunerea de concesiune a unui teren intravilan, categoria curți construcții, cu suprafața de 210 mp, situat în sat Cosmești, com. Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, județul Galați, Cvartal 18, parcela 341, Carte Funciară nr. 107289, notate cu **Anexa nr. 1** și **Anexa nr. 2** a prezentei hotărâri, părți integrante din ea.

Art.2.(1) Se aprobă **atribuirea contractului de concesiune pentru 1 lot teren intravilan, categoria curți, construcții, suprafața de 210 mp, din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P341, CF 107289, sat Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, com. Cosmești, județul Galați, fără licitație publică în temeiul art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, cu prețul de pornire al redevenței de la 1394 lei/an echivalent 280 euro/an, sau 6,61 lei/mp/an echivalent 1,33 euro/mp/an, conform HCL nr. 35/2024.**

(2) Se aprobă concesiunea pentru 49 de ani.

Art.3. Se constituie Comisia care va fi responsabilă cu încheierea Contractului de concesiune:

- Țuchel Iancu – Consilier superior achiziții publice și responsabil urbanism - președinte;
- Maftci Eleonora-Valerica- Consilier superior – secretar
- Moraru Nicolae – Consilier superior - membru;
- Pădure Simona – Consilier superior – membru ;
- -consilier local – membru

Art.4. Se aprobă documentația de atribuire a contractului de concesiune conform anexelor la prezenta hotărâre și parte integrantă a sa:

- **Anexa nr.3 - Caiet de sarcini;**
- **Anexa nr.4 – Instrucțiuni pentru concesiunari;**
- **Anexa nr.5 – Fișa de date a procedurii;**
- **Anexa nr.6 – Contract-cadru concesiune;**

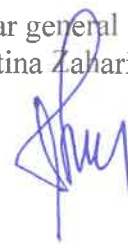
Art.4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul comunei Cosmești, prin Comisia susnumită.

Art.5. Prin grija secretarului general al comunei, prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului Galați, Primarului com. Cosmești, Comisiei nominalizate, persoanelor interesate și afișată pe pagina web a instituției, la rubrica dedicată din Monitorul Oficial Local.

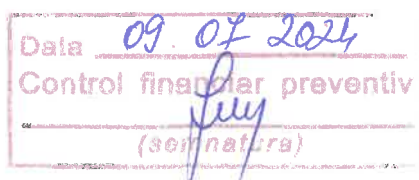
Primar, ing. Ion Tuchiluş



Secretar general al comunei,
Cristina Zaharia



Avizat CFP, ec. Eugen Floroiu



ANEXA NR. 1 la Proiect 5613/2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

Cuprinde, în principal, următoarele elemente:

a) **Descrierea și identificarea bunului:** Bun imobil- Teren în intravilanul comunei Cosmești cu suprafața de 210 mp, situat în sat Cosmești, com. Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, județul Galați, Cvartal 18, parcela 341, Carte Funciară nr. **107289**, în centrul comunei Cosmești, identificat în Inventarul domeniului privat al comunei Cosmești la **Poziția 38** conform Anexei la HCL nr. 30/2021 privind: *aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați* și la **Poziția nr. 43** în inventarul actualizat conform HCL nr. 15/2024 privind *aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați*. Se atașează extras de carte funciară pentru informare nr. 8195/24.02.2024.

b) **Motivele** de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii sunt:

- din punct de vedere economic și financiar se justifică acțiunea de concesiune, redevența obținută fiind venit la bugetul local. Faptul că terenul în cauză este situat în sat Cosmești, com. Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, județul Galați, Cvartal 18, parcela 341, Carte Funciară nr. 107289, în centrul comunei Cosmești, constituie un avantaj pentru a se desfășura acolo o activitate comercială, așa cum activează SC VENUS ALIMCOM. Această societate, care a solicitat concesiunea acestui teren, beneficiază de un drept de preempțiune, deoarece a activat în centrul comunei cu magazinul pe care-l deține, de peste 25 de ani, având două contracte de concesiune, pentru două suprafețe distincte. Unul, initial, care a expirat în acest an, era pentru suprafața de 84 mp, și unul care este în curs pentru suprafața de 80 mp. Ținând cont că terenul comunei Cosmești este de 210 mp, evidențiat în CF 107289, a determinat administrația locală executivă să propună întocmirea unui Raport de evaluare în vederea concesiunii, pentru toată suprafața. Din punct de vedere social, utilizarea terenului respectiv de către solicitanți, este benefică prin menținerea unor locuri de muncă cetățenilor comunei, pentru amenajarea urbanistică a centrului comunei, firma care are activitate, fiind responsabilă, menținând un aspect estetic al centrului comunei. Pentru mediu este benefic să fie stabilit un titular și responsabil al administrării acestui teren, fiind un teren intravilan, curți construcții, unde societatea are clădirile unde își desfășoară activitatea. Desfășurarea unei activități acolo, conduce la responsabilizarea tuturor pentru a fi menținute în cel mai optim mod curățenia și igiena locației, al protecției mediului ambiant și al calității mediului.

c) **nivelul minim al redevenței:** a fost stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR- Amariței Mirelala **1394 lei/an** echivalent **280 euro/an**, sau **6,61 lei/mp/an** echivalent **1,33 euro/mp/an**.

d) **procedura** utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii: **licitație publică** cu drept de preempțiune, conform prevederilor legale;

e) **durata estimată** a concesiunii: 49 ani;

f) **termenele previzibile** pentru realizarea procedurii de concesiune: trei luni de la data adoptării Studiului de Oportunitate și a însușirii Raportului de evaluare. Se va propune Concesiunea, conform prevederilor Codului administrativ, 954/iar ulterior se vor urma pașii legali pentru licitația publică cu respectarea termenelor legale.

g) **Avizul** obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz- **există- 1108 PS/20.03.2024 înregistrat la nr. 2669/04.04.2024;**

h) **avizul obligatoriu** al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode- **nu este cazul.**

Primar,

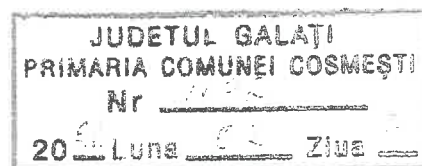
Ing. Ion Tuchilus

.....



Contrasemnează:

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
CRISTINA ZAHARIA



RAPORT DE EVALUARE 2344/09.02.2024

**TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 210
mp SITUAT IN COSMESTI, CVARTAL 18, P
341, JUD. GALATI,
NR. CADASTRAL 107289 Cosmesti**

Adresa: COSMESTI, CVARTAL 18, P 341, JUD. GALATI
Proprietar: COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT
Solicitant: COMUNA COSMESTI
Destinatar: COMUNA COSMESTI
Scopul evaluarii: CALCUL VALOARE DE PIATA TEREN/ REDEVENTA IN VEDEREA
CONCESIONARII TERENULUI

Valoarea redeventei in vederea concesiionarii terenului este:

1.394 LEI/AN, echivalent 280 EURO/AN
6,61 LEI/MP/AN, echivalent 1,33 EURO/MP/AN

Valoarea nu contine T.V.A.

Evaluator: AMARITEI MIRELA
Legitimatie ANEVAR 10111, valabila 2024
Telefon: 0749167420
E-mail: mirelaamaritei@yahoo.com

Acest raport de evaluare este confidential si este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Datele, informatiile si continutul prezentului raport nu vor putea fi copiate in parte sau integralitate si nu vor fi publicate sau transmise unor terti, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al solicitantului si al destinatarului raportului de evaluare.

Primar,
Ing. Ion Tuchilus



SECRETAR GENERAL AL COMUNEI AMARITEI MIRELA



CUPRINS:

1. Evaluator
2. Solicitant
3. Destinatar raport
4. Proprietatea evaluata
5. Data evaluarii
6. Baza evaluarii
7. Declararea valorii
8. Certificare
9. Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative
10. Clauza de nepublicare
11. Date privind proprietatea evaluata
12. Descrierea proprietatii imobiliare
13. Analiza pietei imobiliare
14. Evaluarea proprietatii
15. Rezultatul evaluarii. Opinia evaluatorului

ANEXE:

- Anexa nr. 1 – Date de piata referitoare la proprietati similare
Anexa nr. 2 – Fotografii ale proprietatii
Anexa nr. 3 – Documente ale proprietatii



1. **Evaluator:** Amaritei Mirela
Parafa: 10111, valabila 2024
Adresa evaluator: str. 13 Septembrie, nr. 16A, Tecuci, jud. Galati
Telefon: 0749167420
E-mail: mirelaamaritei@yahoo.com

2. **Solicitant:** COMUNA COSMESTI

3. **Destinatar raport:** COMUNA COSMESTI

4. **Proprietatea pentru care se estimeaza redeventa:**

4.1 **Tip proprietate:** teren intravilan cu suprafata de 210 mp

4.2 **Proprietar:** COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT

4.3 **Adresa proprietatii:** COSMESTI, CVARTAL 18, P 341, JUD. GALATI

5. **Data evaluarii:** 09.02.2024

6. **Baza evaluarii:**

6.1 Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii redevenței in vederea concesiunii terenului

Proprietatea imobiliara evaluata :

- este identificata in mod clar si este situata in COSMESTI, CVARTAL 18, P 341, JUD. GALATI
- ar putea fi concesiunată
- este fara restrictii de forma si dimensiune, de calitatea imobilelor vecine, putandu-se proceda la estimarea unei " valori utilizabile pentru scopul exprimat

S-au avut in vedere instructiunile recomandate de standardele de evaluare ANEVAR.

In vederea estimarii redevenței se va calcula valoarea de piata a terenului.

In ipotezele prezentate in raport, se va putea estima o **valoare de piata** a proprietatii imobiliare, asa cum este definita de standardul SEV 100 – Cadru general.

Definitia valorii de piata:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valoarea de piata va putea fi estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata.

S-au respectat urmatoarele Standarde de Evaluare ANEVAR:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii



- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

6.2 Data de referinta: 09.02.2024

6.3 Data inspectiei: 09.02.2024

6.4 Curs schimb valutar: 1 euro = 4,9770 lei

7. Declararea valorii

Valoarea de piata a terenului estimata cu ajutorul abordarii prin piata, in opinia evaluatorului, este de:34.840 lei, respectiv 7.000 euro

Valoarea redevenței in vederea concesionarea terenului este	1.394 LEI/AN, echivalent 280 EURO/AN 6,61 LEI/MP/AN, echivalent 1,33 EURO/MP/AN
Valoarea a fost obtinuta folosind valoarea de piata a terenului calculata prin abordarea prin piata Valoarea nu contine T.V.A.	

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si integral in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.)
- valoarea estimata se refera la o proprietate libera de sarcini;
- valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului;
- valoarea este o predictie

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

8. Certificare

Subsemnata, Amaritei Mirela, evaluator autorizat ANEVAR EPI, m-am deplasat la adresa imobilului de mai sus, insotit de reprezentantul solicitantului evaluarii in vederea inspectarii proprietatii imobiliare care se evalueaza.

Fata de cele prezentate in raportul de evaluare precizam urmatoarele :

- afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare ;
- nu avem nici un interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea care face obiectul acestui raport, nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate ;
- contractarea lucrarii si remunerarea evaluatorului nu s-a facut in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit ;
- raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime sau maxime , solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane sau fata de beneficiar sau de aprobarea unui credit legat de proprietate ;
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate respecta cerintele standardelor de evaluare ANEVAR



- certificam faptul ca inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul raportului a fost efectuata personal de catre evaluator, in prezenta solicitantului;
- declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari.

9. Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative

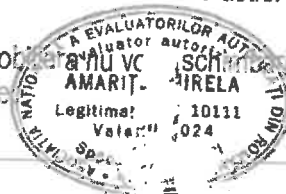
Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

1) Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de solicitant si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari si investigatii suplimentare; dreptul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Suprafatele aferente proprietatii au fost luate in calcul in baza informatiilor furnizate de documentele ce le-a avut la dispozitie evaluatorul, fara a se efectua masuratori suplimentare;
- Evaluarea se face in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini.
- La inspectia pe teren evaluatorul a constatat ca pe teren este edificata o constructie cu utiloizare nerezidentiala (spatiu comercial). Constructia existenta nu face obiectul raportului de evaluare. Redeventa s-a calculat in ipoteza ca terenul este liber.
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatii de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor; se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situatiia 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 de valori selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Datele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata, utilizate de catre evaluator in estimarea valorii, au fost puse la dispozitie de catre proprietar, corectitudinea si precizia acestora fiind responsabilitatea proprietarului, putand exista si alte informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta; acestea sunt : situatia juridica a proprietatii imobiliare, suprafata constructiei, istoricul amplasamentului si constructiilor si utilizarea lor actuala.

2) Conditii limitative

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport; valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici partile sale (in special concluzii referitor la alte valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata imobiliara nu apar modificari esentiale; in caz contrar este necesara reevaluarea proprietatii imobiliare.



- In cazul aparitiei unor fluctuatii semnificative in evolutia pietei financiare se impune reevaluarea proprietatii imobiliare;
- Modificarea ipotezelor si conditiilor limitative impune reevaluarea proprietatii imobiliare;

10. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential si este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit si numai pentru uzul solicitantului mentionat la punctul 2 si a destinatarului mentionat la punctul 3.

Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate daca raportul este transmis altor persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si explicit al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmează sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la punctele 2 si 3., atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Raportul este confidential, strict pentru solicitant si destinatar iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

11. Date privind proprietatea evaluata

11.1 Documente de proprietate:

- Solicitantul a prezentat evaluatorului extras de carte funciara 107289 Cosmesti

11.2 Identificarea dreptului de proprietate:

- Proprietar COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT

11.3 Date privind documentatia cadastrala:

- Evaluatorul a avut la dispozitie extras de carte funciara 107289 Cosmesti.

11.4 Situatia actuala a imobilului:

La inspectia pe teren evaluatorul a constatat ca pe teren este edificata o constructie nerezidentiala (spatiu comercial). Constructia existenta nu face obiectul raportului de evaluare. Redeventa s-a calculat in ipoteza ca terenul este liber.

11.5 Descrierea zonei de amplasare:

- terenul are deschidere la drumul european E581
- artere de circulatie: drum european
- caracterul edilitar al zonei:
 - zona comerciala si rezidentiala

- Utilitati edilitare:

- Rețea de energie electrică: da
- Rețea de apă: da
- Rețea de termoficare: nu
- Rețea de gaze naturale: nu
- Rețea de telefonie: da

- Ambient: civilizat

- Poluare redusa

Concluzii privind zona de amplasare: amplasare favorabila



12. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din teren intravilan cu suprafata de 210 mp. terenul este plan, cu o deschidere de 25 m deschidere la drumul european E581. Constructia edificata pe teren identificata de evaluator la inspectie nu face obiectul acestui raport de evaluare.

13. Analiza pietei imobiliare

Pentru a scoate in evidenta caracteristicile pietei imobiliare mai intai ea trebuie definita si bine identificata.

Definitia pietei imobiliare :

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care se afla in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata, angajati in tranzactii imobiliare.

Participantii pe piata sunt vanzatorii, cumparatorii, chirieasii, proprietarii, creditorii, antreprenorii, constructorii, investitorii si intermediarii. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele bunurilor si serviciilor, piata imobiliara are o serie de caracteristici speciale. Eficienta unei astfel de pieti este bazata pe ipoteze privind comportamentul cumparatorilor si al vanzatorilor si pe caracteristicile proprietatilor imobiliare tranzactionate, tinand cont de faptul ca fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul ei este intotdeauna fix.

Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente. Participa un numar relativ mic de vanzatori si cumparatori, proprietatile imobiliare au valori ridicate ce necesita o putere mare de cumparare. Aceste pieti sunt sensibile la stabilitatea veniturilor, la nivelul de salarizare, numarul de locuri de munca.

Datorita faptului ca oferta de proprietati imobiliare se dezvolta relativ greu iar cererea poate sa se modifice brusc este posibil sa existe o supraoferta sau un exces de cerere.

Pe o piata normala participantii sunt complet informati, sunt in cunostinta de cauza referitor la aspectele pietei, calitatea produselor iar informatiile despre vanzari, licitatii, preturi sunt disponibile imediat. Pe o piata imobiliara cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, tranzactiile fiind in numar redus. Informatiile despre preturi nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt privite ca investitii, sunt putin lichide si au un proces de vanzare pe termen relativ lung.

Caracteristic pietei locale este faptul ca in prezent este o piata destul de slaba pentru toate categoriile de proprietati, uneori chiar inactiva.

Caracteristicile pietei imobiliare din Romania s-au reflectat si pe piata imobiliara a zonei in care se gaseste proprietatea analizata, piata fiind in scadere.

In prezent piata imobiliara este caracterizata de o relativa stagnare, existand putine tranzactii, majoritatea fiind facute cu plata imediata in numerar.

Identificarea pietei

In functie de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea, varsta participantilor de pe piata si de tipul, amplasarea, dimensiunea, designul si restrictiile urbanistice se pot identifica mai multe tipuri de pieti imobiliare : rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale.

Exista putine tranzactii, mai ales in localitati de dimensiuni mici si medii.

Echilibrul pietei

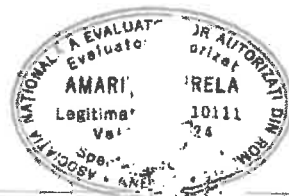
In prezent pe piata proprietatilor imobiliare se constata o reducere masiva a cererii de cumparare. Puterea de cumparare a potentialilor cumparatori este scazuta. Cumparatorii au putini bani repartizati pentru a face investitii in proprietati imobiliare, avand in vedere realitatile economice si tipul de proprietati existente pe piata din zona.

Au fost inregistrate putine tranzactii, conform informatiilor primite de la cabinetele notariale si agentile imobiliare din zona.

In aceste conditii echilibrul pietei imobiliare este foarte greu de atins. Piata este in stagnare.

Lipsa echilibrului pietei imobiliare a fost influentata si de alti factori ce pot fi de natura sociala, administrativa si chiar politica. Acestia impreuna cu dorinta vanzatorilor de a obtine un profit cat mai mare, au condus la starea actuala a pietei imobiliare.

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, raporturile s-au inversat pe piata imobiliara, aceasta devenind o piata a cumparatorului.



14. Evaluarea proprietatii- ESTIMAREA VALOARII DE PIATA A TERENULUI

14.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Scopul prezentei evaluari este estimarea valorii de piata a proprietatii, analiza celei mai bune utilizari identificand cea mai profitabila si probabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Evaluatorul va analiza utilizările proprietatilor din zona proprietatii de evaluat. Daca o proprietate este adaptata in mod particular unei anumite utilizari, acest fapt va fi luat in considerare la estimarea celei mai bune utilizari.

In analiza celei mai bune utilizari nu se va lua in considerare situatia cand proprietarul decide sa utilizeze proprietatea in scopuri mai putin profitabile.

Notiunea de "cea mai buna utilizare" reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare, selectata din diferite variante posibile, alternativa care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare, in urmatoarele capitole ale raportului de evaluare.

Definitia "cele mai bune utilizari":

- Cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare este nerezidentiala.

14.2 ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin comparatia vanzarilor utilizeaza rationamentul prin care estimarea valorii de piata se face prin compararea preturilor de vanzare a proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea de evaluat si corectarea acestor preturi in functie de caracteristicile proprietatilor.

Premisa majora a metodei comparatiei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Metoda isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa adica se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietatile imobiliare tranzactionate.

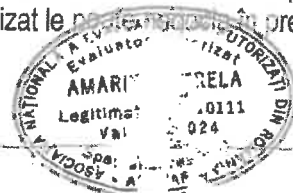
Abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii de piata atunci cand exista suficiente informatii disponibile despre proprietati.

Evaluatorul culege datele de pe piata si le verifica pentru a asigura credibilitatea concluziilor. Se utilizeaza informatii, cu privire la raportul cerere-oferta pe piata imobiliara locala, culese din presa locala, de la agentii imobiliare, notariate, direct de la proprietari si din alte surse credibile.

Informatiile despre vanzari sunt analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie identifica acele caracteristici specifice ale proprietatilor si tranzactiilor care pot explica diferentele de pret. Analiza de piata identifica, in special, elementele care sunt mai sensibile. In analiza vanzarilor comparabile elemente de comparatie considerate ca fiind de baza sunt urmatoarele:

- *Drepturile de proprietate transmise.* Este esentiala o identificare precisa a drepturilor de proprietate transmise in fiecare tranzactie comparabila, deoarece pretul de tranzactie se bazeaza intotdeauna pe dreptul de proprietate transmis.
- *Restricții legale.* Se stabileste daca exista vreo restrictie de vanzare si construire imediata sau de perspectiva stabilita de autoritatile nationale sau locale.
- *Condițiile de finantare.* Tipurile si conditiile aranjamentelor financiare in orice tranzactie ar trebui sa fie pe deplin intelese, analizate si luate in considerare, deoarece diferentele aranjamente financiare pot face ca pretul platit pentru o proprietate sa fie diferit de cel platit pentru o proprietate identica
- *Condițiile de vanzare.* In multe situatii, motivatia speciala a partilor dintr-o tranzactie poate afecta preturile platite si chiar sa genereze unele tranzactii de natura diferita de conditiile de piata.
- *Cheltuielile imediate dupa cumparare* sunt cheltuielile care ar trebui realizate dupa achizitionarea proprietatii si pe care un cumparator avizat le poate include in pretul de achizitie.



- **Condițiile de piață.** Condițiile de piață la data vânzării proprietății comparabile pot fi diferite de cele de la data evaluării. Factorii care influențează condițiile de piață includ aprecierea sau deprecierea rapidă a valorilor proprietății, schimbări în legislația impozitării, restricții de construire sau stopări ale acesteia, etc.
- **Localizarea.** Ar trebui comparate localizarile proprietăților comparabile și ale proprietății de evaluat, pentru a stabili dacă localizarea și vecinătatea influențează prețurile plătite.
- **Caracteristicile fizice.** Atribute cum ar fi dimensiunea, deschiderea, forma terenului sunt descrise și analizate de către evaluator. Dacă caracteristicile fizice ale unei proprietăți comparabile sunt diferite față de cele ale proprietății evaluate, fiecare dintre diferențe ar trebui luată în considerare, iar evaluatorul trebuie să facă ajustarea corespunzătoare impactului acestora asupra diferențelor în valoare.
- **Caracteristicile economice.** Pentru analiza proprietăților generatoare de venit se utilizează indicatori cum ar fi: venitul, cheltuielile de exploatare, clauzele de închiriere/arendare.
- **Utilități disponibile.** Sunt importante deoarece lipsa sau existența lor pot influența valoarea terenului.
- **Utilizarea.** Zonarea și alte restricții sau limitări influențează utilizarea proprietății. Dacă există o diferență între utilizarea existentă sau între cea mai bună utilizare a unei proprietăți comparabile și cea a proprietății evaluate, ar trebui luat în considerare, cu multă atenție, impactul acestei diferențe asupra valorii. În general, în analiza comparativă ar trebui utilizate numai proprietățile care au cele mai bune utilizări identice sau similare.

Din analiza efectuată de evaluator și din observațiile făcute în capitolul 3.6 "Analiza pieței imobiliare" rezultă că pe piața specifică proprietății imobiliare evaluate nu au fost efectuate în ultima perioadă de timp destule tranzacții de aceea evaluatorul a utilizat pentru comparații ofertele de vânzare ale proprietăților asemănătoare. Pentru aplicarea metodei se utilizează analiza comparativă prin utilizarea combinației între metoda cantitativă "analiza pe perechi de date" și metoda calitativă "analiza comparațiilor relative".

Din informațiile de pe piață cu privire la tranzacții similare, care s-au efectuat în intervale de timp relativ apropiate și din anunțurile publicitare în vigoare, au fost selectate 3 proprietăți asemănătoare cu cele evaluate.

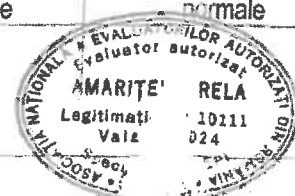
Comparabilele sunt prezentate în anexa și analizate în tabelul următor:

Nr crt	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
2	Restricții legale		similare	similare	similare
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	09.05.2023	20.11.2023	prezent
6	Localizare:	Cosmești, cvartal 18, P 341, jud. Galați	sat Cosmești, în apropiere de baltă Doaga	Cosmești Deal	Tecuci, jud. Galați, zona Aviației, lângă Sima Bayer
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	210	839	4550	1200
	Forma, raport front / adâncime:	regulată	regulată	regulată	regulată
	Front stradal - aprox:	aproximativ 25m	19	22	25
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilități (en el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	racordat la utilități-apă, curent electric	racordat la apă curentă, aviz de la Electrica	la limita proprietății	utilități la limita proprietății
9	Zonare:	0	0	0	0
10	Cea mai bună utilizare:	nerezidențial	nerezidențial	rezidențial	nerezidențial
	Preț total (EURO)		12.000	36.500	50.000
	Preț / mp (EURO)		14,30		



Grila de calcul:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	sat Cosmesti, in apropiere de balta Doaga	Cosmesti Deal	Tecuci, jud. Galati, zona Aviatiei, langa Sima Bayer
data	prezent	mai.23	nov.23	prezent
Suprafata [mp]	210	839	4550	1200
PREȚ VÂNZARE EUR		12.000	36.500	50.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 14,30	€ 8,02	€ 41,67
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-8%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-0,72	-0,40	-3,33
Pret de vanzare corectat		13,58	7,62	38,34
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 38,34
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici		similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 38,34
CONDITII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 38,34
CONDITII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala				



Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 38,34
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	similar	similar	similar
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 38,34
LOCALIZARE				
Localizare	Cosmesti, cvartal 18, P 341, jud. Galati	sat Cosmesti, in apropiere de balta Doara	Cosmesti Deal	Tecuci, jud. Galati, zona Aviatiei, langa Sima Bayer
Corecția unitară sau procentuală		25%	15%	-25%
Corecție totală pentru localizare		€ 3,40	€ 1,14	-€ 9,59
Pret corectat (EUR/mp)		€ 16,98	€ 8,76	€ 28,76
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune) si forma	210 mp ; regulata	839 mp ; regulata	4550 mp ; regulata	1200 mp ; regulata
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0%	0%
Corecție totală pentru formă și dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Front stradal - deschidere la strada	aproximativ 25m	19	22	25
Corecția unitară sau procentuală		5%	10%	5%
Corecție totală pentru front stradal		€ 0,85	€ 0,88	€ 1,44
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 17,82	€ 9,64	€ 30,19
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	racordat la utilitati-apa, curent electric	racordat la apa curenta, aviz de la Electrica	la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Corecția unitară sau procentuală		5%	10%	10%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,89	€ 0,96	€ 1,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 18,71	€ 10,60	€ 31,19
ZONAREA				



Zonarea - destinatia legala permisa	0%	0%	0%	0%
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 18,71	€ 10,60	€ 33,21
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	nerezidential	nerezidential	rezidential	nerezidential
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	15,0%	0,0%
Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 1,59	€ 0,00
Pret corectat(eur/mp)		€ 19,00	€ 12,19	€ 33,21
Corectie totală netă	(absolut)	€ 5,13	€ 4,57	-€ 5,13
	(procentual)	38%	60%	-13%
Corectie totală brută	(absolut)	€ 5,13	€ 4,57	€ 14,04
	(procentual)	38%	60%	37%
Suprafata	210			
Opinie euro/mp	33,21 €			
Opinie lei/mp	165,30 lei			
Valoare estimata EURO	7.000			
Valoare RON	34.840			
Curs valutar	4,9770			
Data evaluarii	09.02.2024			

ESTIMAREA VALORII REDEVENTEI

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54/28.06.2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2, (2) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale."

De asemenea în L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de plata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente."

Estimăm că valoarea redevenței pentru terenul care face obiectul raportului de evaluare este:

Redeventa in vederea concesiunii terenului(lei/an)	1.394
Redeventa in vederea concesiunii terenului(lei/mp/an)	6,61
Redeventa in vederea concesiunii terenului(euro/an)	280
Redeventa in vederea concesiunii terenului (euro/mp/an)	1,33



Valoarea redevenței în vederea concesiunii terenului este	1.394 LEI/AN, echivalent 280 EURO/AN 6,61 LEI/MP/AN, echivalent 1,33 EURO/MP/AN
Valoarea nu conține T.V.A.	

14.3 Pentru alte abordări nu au fost găsite comparabile în piață.

15. Rezultatul evaluării

Valoarea redevenței în vederea concesiunii terenului este	1.394 LEI/AN, echivalent 280 EURO/AN 6,61 LEI/MP/AN, echivalent 1,33 EURO/MP/AN
Valoarea a fost obținută folosind valoarea de piață a terenului calculată prin abordarea prin piață Valoarea nu conține T.V.A.	

Este important de subliniat faptul că valoarea propusă este o **estimare** făcută de evaluator bazată pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.

Pretul obținut în urma vânzării bunului mobil, cel rezultat din tranzacția efectivă, poate fi diferit de valoarea estimată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introdusi factori necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare și de vânzare, climatul negocierii, interesele speciale și abilitatea protagonistilor, etc) precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Opinia evaluatorului privind valoarea de piață s-a sprijinit pe următoarele argumente și considerente:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în acest raport și este valabilă la data evaluării
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale
- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- opinia de mai sus nu reprezintă valoare pentru asigurare
- valoarea estimată nu conține TVA

INTOCMIT

AMARITEI MIRELA

Evaluator autorizat ANEVAR

Specializare: Evaluarea proprietăților imobiliare



Anexa nr. 1 – Date din piata

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/galati/cosmesti/teren-agricol-de-vanzare-XC1L03007?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cosmesti&utm_term=12000-0-839

imobiliare.ro

teren Cosmesti

Comisioane

Comisioane - Vezi harta

Salvează

0722 245 260

Trimit linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Print

Catalin Atanasiu
OPTIM INVEST AGENCY

0722 245 260

Trimit linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Print

teren Cosmesti

Descriere

Optim Invest Agency va prezinta spre achizitionare o vatra de casa situata in sat Cosmesti aproape de Tecuci. Proprietatea are suprafata de 839 mp cu acces usor de la DJ24, are o deschidere la strada de 19 m, are apa curenta si aviz de la Electr.ca.

Terenul este intr-o zona apreciata de iubitorii de natura si pescuit, foarte aproape de lunca Siretului, delta Siretului Zaga Zaga si foarte aproape de Balta Doaga.

Find la o distanță de 88 km de Galati aceasta proprietate poate stărni interes iubitorilor de liniște rurală, dar în același timp poate furniza și varianta convertirii acesteia într-o locație cu destinație turistică, zona este perfectă pentru iubitorii de pescuit

Comision 0 cumparator.

POT 50%, C.U.T. 0.5.

Pretul este de 12000 euro negociabil, pentru mai multe detalii si informatii sunati la 0722 245 260

Specificații

ID Anunț XC1L03007

Actualizat 05.03.2023

Suprafață teren:	839 mp
Tip teren:	agricol
Clasificare teren:	Intravilan
P.O.T.:	50%
C.U.T.:	0.5
Sursă coef. urbanistici:	Certificat Urbanism



<https://www.olx.ro/d/oferta/particular-vand-teren-intravilan-4550-mp-cosmesti-deal-jud-galati-IDhf0L2.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1>

[olx.ro/d/oferta/particular-vand-teren-intravilan-4550-mp-cosmesti-deal-jud-galati-IDhf0L2.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1](https://www.olx.ro/d/oferta/particular-vand-teren-intravilan-4550-mp-cosmesti-deal-jud-galati-IDhf0L2.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1)
Postat: 27 noiembrie 2023

Particular vând teren intravilan 4550 mp Cosmești Deal - Jud Galați

36 500 € Prețul e negociabil

☐ RATA DE LA: 891 LEI

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 4 550 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

(P) Obține credit cu rate fixe

DESCRIERE

Teren situat in intravilanul comunei Cosmesti Deal la doar 10 km distanță de orașul Tecuci , Jud Galați , suprafata utila 4550 mp ,

Latimea terenului permite împărțirea in 4 loturi , existând doua căi de acces .

Utilitățile (curent , canalizare , apa) sunt la limita proprietății .

Terenul este liber și se poate construi imediat .

Prețul este 8 euro / mp . Nu exista comision pt agentie imobiliara !



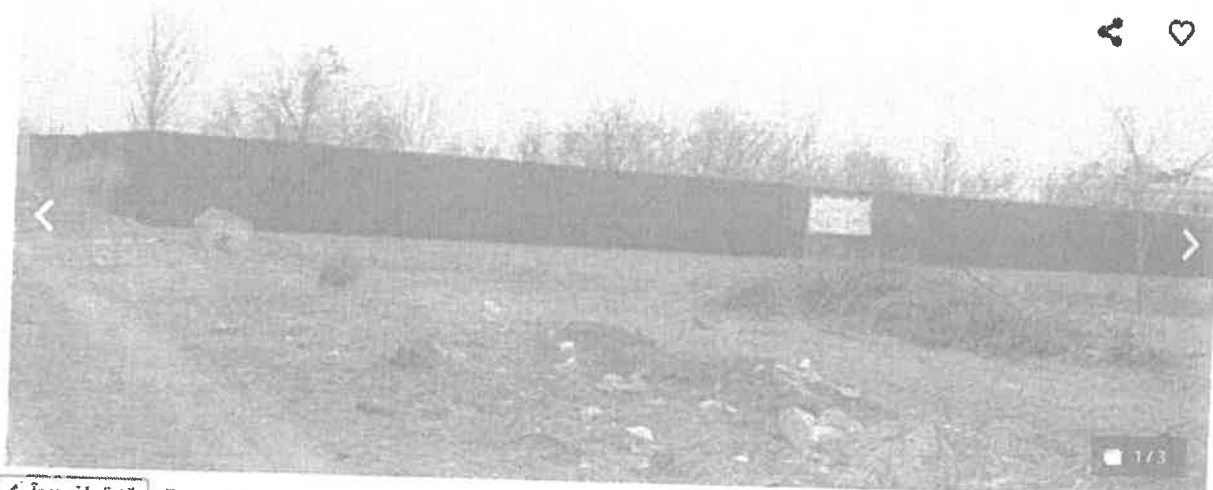
https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-1200-mp-IDymY9?utm_source=oferte360.ro

1 200 m², teren de vanzare - Galati (judet), Tecuci - 8191449 • www.storia.ro - Google Chrome

[storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-1200-mp-IDymY9?utm_source=oferte360.ro](https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-1200-mp-IDymY9?utm_source=oferte360.ro)

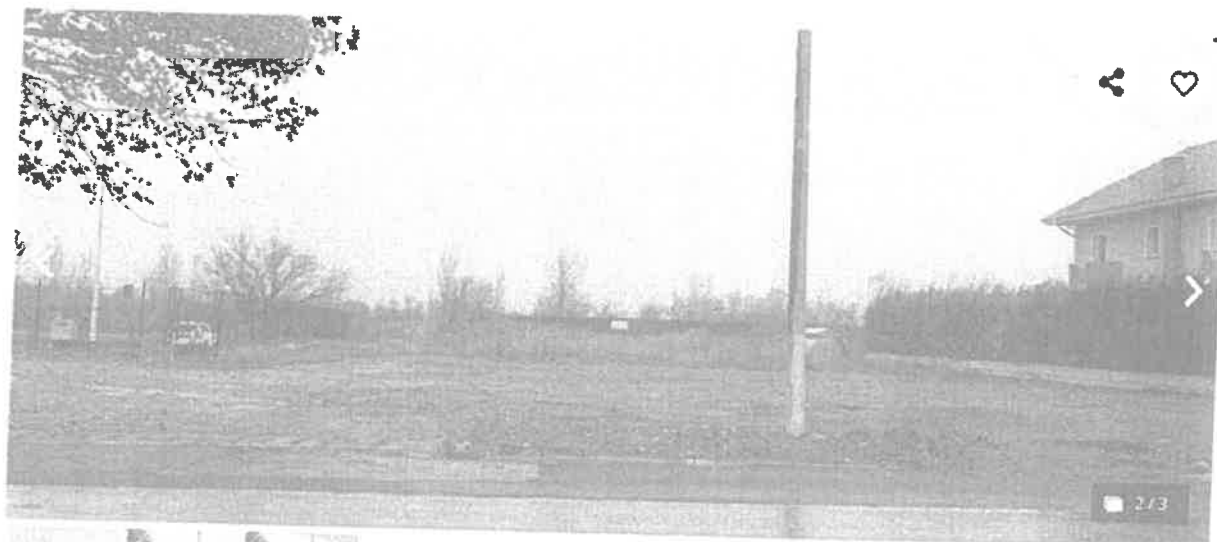
← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Galati > Tecuci > Vand teren intravilan 1200 mp.



← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Galati > Tecuci > Vand teren intravilan 1200 mp.



Vand teren intravilan 1200 mp.

50 000 €



Vand teren intravilan 1200 mp.

Teodor Gheorghe

50 000 €

Rata estimată: 1.233 RON /luna Avans: 37.125 RON (15%) Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

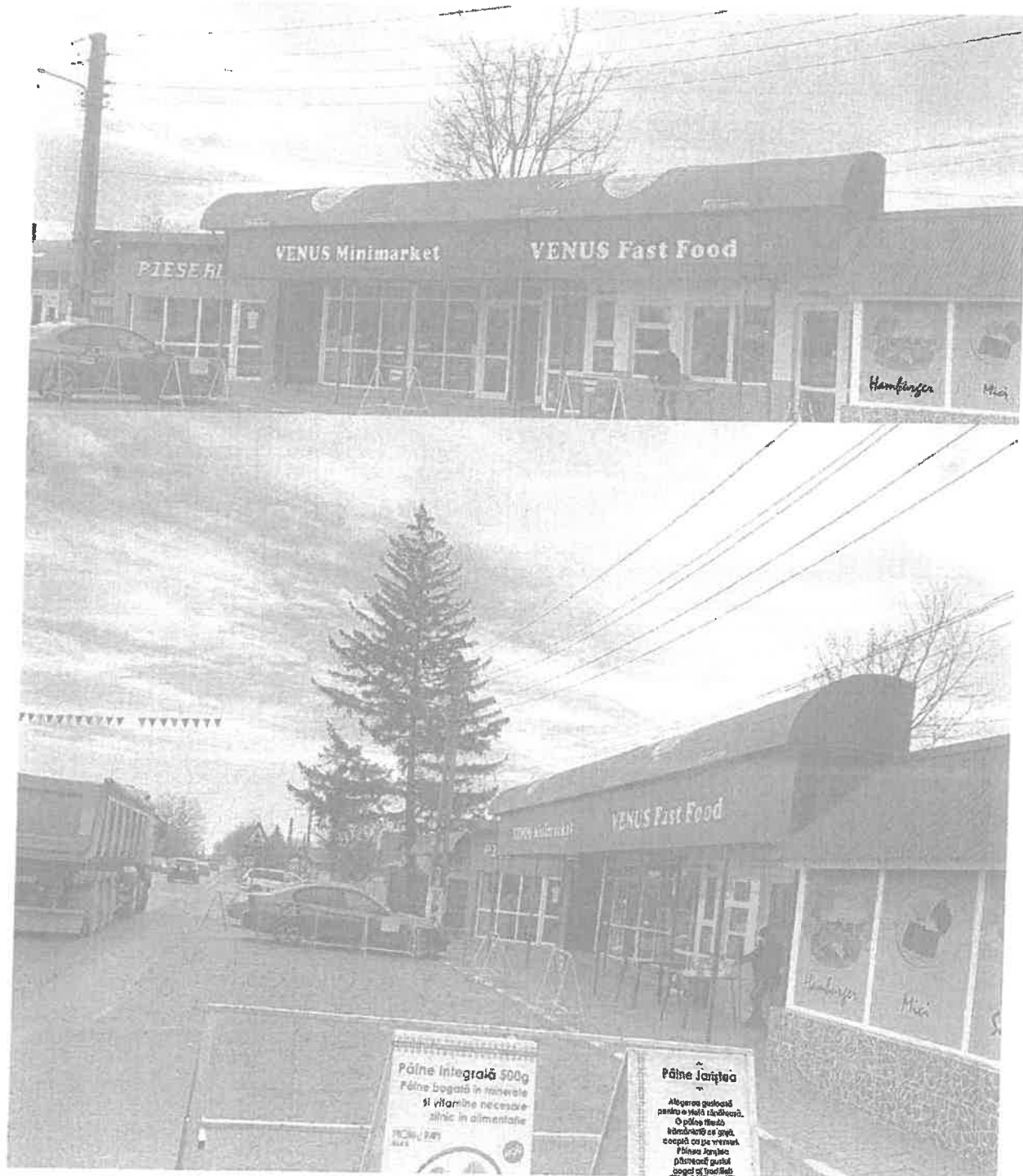
Suprafață	1.200 m ²	Tip teren	
Locație	Calea București	Dimensiuni	
Vizionare la distanță		Tip vânzător	agenție

Descriere

Vand teren 1200 mp în zona Aviației, lângă service Sima Bayer



Anexa nr. 2 – Foto



Anexa nr. 3 – Documente



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

CARTE FUNCİARĂ NR. 107289 COPIE

Carte Funciară Nr. 107289 Cosmesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cosmesti, Cvartal 18 P 341, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107289	210	teren neîmprejmuit; imobil parțial împrejmuit cu gard între pct-le: 1-7 neîmprejmuit; 7-8 gard betonat; 8-10 neîmprejmuit; 10-1 gard metalic

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3587 / 07/02/2022 Act Administrativ nr. Hotărare nr. 30, din 18.05/2021 emis de Consiliul Local Cosmesti, Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al com. Cosmesti - pct 38;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa: epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



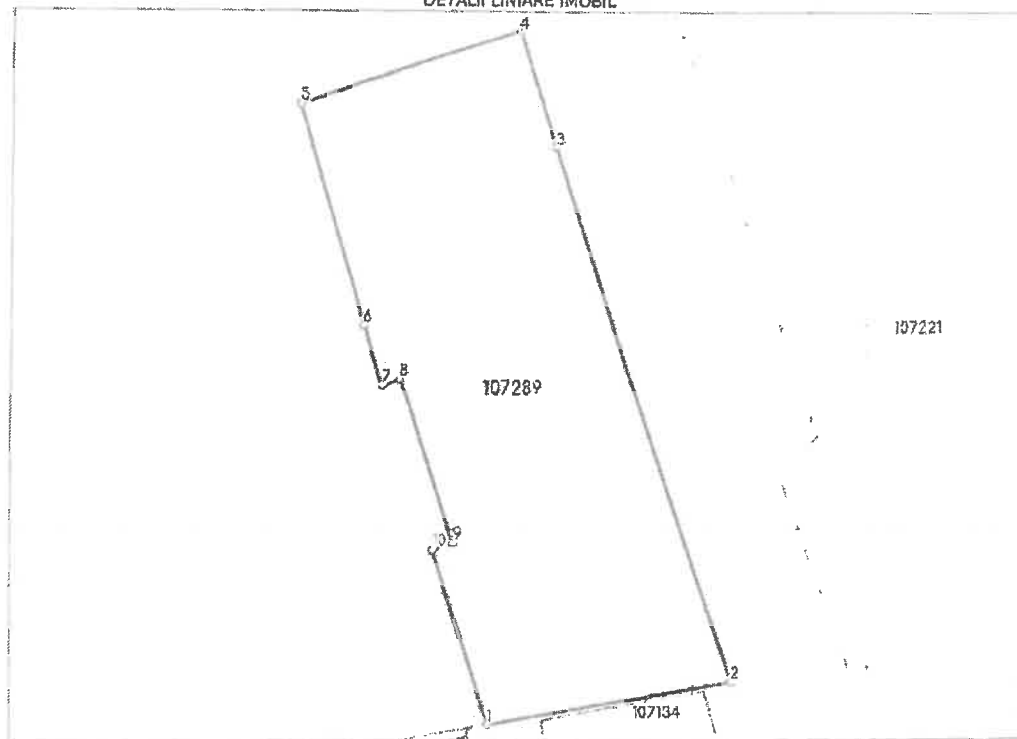
Carte Funciară Nr. 107289 Comuna/Oraș/Municipiu: Cosmesti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107289	210	Imobil parțial împrejmuit cu gard între pct-ile: 1-7 neîmprejmuit; 7-8 gard betonat; 8-10 neîmprejmuit; 10-1 gard metalic

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	210	18	341	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.063
2	3	20.82
3	4	4.395
4	5	8.5
5	6	8.339
6	7	2.313

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

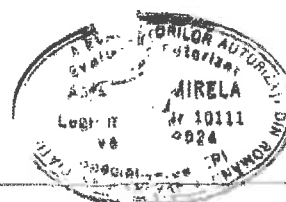
Extrase pentru informare online la adresa eapay.ancpl.ro

Fișierul este de tip L2



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.723
8	9	6.401
9	10	0.799
10	1	6.914

** 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.



CAIET DE SARCINI

În cadrul procedurii de atribuire a contractului de concesiune fără licitație publică în temeiul art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare

CAP.I.OBIECTUL CONCESIUNII -teren intravilan, categoria curți, construcții, din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P341, CF 107289, sat Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, com. Cosmești, județul Galați, cu suprafața de 210 mp.

Lotul face parte din domeniul privat al Unității Administrativ Teritoriale Comuna Cosmești, jud. Galați conform Hotărârii Consiliului Local nr. 30/2021 privind *aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, în care bunul era identificat la poziția 38*, hotărâre a cărei aplicabilitate a încetat de la adoptarea HCL nr. 15/2024 privind *aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, în care bunul este identificat la poziția nr. 43*.

Suprafața de teren este grevată de sarcini, pe ea fiind la ora actuală clădiri ale societății SC VENUS ALIMCOM, neîntabulate în CF, ridicate cu autorizație de construire, nu face obiectul revendicării conform Legilor fondului funciar și nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești.

Terenul cu categoria de folosință curți construcții, intravilan are destinația stabilită prin Planul Urbanistic General de clădiri și funcțiuni complementare.

Modul de utilizare a terenului pe durata concesiunii: menținerea de către titularul contractului de concesiune a unei afaceri de familie cu potențiale locuri de muncă și pentru alte persoane din comună.

Durata concesiunii este durata existenței construcțiilor **dar nu mai mult de 49 de ani.**

CAP.II. CONDIȚIILE GENERALE ALE CONCESIUNII

(1) Lotul de 210 mp, face parte din domeniul privat al Unității Administrativ Teritoriale Comuna Cosmești, jud. Galați conform Hotărârii Consiliului Local nr. 30/2021 privind *aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, în care bunul era identificat la poziția 38*, hotărâre a cărei aplicabilitate a încetat de la adoptarea HCL nr. 15/2024 privind *aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, în care bunul este identificat la poziția nr. 43*

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune, fiind un bun proprietate privată a comunei, este atribuire directă bazată pe art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și va fi organizată conform prevederilor Codului administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019 și procedurii prevăzută în prezenta hotărâre, deoarece solicitantul deține pe terenul comunei Cosmești, clădiri cu destinația de magazin și unitate de alimentație publică.

(2) Obiectul de activitate al concesionarului nu are un impact deosebit asupra mediului înconjurător.

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului. Terenul cu categoria de folosință curți, construcții, intravilan are destinația stabilită prin Planul Urbanistic General de clădiri și funcțiuni complementare, constă în 210 mp din domeniul privat al comunei Cosmești, potrivit unei afaceri de familie ținând cont de clădirea situată pe el și care aparține societății comerciale, care a construit acolo în mod legal, pe terenul concesionat în ultimii 25 de ani. Se va atașa copie după Autorizația de construire. Modul de utilizare a terenului pe durata concesiunii: menținerea de către titularul contractului de concesiune a afacerii de familie existentă, precum și păstrarea unui mediu ambiant plăcut.

(3) Subconcesionarea terenului este interzisă.

(4) Contractul de concesiune se încheie pe durata existenței construcțiilor, **dar nu mai mult de 49 de ani.**

(5) Redevența minimă în cuantum de 6,61 lei/mp/an, echivalentul a 1,33 euro/mp/an, sau 1394 lei/an echivalent a 280 euro/an. Valoarea redevenței stabilită prin atribuirea contractului de concesiune urmează să fie indexată anual în funcție de rata inflației. Redevența nu poate fi mai mică decât cea aprobată de Consiliul Local odată cu Raportul de evaluare.

(6) Garanția de participare este stabilită la nivelul contravalorii a două redevențe.

(7) Titularii contractului de concesiune au obligația de a respecta promisiunea de menținere a unei afaceri de familie și de a menține bransamentele la utilități publice, cu autorizație de construire, cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

(8) Evacuarea deșeurilor se va face de către concesionar în baza contractului de servicii încheiat cu operatorul de salubritate din zonă, cu respectarea prevederilor privind SGR.

(9) Concesionarii poartă întreaga responsabilitate privind respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător și pentru obținerea tuturor autorizațiilor și acordurilor pentru menținerea obiectivului concesiunii.

(10) Concesionarii au obligația **întabulării contractului de concesiune** și a construcțiilor pe care le dețin cu destinațiile pe care le au potrivit activității lor.

CAP.III. CONDIȚII SPECIALE ALE CONCESIUNII

Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

(1) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privată prin aplicarea procedurii licitației. **Se va face excepție de la această procedură în baza art. 15, lit. e) din Legea 50/1991,** concesionarul având în funcțiune pe acest teren construcții cu destinația magazin.

(2) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

(3) Documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de Consiliul Local prin hotărâre.

(4) Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(5) Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

(6) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(7) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(9) Toate sistemele informatice și aplicațiile informatice utilizate trebuie să respecte legislația națională în vigoare privind interoperabilitatea electronică și cea privind asigurarea unui nivel comun ridicat de securitate a rețelelor și sistemelor informatice.

Conținutul documentației de atribuire

(1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;

c) caietul de sarcini;

d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2) În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

Concesionarea

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

(2) Fără a afecta aplicabilitatea prevederilor prezentei secțiuni referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor și data-limită pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată și de cerințele specifice.

(3) Anunțul se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către concedent și 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 generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(4) Anunțul se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru întocmirea contractului.

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

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

(7) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (6) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

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

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

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

(12) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (10), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

(14) În cazul în care în urma publicării anunțului nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13).

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

Reguli privind oferta

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul concedentului, care se înregistrează de concedent, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privat este cel mai mare nivel al redevenței.

Conținutul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului.

(3) Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

(4) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

(5) În contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

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

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

(6) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(7) În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.

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

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

Drepturile și obligațiile concesionarului

(1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe risc și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent. În speță terenul de 210 mp pentru derularea unei afaceri de familie, existentă.

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

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

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

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

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

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

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

(7) Concesionarul are obligația să mențină garanția de participare în contul redevenței.

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

(9) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

(10) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(11) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, dacă nu se cere prelungirea perioadei de concesionare, conform prevederilor legale existente la finalizarea perioadei actuale.

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

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

Drepturile și obligațiile concedentului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Exercitarea dreptului de concesiune

(1) Subconcesionarea este interzisă.

(2) Bunurile imobile proprietate privată se înscriu în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(3) Nerespectarea prevederilor alin. (2) atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(4) **Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.**

Soluționarea litigiilor

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

CAP. IV. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAP. V. DISPOZIȚII FINALE

(1) Contractul de concesiune se va semna de către Primar în termen de 20 de zile calendaristice de la informarea în scris, cu confirmare de primire, a ofertanților despre deciziile de atribuire contract de concesiune.

(2) Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertanți.

Primar, ing. Ion Tuchiluş

Secretar general al comunei, Cristina Zaharia



INSTRUCȚIUNI PENTRU CONCESIONARI

În cadrul procedurii de atribuire a contractului de concesiune fără licitație publică în temeiul art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare

I. OBIECTUL CONCESIUNII: teren intravilan categoria curți, construcții, din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P341, CF 107289, sat Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, com. Cosmești, județul Galați, cu suprafața de 210 mp.

Lotul face parte din domeniul privat al Unității Administrativ Teritoriale Comuna Cosmești, jud. Galați conform Hotărârii Consiliului Local nr. 30/2021 privind *aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, în care bunul era identificat la poziția 38*, hotărâre a cărei aplicabilitate a încetat de la adoptarea HCL nr. 15/2024 privind *aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, în care bunul este identificat la poziția nr. 43*.

Suprafața de teren este grevată de sarcini, pe ea fiind la ora actuală clădiri ale societății SC VENUS ALIMCOM SRL, neîntabulate în CF, ridicate cu autorizație de construire, nu face obiectul revendicării conform Legilor fondului funciar și nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești.

II. ELEMENTE DE PREȚ

(1) Se stabilește prețul redevenței în cuantum de **6,61 lei/mp/an** sau **1394 lei/an**, echivalentul în euro de 1,33 euro/mp/an respectiv 280 euro/an, conform Raport de evaluare nr. **2344/09.02.2024**, aprobat de către Consiliul Local prin Anexa nr. 1 privind *aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesiunii unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 18, P341, CF 107289*.

(2) Prețul redevenței va fi actualizat anual în raport cu rata inflației și a prevederilor Codului Fiscal.

(3) Se va constitui garanție la nivelul contravalorii a două redevențe.

III. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Atribuire directă, bazată pe **art. 15, lit. e)** al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE CONTRACT DE CONCESIUNE pe baza art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Se vor asigura 20 de zile calendaristice de la publicarea anunțului privind concesiunea, până la data limita de încheiere a Contractului.

Anunțul se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet și la sediul Primăriei Comunei Cosmești.

Concesionarul va fi notificat cu privire la deciziile Consiliului Local urmând a depune documentele necesare în acest termen, fiind analizate de comisie și aceasta va decide dacă va fi semnat Contractul de concesiune.

Pentru comuna Cosmești, Contractul va fi semnat de primar-reprezentantul legal al comunei.

V. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Pentru atribuirea contractului prezumtivii concesionari, vor prezenta următoarele *Documente*:

-Copie act identitate persoana fizică;

-Certificat de atestare fiscală care să ateste că nu sunt datorii la bugetul local al comunei Cosmești și la bugetul statului;

-Dovada achitării garanției de participare stabilită la nivelul a două redevențe;

-Document justificativ privind intrarea în posesia caietului de sarcini;

-Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

-Oferta financiară;

2. Condiții pentru participare la licitația publică:

-participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor la bugetul local al Comunei Cosmești și la bugetul statului;

- persoanele fizice nu au dreptul să participe la licitație atunci când au fost desemnate câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

3.Procedura

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei Comunei Cosmești, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta se depune într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

(12) 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.

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

(14) Membrii comisiei vor întocmi proces-verbal după verificarea plicului exterior, care va fi semnat de ofertanți și membrii comisiei.

(15) După semnarea procesului verbal se va trece la verificarea plicului interior.

(17) Se anunța de membrii comisiei ofertele financiare depuse de către ofertanți și se încheie proces-verbal semnat de către ofertanți și membrii comisiei.

VI. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚILOR

1. Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație la nivelul contravalorii a două redevențe.

2. Garanția de participare se depune în numerar la caseria Primăriei Cosmești.

3. Garanția de participare depusă de ofertantul castigator se reține până la momentul încheierii contractului de concesiune, urmând ca după această dată garanția să constituie avans la redevența datorată de concesionar.

4. Nici o ofertă nu va fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare la licitație.

5. Garanția de participare la licitație se pierde, în întregime, în cazul în care ofertantul:

- revoca oferta în caz de adjudecare a acesteia;

- fiind declarat adjudecat nu încheie contractul de concesiune în termenul prevăzut prin prezenta documentație;

VII. DISPOZIȚII FINALE

Contractul de concesiune se va semna de către Primar în termen de 20 de zile calendaristice de la informarea în scris, cu confirmare de primire, a ofertanților despre deciziile de atribuire contract de concesiune.

Anexe care fac parte integrantă din prezenta documentație:

- Schița de amplasare a terenului;

Primar,
Ing. Ion Tuchilus



Secretar general al comunei,
Cristina Zaharia

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

În cadrul procedurii de atribuire a contractului de concesiune fără licitație publică în temeiul art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare

I. AUTORITATEA CONTRACTANTA

Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Cosmești, județul Galați, prin reprezentant legal PRIMAR, cu sediul în comuna Cosmești, județul Galați, sat Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 73, tel.0236336227, fax.0236336218, site oficial www.primaria-cosmesti.ro, COD FISCAL 3655943, mail: cosmesti@gl.e-adm.ro,

II. OBIECTUL CONCESIUNII Teren în intravilanul comunei Cosmești cu suprafața de 210 mp, situat în sat Cosmești, com. Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, județul Galați, Cvartal 18, parcela 341, Carte Funciară nr. 107289, în centrul comunei Cosmești, identificat în Inventarul domeniului privat al comunei Cosmești la Poziția 38 conform Anexei la HCL nr. 30/2021 privind: *aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați și la Poziția nr. 43 în inventarul actualizat conform HCL nr. 15/2024 privind aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați*. Pe această suprafață de teren grevată de sarcini se află construcțiile SC VenusAlimcom SRL, ridicate cu Autorizație de construire, nu face obiectul revendicării conform Legilor fondului funciar si nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești.

III.ELEMENTE DE PRET

(1) Se stabilește prețul redevenței în cuantum de **6,61 lei/mp/an** sau **1394 lei/an**, echivalentul în euro de 1,33 euro/mp/an respectiv 280 euro/an, conform Raport de evaluare nr. **2344/09.02.2024**, aprobat de către Consiliul Local prin HCL nr. privind *aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesionării unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 18, P341, CF 107289..*

(2) Valoarea redevenței stabilită prin atribuirea contractului de concesiune urmează să fie indexată anual în funcție de rata inflației și a prevederilor Codului Fiscal.

(3) Se va constitui garanție la nivelul contravalorii a două redevențe.

IV. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Atribuire directă, bazată pe **art. 15, lit. e)** al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

V. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONCESIONAREA

Conform Anexei nr. 1.

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Conform Anexei nr. 1

VII.CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

1. Participantii la licitație vor depune garanția de participare la licitație la nivelul contravalorii a două redevențe.

2. Garanția de participare se depune în numerar la casieria Primăriei Cosmești .

3. Garanția de participare depusă de ofertantul castigator se retine până la momentul încheierii contractului de concesiune, urmand ca după aceasta data garanția sa constituie avans la redevența datorată de concesionar.

4. Nici o ofertă nu va fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare la licitație.

5. Garanția de participare la licitație se pierde, în întregime, în cazul în care ofertantul:

- revoca oferta în caz de adjudecare a acesteia;

- fiind declarat adjudecat nu încheie contractul de concesiune în termenul prevăzut prin prezenta documentație;

6. Organizatorul licitației se obligă la restituirea garanției de participare depuse de ofertantii necastigatori în termen de 20 zile de la desemnarea ofertantului castigator.

CAP.VIII. CONDIȚIILE GENERALE ALE CONCESIUNII

(1) Teren în intravilanul comunei Cosmești cu suprafața de 210 mp, situat în sat Cosmești, com. Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, județul Galați, Cvartal 18, parcela 341, Carte Funciară

nr. 107289, categoria curți construcții, în centrul comunei Cosmești, jud. Galați, identificat în Inventarul domeniului privat al comunei Cosmești la Poziția 38 conform Anexei la HCL nr. 30/2021 privind: *aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați* și la Poziția nr. 43 în inventarul actualizat conform HCL nr. 15/2024 privind *aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați*. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune, fiind un bun proprietate privată a comunei, este atribuire directă bazată pe art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și va fi organizată conform prevederilor Codului administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019 și procedurii prevăzută în prezenta hotărâre.

(2) Obiectul de activitate al concesionarului nu are un impact deosebit asupra mediului înconjurător. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului. Terenul cu categoria de folosință curți construcții intravilan are destinația stabilită prin Planul Urbanistic General de clădiri și funcțiuni complementare, constă în 210 mp din domeniul privat al comunei Cosmești, potrivit unei afaceri de familie ținând cont de clădirea situată pe el. Modul de utilizare a terenului pe durata concesiunii: menținerea de către titularii contractelor de concesiune a afacerii de familie existentă, precum și păstrarea unui mediu ambiant plăcut.

(3) Subconcesionarea terenului este interzisă.

(4) Contractul de concesiune se încheie pe durata existenței construcțiilor, **dar nu mai mult de 49 de ani.**

(5) Redevența conform art. III de mai sus. Redevența nu poate fi mai mică decât cea aprobată de Consiliul Local odată cu Raportul de evaluare.

(6) Garanția de participare este stabilită la nivelul contravalorii a două redevențe.

(7) Titularii contractului de concesiune au obligația de a respecta promisiunea de menținere a unei afaceri de familie și de a menține branșamentele la utilități publice, de a înregistra în Cartea funciară dreptul obținut asupra terenului, cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

(8) Evacuarea deșeurilor se va face de către concesionar în baza contractului de servicii încheiat cu operatorul de salubritate din zonă.

(9) Concesionarii poartă întreaga responsabilitate privind respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător și pentru obținerea tuturor autorizațiilor și acordurilor pentru îndeplinirea obiectivului concesiunii.

(10) Concesionarii au obligația întabulării contractului de concesiunii și a construcției existente.

CAP. IX. CONDIȚII SPECIALE ALE CONCESIUNII

Concesionarea se va face în baza art. 15, lit. e) din Legea 50/1991.

CAP. XII. DISPOZIȚII FINALE

(1) Drepturile și îndatoririle părților au fost stabilite prin caietul de sarcini și prin contractul de concesiune.

(2) Documentația de atribuire se pune la dispoziția ofertanților în format electronic, pe pagina de internet și în format scris la sediul Primăriei Comunei Cosmești, județul Galați, la adresa menționată la art. I.

(3) Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertanți.

(4) Contractul de concesiune se va încheia de către Primar în termen de 20 de zile calendaristice de la informarea în scris, cu confirmare de primire, a ofertanților despre deciziile de atribuire contract.

Primar,
Ing. Ion Tuchiluş



Secretar general al comunei,
Cristina Zaharia

CONTRACT-CADRU

de concesiune teren intravilan aflat în proprietatea privată a comunei Cosmești, în temeiul art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare

I. Părțile contractante:

1. Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Cosmești, cu sediul în sat Cosmești, comuna Cosmești, Str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 73, județul Galați, tel.0236336227, fax.0236336218, site oficial www.primaria-cosmesti.ro, COD FISCAL 3655943, mail: cosmesti@gle-adm.ro, cont deschis la Trezoreria Tecuci, prin reprezentat legal Primar ing. Ion Tuchiluș, în calitate de **concedent**, și:

2. DL/DNA/SC....., cu domiciliul/sediul în localitatea, str. nr., bl., sc., et., ap., județul, având CNP, telefon, fax, reprezentată prin, în calitate de **concesionar**,

La data de, în temeiul prevederilor Codului civil, al art. 15, lit.e) al Legii 50/1991, republicată cu modificările ulterioare, al prevederilor art.322 din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, precum și a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Cosmești nr.____/....., s-a încheiat prezentul **contract de concesiune**.

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie concesionarea unui **Teren în intravilanul comunei Cosmești cu suprafața de 210 mp, situat în sat Cosmești, com. Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, județul Galați, Cvartal 18, parcela 341, Carte Funciară nr. 107289, în centrul comunei Cosmești, identificat în Inventarul domeniului privat al comunei Cosmești la Poziția 38 conform Anexei la HCL nr. 30/2021 privind: *aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați* și la Poziția nr. 43 în inventarul actualizat conform HCL nr. 15/2024 privind *aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați* și în schița anexată care face parte din prezentul contract.**

2. Predarea-primirea obiectului concesionat se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine **anexă** la contract.

3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt următoarele:

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, respectiv teren 210 mp, 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.

III. Durata contractului

Durata contractului de concesiune este pe durata existenței construcției până la 49 de ani, începând cu data semnării prezentului contract.

IV. Redevența

1.Redeventa este în valoare de _____ /an. **Valoarea redevenței stabilită prin atribuirea contractului de concesiune urmează să fie indexată anual în funcție de rata inflației.**

2. Redeventa va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei Cosmești, deschis la Trezoreria Municipiului Tecuci, sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Cosmești, jud. Galați.

3. Plata redevenței se poate face în două tranșe, respectiv până la 31 martie și 30 septembrie, pe anul curent.

4. Întârzierea la plată a redevenței se penalizează cu 0,01% din cuantumul redevenței datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua urmatore expirării termenului de plată.

V. Drepturile și obligațiile părților

Drepturile și obligațiile concesionarului

(1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent (în speță teren 210 mp).

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

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

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

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

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

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

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

(7) Titularul contractului de concesiune are obligația de a menține afacerea de familie, de a realiza bransamentele la utilități publice, cu autorizație de construire, cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

(8) Titularul contractului de concesiune are obligația de a lua toate măsurile respectării mediului și legislației în vigoare pentru activitatea sa.

(9) Evacuarea deșeurilor se va face de către concesionar în baza contractului de servicii încheiat cu operatorul de salubritate din zonă sau cu un operator de salubritate agreeat de el, cu respectarea SGR.

(10) Concesionarul poartă întreaga responsabilitate privind respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător și pentru obținerea tuturor autorizațiilor și acordurilor pentru îndeplinirea obiectivului concesiunii.

(11) Concesionarul are obligația întabulării contractului de concesiune.

(12) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă - parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Garanția de participare constituie titlu de garanție.

(13) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

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

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

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

(17) **Subconcesionarea este interzisă.**

Drepturile și obligațiile concedentului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) Nerespectarea de către concesionar a obligației de a dezvolta o afacere de familie în termen de trei ani și încălcarea obligațiilor privind legalitatea acesteia.

(8) Neplata redeventei în termen de 1 an de la expirarea termenului de plata a acesteia.

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

VI. Litigii

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

VII. Forța majoră

1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în

mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă în termen de 30 de zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

VIII. Notificări

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract prin posta sau mijloace electronice.

2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.

3. Dacă notificarea se trimite prin fax/email, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedită.

4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

IX. Dispoziții finale

1. Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

3. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale.

4. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

5. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 3 exemplare, astăzi, ..., data semnării lui, la sediul Primăriei Comunei Cosmești, jud. Galați.

**CONCEDENT,
PENTRU COMUNA COSMEȘTI,
Primar,**

CONCESIONAR



A blue ink signature, likely of the concessionaire, written in a cursive style.

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate, a Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesionării unui bun din domeniul privat și atribuirii contractului de concesiune pentru 1 lot teren din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P341, CF 107289, destinat mediului de afaceri

La solicitarea dlui Slavu Cristian și din inițiativa reprezentantului legal al comunei Cosmești se inițiază procedura concesionării în baza art. 15, lit e) a Legii 50/1991, republicată cu modificările ulterioare:

„ART. 15 Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;”

a terenului situat în CV 18, P 341 identificat prin CF 107289, cu suprafața de 210 mp. Terenul cu categoria curți construcții are destinația stabilită prin Planul Urbanistic General de construcții și funcțiuni complementare.

Faptul că terenul este grevat de o construcție care aparține SC VENUS ALIMCOM SRL, la cererea căroră am inițiat proiectul, precum și faptul că atât clădirea cât și spațiul învecinat le aparține (clădirea în proprietate, iar spațiul a fost concesionat de la comuna Cosmești), am considerat legal și oportun să efectuăm procedura concesionării fără licitație publică, conform excepției prevăzute în Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările ulterioare. Acum 25 de ani au fost încheiate 2 contracte de concesiune, pentru 2 suprafețe, - unul expirat deja, iar celălalt se apropie de încheiere-. Societatea în cauză prin reprezentanțul legal, a dovedit că a fost un bun concesionar, pentru acest teren. În fapt, a avut 2 contracte de concesiune, unul care a expirat în ianuarie 2024 și unul care va expira în ianuarie 2025. Terenul respectiv a fost concesionat acum 25 de ani, pe două loturi, fără a fi întabulat în Cartea Funciară, conform prevederilor legale de atunci, dar comuna Cosmești a întabulat în Cartea funciară terenul ca un întreg, cu suprafața real măsurată conform actelor existente. Pentru o administrare cât mai eficientă, nu există interes din partea comunei Cosmești, de a concesiona doar o parte din acest teren, nefiind viabilă opțiunea de a dezmembra și de a concesiona strict terenul pe care și-a construit societatea magazinul și nici de a prelungi doar contractele existente, ele fiind neconforme cu realitatea din teren și cu actualele prevederi legale în materie. Pentru a menține dreptul de a activa în continuare, societatea va trebui să ia decizia cu privire la a-și asuma concesionarea întregii suprafețe pe care o are comuna întabulată. Interesul comunei Cosmești este de a utiliza cu responsabilitate resursele pe care le are. Dezmembrarea și lăsarea unei suprafețe de aproximativ 50 mp, în exteriorul clădirii, în jurul clădirii, nu ar aduce nici un beneficiu comunei.

Raportul de evaluare a fost aprobat și însoțit de către Consiliul Local Cosmești, Studiul de oportunitate a fost aprobat, prin urmare este necesară doar stabilirea documentelor necesare concesionării și alinierii la prevederile Codului Administrativ: de a face public anunțul de concesionare, de a desemna o comisie care să urmărească îndeplinirea condițiilor necesare pentru a concesiona, ale solicitanților, de a aproba Caietul de sarcini, procedura de concesionare, modelul cadru al Contractului de concesiune.

A fost obținut Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale la concesionare de bunuri proprietate privată, terenul are Carte Funciară, este identificat la poziția nr. 43 în Inventarul actualizat al Bunurilor imobile ale domeniului privat al comunei Cosmești, secțiunea **terenuri**, deci îndeplinește toate condițiile necesare pentru a fi propus dumneavoastră spre aprobare a concesionării.

Conform prevederilor art.302 din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, „Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii.”

Conform prevederilor art.362, alin.1 din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, „Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare concesionate ori închiriate.”

Nivelul minim al redevenței a fost stabilit conform Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 efectuat de evaluator acreditat ANEVAR, Amariței Mirela, aprobat și însoțit de către Consiliul Local conform Anexei 1. Valoarea redevenței stabilită prin atribuirea contractului de concesiune urmează să fie indexată anual în funcție de rata inflației.

Modalitățile de plată: redevența se va plăti cu numerar la caserie sau ordin de plată în contul concedentului anual, la termenele stabilite prin contractul de concesiune.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru durata existenței construcției dar care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

Conform prevederilor art.306,alin.1 din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019 durata estimată a contractului de concesiune poate fi de până la 49 de ani. Proiectul propus a prevăzut durata maximă, ca urmare a solicitării făcute.

Pentru motivele arătate, propun spre dezbatere și adoptare Consiliului Local proiectul prezentat.

Solicit aviz celor trei comisii ale Consiliului Local și Raport de specialitate responsabilului cu Urbanismul și amenajarea teritoriului din aparatul de specialitate al primarului în termenul prevăzut în dispoziția de convocare al ședinței în care va fi discutat, respectiv cel prevăzut de lege.

PRIMAR,
Ing. Ion Tuchilus



RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate, a Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesionării unui bun din domeniul privat și atribuirii contractului de concesiune pentru 1 lot teren din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P341, CF 107289, destinat mediului de afaceri

Conform prevederilor art.136, alin.10, din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, se întocmește Raportul Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Cosmești la proiectul nr. 3191/16.04.2024 privind **aprobarea atribuirii contractului de concesiune pentru 1 lot teren din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P341, CF 107289, destinat mediului de afaceri.**

Proiectul a avut la bază cererea reprezentantului legal al SC ALIMCOM SRL, HCL nr./...2024 privind aprobarea Raportului de evaluare a terenului, pentru concesionare și propunerea dlui primar de a iniția procedura concesionării în baza art. 15, lit e) a Legii 50/1991, republicată cu modificările ulterioare a terenului situat în Cv. 18, P 341, identificat prin CF 1072894, cu suprafața de 210 mp. Terenul cu categoria curți construcții are destinația stabilită prin Planul Urbanistic General de construcții și funcțiuni complementare.

S-a ținut cont de faptul ca terenul este grevat de construcția care aparține societății care a solicitat concesionarea, precum și faptul că atât clădirea cât și spațiul ce o înconjoară le aparține (clădirea în proprietate, iar spațiul a fost concesionat de la comuna Cosmești, doar că în două loturi, fără a fi fost întabulat), prin urmare considerăm proiectul necesar, legal și oportun.

Raportul de evaluare a fost aprobat și însușit de către Consiliul Local Cosmești, Studiul de oportunitate a fost aprobat, prin urmare este necesară doar stabilirea documentelor necesare concesionării și alinierii la prevederile Codului Administrativ: de a face public anunțul de concesionare, de a desemna o comisie care să urmărească îndeplinirea condițiilor necesare pentru a concesiona ale solicitanților, de a aproba Caietul de sarcini, procedura de concesionare, modelul cadru al Contractului de concesiune.

A fost obținut Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale la concesionare de bunuri proprietate privată, terenul are Carte Funciară, este identificat în Inventarul Bunurilor imobile al domeniului privat al comunei Cosmești, deci îndeplinește toate condițiile necesare pentru a fi propus spre aprobarea a concesionării, fiind un beneficiu pentru comuna Cosmești.

Conform prevederilor art.302 din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, „*Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii.*”

Conform prevederilor art.362, alin.1 din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, „*Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ –teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate*”, Consiliul Local fiind forul care decide utilizarea bunurilor comunei Cosmești.

Nivelul minim al redevenței a fost stabilit conform Raportului de evaluare nr. **2344/09.02.2024** efectuat de evaluator acreditat ANEVAR, Amariței Mirela, aprobat și însușit de către Consiliul Local prin hotărârea anterioară. Valoarea redevenței stabilită prin atribuirea contractului de concesiune urmează să fie indexată anual în funcție de rata inflației.

Anexele proiectului au prevăzute toate documentele impuse de lege, necesare concesionării, rezultă valoarea redevenței, perioada de concesionare, obligațiile concesionarilor și ale concedentului, modul de încetare a concesiunii.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată existenței construcției dar care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

Se asigură o corectă încadrare în drept a stării de fapt, motiv pentru care, considerăm că proiectul de hotărâre este necesar, legal și oportun.

Conform prevederilor art.129, alin.(2), lit.c, alin.(6), lit. b și art. 362 alin.(1) din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, cu modificările ulterioare este de competența Consiliului Local să dezbata și să adopte proiectul de hotărâre propus de primar.

Secretar general al comunei, Cristina Zaharia

Consilier superior Țuchel Iancu



Propun un nou
proiect de hotărâre

Referat de necesitate

Subsemnata Cristina Zoharia, vă aduc
la cunoștință următoarele:

- În ianuarie 2024 d-l Slava, directorul SC Urmus
Alimcom a făcut cerere de concesionare pentru
terenul pe care are un magazin și a expirat contractul
- Faptul că terenul pt. care a solicitat este parte din
suprafață înregistrată în domeniul privat al comunei
de 210 mp, a fost făcut Raport de evaluare pentru
întregul teren. Este insuficient să facem dezmembrarea
în concesionare 84 mp, să reluăm procedura în
2025 pentru alți 80 mp (până expiră contractul și
pentru aceștia) și să lămurim neutralizăm 46 mp, în
jurul celor 143 pentru care societatea are contract.
- După obținerea tuturor avizelor pentru prezentarea
proiectului către Consiliul Local, acest proiect nu
a întreprins voturile necesare adoptării motivat că
prețul solicitat este prea mic. Nu este de competența
noastră să stabilim prețul iar rapoartele de
evaluare sunt întocmite de experți în domeniul
drept pt. care nu putem în măsura să luăm
opinie și nici nu putem solicita efectuarea altui
Raport, deoarece cheltuielile pot fi imputabile
- Prin urmare propun reanalizarea de către
Consiliul Local al proiectului, iar în cazul
în care d-lui consilier consideră că efectuan
altui Raport de evaluare, nu fi benefice să

facă propuneri concrete în acest sens,
să-mi arune răspunderea pentru cheltuielile
multe de bani pentru efectuarea de
Raporturi de evaluare.

Prin măsurarea răspunderii Consiliului
Local, Comuna Cosmesti pierde veniturile din
lipsa de administrare a bunurilor pe care
le deține și pentru care anumite persoane
societăți au beneficiu utilizându-le
gratuit.

!! Codul Administrativ prevede în mod clar
că decizia administrării bunurilor comunei
apartine Consiliului Local, noi - aparatul de
specialitate - punând doar în aplicare
hotărârile pe care primarul le aprobă.

Propun readucerea în fața CL a proiectului
de concesionare.

Reg. dispuși.

Cu respect



9.07.2024

= D-lui Primar și Consiliului Local Cosmesti =



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107289 Cosmesti

Nr. cerere	8195
Ziua	24
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164629831

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cosmesti, Cvaral 18 P 341, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	107289	210	Teren neimprejmuit; Imobil partial imprejmuit cu gard intre pct-le: 1-7 neimprejmuit; 7-8 gard betonat; 8-10 neimprejmuit; 10-1 gard metalic

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
3587 / 07/02/2022		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 30, din 18/05/2021 emis de Consiliul Local Cosmesti, Inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al com.Cosmesti - pct 38;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

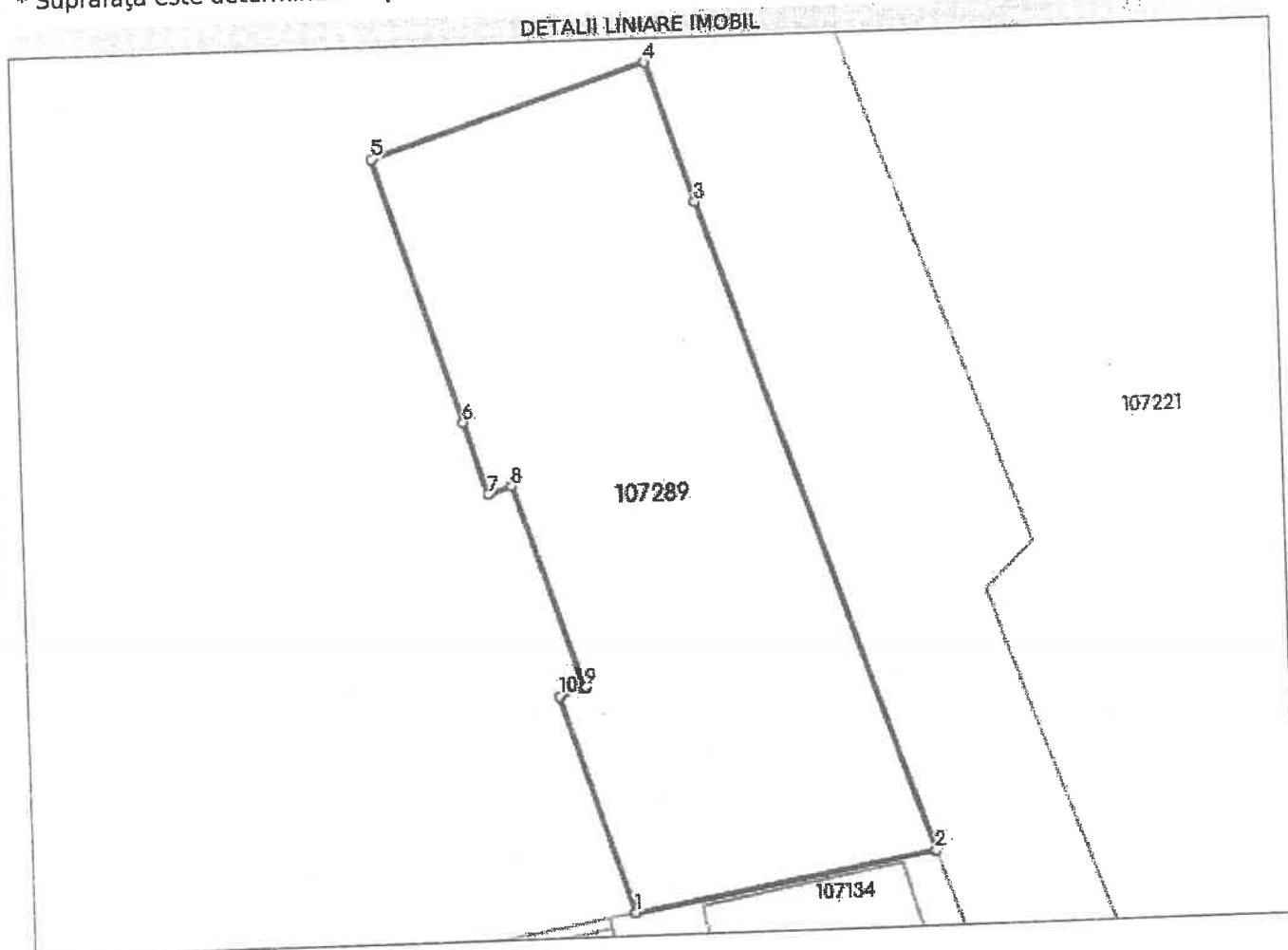
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107289	210	Imobil partial imprejmuit cu gard între pct-le: 1-7 neimprejmuit; 7-8 gard betonat; 8-10 neimprejmuit; 10-1 gard metalic

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	210	18	341	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.063
2	3	20.82
3	4	4.395
4	5	8.5
5	6	8.339
6	7	2.313

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.723
8	9	6.401
9	10	0.799
10	1	6.914

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

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

Data și ora generării,

24/02/2024, 17:33

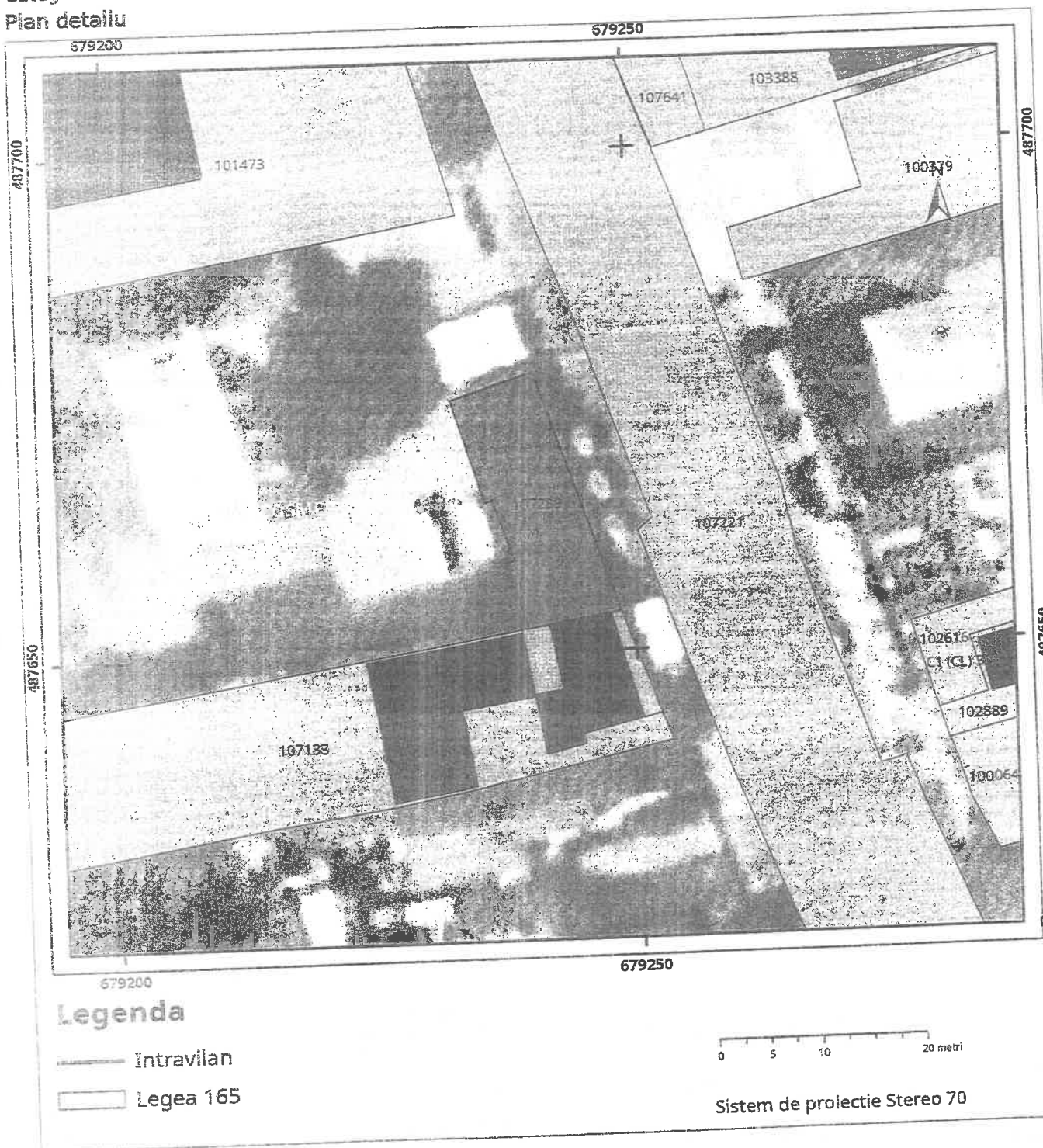


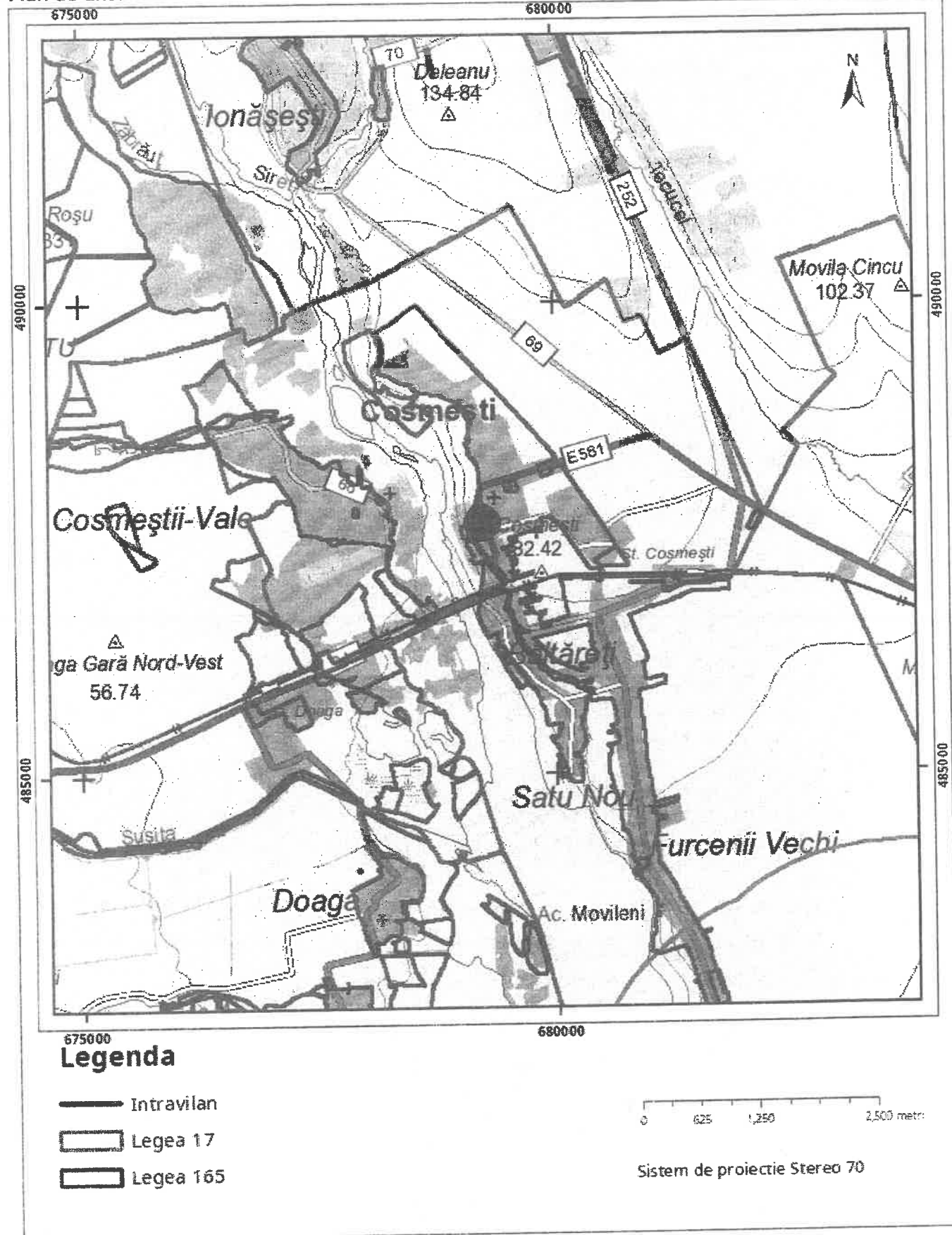
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 107289, UAT Cosmesti / GALATI, Loc.
 Cosmesti, Cvartal 18 P 341

Nr.cerere	8194
Ziua	24
Luna	02
Anul	2024

Teren: 210 mp
 Teren: intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 210mp
 Plan detaliu





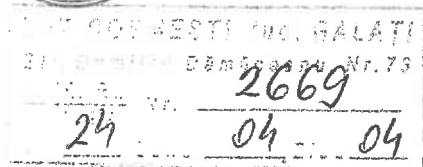
Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 07-02-2022
Data și ora generării: 24-02-2024 17:31



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



Nesecret
Nr. 1108 PS/ 20.03.2024
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI COSMEȘTI, JUDEȚUL GALAȚI,
Domnul Ion TUCHILUȘ

Amo funcționar
04.04.2024

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 1526 din 23.02.2024 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 210 mp.*”, situat în sat Cosmești, comuna Cosmești, județul Galați, identificat la poziția 38 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr.30/18.05.2021 *privind aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, județul Galați* și înscris în Cartea funciară nr. 107289 a comunei Cosmești, având numărul cadastral 107289 al imobilului situat în tarlăua 18, parcela 341, sat Cosmești, comuna Cosmești, județul Galați,

În urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



SC VENUS ALIMCOM SRL
RO8722253
J 39/580/1996
FOCSANI, VN
P.L. COSMESTI, GL
NR 1 DIN 18.01.2024

13.01.2024
1 no. 13.01.2024
13.01.2024

UAT COSMESTI Jud. GALATI	
Str. Dumitru Dămăceanu, Nr. 73	
1.1.1. AL	Nr. 557
24	01, 22

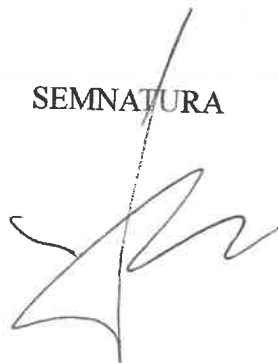
CĂTRE

PRIMARIA COMUNEI COSMESTI

Subsemnatul Slavu Cristian, director al SC VENUS ALIMCOM SRL, prin prezenta va informam ca dorim sa prelungim contractul de concesiune nr 21 din 05.01.1999 din T18, P341 in suprafata de 83.62mp.

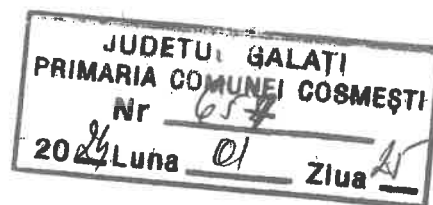
18.01.2024

SEMNATURA




0766 477873 /

№ 100
26.01.2024



Domnule Primar,

Subsemnatul Ștefan Cristea, reprezentant al SC VERIUS ALI-ROTI SRL, solicită ca aceasta să concordeze și să aprobată de către aparținând comunei Cosmești conform actelor atașate în copie, rog prin prezenta așteptarea semnării legale de concordanță actualizată deoarece contractele actuale expiră.

Doresc menționarea pe perioada maximă

25.01.2024

"Am luat la cunoștință că informațiile din prezenta cerere vor fi prelucrate conform Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date."

Tel. 0766472802

ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTITIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL VRANCEA

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: VENUS ALDINCOM S.R.L.

Sediu social: MUNICIPIUL FOCSANI, Str. BUJOR, Nr. 14, Județul VRANCEA

Activitatea principală: Comerț cu amănuntul al cămii și al produselor din carne, în magazine specializate
4722

Cod Unic de Înregistrare: 8722253 din data de: 21.08.1996

Nr. de ordine în registrul comerțului: 139/500/20.08.1996

Data eliberării

Seria B Nr. 2410113

DIRECTOR
Marcel RISTEA

PROIECT

Anexa nr. 5

CONTRACT DE CONCESIUNE

încheiat în PRIMĂRIA COSMEȘTI la data 24/05.01.1999

I. Părțile contractante

Intre PRIMĂRIA COSMEȘTI, având statutul juridic de conform din reprezentată prin Ionuț Heralemb, primar și CARANA NICOLAE, contabil, cu sediul în comuna Cosmești, județul Galați având calitatea de co-cedent, și numită în continuare partener public, pe deoparte și S.C. VERUS ALICOM S.R.L. POCSANI având statutul juridic de conform

administrativ, S.R.L. cu sediul în Pocșani, str. dr. Telemac Bl. 15. ap. 8 județul Vrancea având calitatea de concesionar și numită în continuare partea a doua;

În temeiul Legii nr. 50/1991 privind eliberat de COMITATUL DE LICITAȚIE din ziua de 17.12.1999 luna decembrie a anului 1999 privind adjudicarea la licitația publică din pentru terenul situat în str. comuna Cosmești punctul Stație Autobu sector P.18 P.341 s-a încheiat prezentul contract de concesiune

II. Obiectul contractului

Art.1. Obiectul contractului este cedarea în concesiune a terenului situat în comuna Cosmești, P.18. P.341 nr. 83,62 mp. mp. așa cum rezultă din planul de situație anexat.

Art.2. Terenul precizat la art.1 este cedat de către partea întâi (concedent) către partea a doua (concesionar) pe bază de proces verbal de predare-primire, în vederea realizării obiectivului de investiții prevăzut în planurile urbanistice, având destinația precizată în certificatul de urbanism emis de Direcția de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Județean Galați și în condițiile din oferta care a stat la baza adjudicării licitației.

Durata de execuție este de maximum 12 luni,
data atacării lucrărilor, ce se va consemna într-un act încheiat
între cele 2 părți. Se va păstra destinația stației de autobuz

III. Termenul contractului

Art.3. Durata concesiunii este de 25 ani, începînd
data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate în in-
tentul contract și anexele sale.

Art.4. Partea întâi (concedentul) va comunica părții a
(concesionarului) cu 2 ani înainte de încetarea concesiunii, p-
său de vedere asupra încetării concesiunii.

IV. Prețul concesiunii

Art.5. Prețul concesiunii este de 22.000 lei/mp/ani și
așa cum a rezultat din oferta prezentată de partea a doua în ca-
licitației publice din ziua de 17 luna 12 anul
și pe baza căruia s-a făcut adjudecarea concesiunii.

Art.6. Prețul concesiunii prevăzut la art.5, va fi indexat
anual cu rata inflației. TERMENUL DE RECUPERARE A PREȚULUI TERENULUI
ESTE DE 100 ANI.

V. Modalitatea de plată

Art.7. Sumele prevăzute la art.5 se vor plăti prin ordin
la casieria primăriei Cosmești deschis la

Art.8. Sumele prevăzute la art.5 se plătesc în 4 rate tri-
mestriale în termen de 10 zile de la expirarea fiecărui trimestru.
Eventualele regularizări, ca urmare a indexării datorate ratei
inflației se vor face odată cu achitarea celei de a patra rate.
Plata va începe după 30 zile de la data predării terenului.

Art.9. Întîrzierile la plata ratelor trimestriale se vor
penaliza, cu penalități zilnice de 0,5 % din suma datorată, urmînd
că dacă întîrzierile depășesc 30 zile să se procedeze la retragerea
concesiunii.

VI. Încetarea concesiunii

Art.10. - Concesiunea poate înceta prin :

10.a.-expirarea duratei ;

10.b.-răscumpărare;

10.c.-retragere;

10.d.-renunțare.

10.1. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei.

10.a.1. La termenul de încetare a concesiunii concesionarul

are obligatia de a preda bunul ce a facut obiectul contractului de concesiune, constind din suprafata de 83,62 mp. precum si statia de autobuz cu toate modificările si îmbunătățirile facute de concesi-

10.a.2. Concesionarul, va proceda la prezentarea dovezii că bunul concesionat este liber de orice sarcini la data predării terenului. Dovada va fi eliberata de Administratia Financiara.

10.a.3. Materiale, instalatiile folosite la modernizarea statiei de autobuz vor ramine drept al concedentului.

10.a.4. Materialele, constructiile, instalatiile, mobilierul care nu fac parte din statia de autobuz ramin bun al concesionarului si vor fi recuperate la data predării terenului si a statiei de aut-

10.b. Incetarea concesiunii prin rescumpărare.

10.b.1. Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi rescumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investitiei, care trebuie să fie promptă, adecvata și afectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin Hotăriri ale Guvernului.

10.c. Incetarea contractului prin retragere.

10.c.1. Concesiunea se retrage si contractul de reziliază în situatii in care concesionarul nu respectă obligatiile asumate prin contract, constatate facindu-se de organele de control autorizate.

10.c.2. Concesiunea se retrage în cazul in care concesionarul nu a început executia lucrarilor la obiectivul de investitii în termen de 1 an de la data concesiunii.

10.c.3. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intentiei sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera pe deplin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare daca concesionarul nu își îndeplinește obligatiile în acest interval.

10.d. Incetarea concesiunii prin renuntare

Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea

investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după
ficarea celor semnalate de concesionar în către o comisie forma
din reprezentanții concedentului, ai Consiliului local al
și ai Agenției naționale pentru privatizare și care împreună cu
reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării sau
tării contractului.

10.d.2. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în
ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor
le revin, cu mențiunea că prin forța majoră se înțelege orice ev
ment independent de voința părților, inevitabil și inevitabil,
care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obliga

10.d.3. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se
comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon, fax,
telex, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării
evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în
prezența părților.

10.d.4. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în
condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se deca
lează în consecință, cu perioada corectării acestuia, mențiu
că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri,
pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a
îndeplinit obligația comunicării, va suferi irevocabil consecințe
cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte
obligații.

10.d.5. În condițiile în care forța majoră conduce la o
decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vo
reuni pentru a hotărî asupra exercitării la viitor a clauzelor
incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de
exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată
de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării
sau încetării contractului.

Art.11. În cazul în care partea a doua nu a început execuția
lucrărilor în termen de un an de la data acordării concesiunii,
concesiunea se retrage fără nici o penalitate din partea părții a
doua.

De asemenea, concesiunea se retrage și în cazul în care
câștigătorul licitației nu respectă prevederile ofertei pe baza
căreia s-a adjudecat licitația.

Art.12. În cazul încetării concesiunii din una din cauzele
prevăzute la art.9, 10 și 11, partea a doua (concesionarul) are
următoarele obligații :

a. să predea părții întâi documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiții ce urma să se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat.

b. să prevadă în actele juridice pe care le încheie și care își asumă obligații față de terți, sau dobândește drepturi legătură cu exploatarea bunului, o clauză specială prin care pe întâi se va substitui părții a doua în toate drepturile prevăzute.

c. să prezinte părții întâi toate actele în curs de executare, pentru care aceasta să-și poată exercita opțiunea.

d. să prevadă în contractele ce le încheie cu persoane fizice și juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, a posibilității suprogării prin partea întâi, în cazul în care acesta se hotărăște astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

VII. Obligațiile părților

Art.13. Partea întâi are obligația :

13.1. De a acorda sprijin părții a doua, în obținerea avizelor și acordurilor legale pentru realizarea investiției ;

13.2. Partea întâi are dreptul ca împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrării în termenul de punere în funcțiune stabilit prin prezentul contract.

13.3. Partea întâi are dreptul să retragă concesiunea, fără nici o răscumpărare dacă partea a doua nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în cazul în care nu se respectă termenul de punere în funcțiune sau în cazul în care nu se respectă prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației conform prevederilor art.11 de mai sus.

Situația de forță majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Art.14. Partea a doua are obligația :

14.1. Să respecte întocmai prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației.

14.2. Să realizeze lucrările de investiții în conformitate

cu caietul de sarcini și numai pe baza autorizației de construcție eliberată de cei în drept precum și a altor acorduri și avize corespunzătoare prevederilor Legii nr.50/1991.

14.3. Să obțină toate avizele și acordurile legale pentru construirea construcției și exploatarea obiectivului după punerea în funcțiune. Elementele tehnice prezentate în oferta adjudecată nu reprezintă soluții aprobate.

14.4. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare a rețelelor tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul deținătorului terenului.

Eventualele soluții alternative adoptate prin proiect (alimentarea cu apă, surse de încălzire) se execută pe cheltuielile exclusiv ale părții a doua.

14.5. Să respecte și alte obligații prevăzute în caietul de sarcini care face parte integrantă din prezentul contract.

VIII. Litigii

Art.15. Litigiile de orice fel decurgând din exercitarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiable, se vor prezenta organelor judiciare competente.

Art.16. Pe toată durata concesiunii, partea întâi (concedentul) și partea a doua (concesionarul) se vor supune legislației în vigoare în România.

IX. Clauze speciale

Art.17. Se vor nominaliza dacă va fi cazul, cu ocazia perfectării contractului.

X. Dispoziții finale

Art.18. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin acordul părților.

Art.19. Caietul de sarcini, procesul verbal de predare-primire al terenului fac parte integrantă din prezentul contract, prevederile lor completând prevederile contractului.

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din stăruș Căsmesti, punctul Stație Autobus T.18 P.341 din centrul comunei Sărmășel s-a încheiat în 3 exemplare câte unul pentru fiecare parte și 1 exemplar pentru organul de control.



CONCEDENT,

CONTABIL,
CATANA NICOLAE



ROMANIA
JUDETUL GALATI
COMUNA COSMESTI
-CONSILIUL LOCAL-

HOTARAREA nr. 10
din 24 iulie 2000

privind: aprobarea extinderii concesiunii d-nei Slavu Anisoara.

Initiator: Saghian Gheorghe, primarul comunei Cosmesti, jud. Galati;
Numarul de inregistrare si data depunerii proiectului de hotarire: 1807 din 05 iulie 2000.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMESTI, JUDETUL GALATI;
Avand in vedere expunerea de motive a initiatorului;
Avand in vedere raportul de specialitate intocmit de d-l viceprimar
Dobre Dumitru, inregistrat sub nr. 1817 din 06.07.2000;
Avand in vedere raportul de avizare al comisiei de specialitate pentru
buget-finante, administrarea domeniului public si privat al comunei;
Avand in vedere prevederile art. 12 lit. b din Legea nr. 50/1991 privind
autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor,
republicata;
Avand in vedere prevederile art. 20 alin. 1 lit. "g" din Legea nr. 69/1991
privind administratia publica locala republicata prin Legea nr. 24/1996;
In baza art. 28 alin. 1 din Legea nr. 69/1991 privind administratia publica
locala republicata prin Legea nr. 24/1996

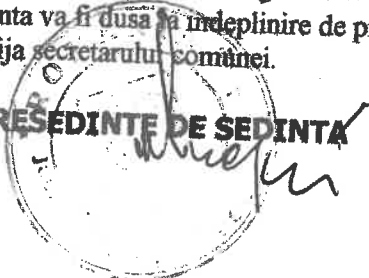
HOTARASTE:

Art. 1. Aprobarea extinderii concesiunii d-nei Slavu Anisoara a suprafetei de
80 mp. pe o perioada de 25 de ani la pretul de 22.000 lei/mp. pe an.

Art. 2. Anexele 1 si 2 fac parte integranta din prezenta.

Art. 3. Prezenta va fi dusa la indeplinire de primarul comunei Cosmesti si
comunicata celor interesati prin grija secretarului comunei.

PRESEDINTE DE SEDINTA



CAIET DE SARCINI

privind extinderea concesiunii d-nei Slavu Anisoara

I. OBICETUL EXTINDERII

1.1. Pe terenul situat in centrul comunei Cosmesti, județul Galați, T.18.P.341 prezentat in planul de situație anexat, în suprafata de 80 mp. se va realiza o construcție cu destinația de comert, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. _____ din _____ eliberat de Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului Galați.

1.2. Terenul situat la adresa de mai sus apartine domeniului privat al comunei.

1.3. Investitia ce se va realiza va avea destinația de spatiu comercial.

1.4. Terenul dispune de urmatoarele utilități:

- rețea de apă
- rețea electrica
- rețea de telefonie
- rețea rutieră.

II. DURATA EXTINDERII

2.1. Terenul situat in sat. Cosmesti, comuna Cosmesti T.18. P.341 se concesioneaza, fara licitatie publica, pe timp de 25. de ani, conform Hotararii Consiliului Local nr. _____ din 24.07.2000.

III. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

3.1. Investitia ce se va realiza va fi in conformitate cu certificatul de urbanism nr. _____ din _____ eliberat de Directia de Urbanism si Amenajarea teritotiului Galați.

3.2. Amplasarea în teren ca si accesele vor fi proiectate astfel încit să asigure circulatia in zona.

3.3. Prin solutia adoptata se va asigura protectia mediului si a clădirilor invecinate.

3.4. Durata de executie a obiectivului este de 12 luni.

IV. ELEMENTE DE PRET

4.1. Pretul concesiunii este de 22.000 lei/mp/an.

4.2. Pretul se va indeea anual cu rata inflatiei.

4.3. Modul de achitare se va stabili prin contractul de concesiune.

4.4. La incetarea concesiunii concedentul va preda bunul liber de orice sarcina.

SCHITA TERENULUI CONCESIONAT DE
D. SLAVU ANISOARA SI A TENENULUI
PROPUIS PENTRU EXTINDERE

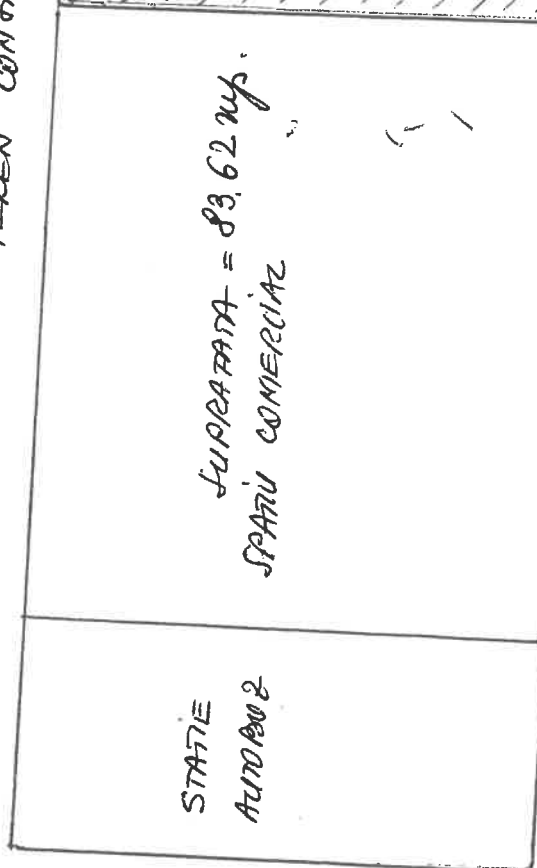
ANEXA LA HOTARARILEA CONSILIULUI
LOCAL NR 10 DIN 24.07.2000



 SUPRATAFA CONCESIONATA
- CONTRACT 21.11.1999

 SUPRATAFA PROPUSA
- PENTRU EXTINDERE

TEREN CONFLU LOCAL



GIREANU DAN

TEREN CONFLU LOCAL

com



le aprobat
10602.2024



Referat de necesitate

Subsemnata, Maței Eleonora-Valerica, consilier în cadrul Serviciului financiar contabil și administrativ din cadrul Primăriei comunei Cosmești, ca urmare a cererii d-lui Slavu Cristian, director al SC VENUS ALIMCOM SRL, înregistrată la noi cu nr. 657 din 25.01.2024, cu privire la prelungirea Contractului de concesiune nr.2787 din 01.10.2000, obiectul contractului fiind suprafața de 80 mp teren situat în T18, P 341 și Contractul de concesiune nr. 21 din 05.01.1999, obiectul contractului fiind suprafața de 83,62 mp teren situat în T18, P 341, vă aduc la cunoștință că, pentru aceasta, este necesar întocmirea de rapoarte de evaluare a celor două suprafețe de teren.

05.02.2024

Maței Eleonora-Valerica

D-lui Primar al comunei Cosmești, județul Galați



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA COSMEȘTI
PRIMAR



CF: 3655943; Str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr.73, sat Cosmești, com. Cosmești, jud. Galați, CP: 807085;
e-mail: cosmesti@j.e-adm.ro; Web-site: www.primaria-cosmesti.ro; Tel. 0236336227; Fax 0236336218

Nr. 657/23.02.2024

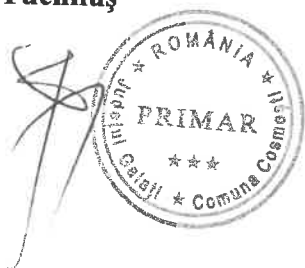
Domnului Slavu Cristian,
--director al SC VENUS ALIMCOM SRL--

La cererile dumneavoastră nr. 551/25.01.2024, respectiv 617/25.01.2024, vă informăm că cele două suprafețe pentru care ați avut Contract de concesiune pentru 25 de ani, sunt acum comasate într-o singur imobil cu suprafața de 210 mp., pentru care am depus diligențe de evaluare pentru concesiunare, precum și solicitarea către ANRSPS pentru avizul conform necesar concesiunării. Fiind o procedură mai lungă vă informăm că vom depăși termenul de 30 de zile pentru finalizarea procedurii.

Prin urmare dorim să vă informăm că la finalizarea tuturor pașilor legali pentru efectuarea concesiunării, vă vom anunța în timp util.

Cu deosebită considerație,

PRIMAR,
Ing. Ion Tuchiluş



Secretar general al comunei Cosmești,
Cristina Zaharia

**ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA COSMEȘTI
PRIMAR**

Nr. 5394/02.07.2024

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind: alegerea dintre membrii Consiliului Local al comunei Cosmești, jud. Galați, a unui președinte de ședință pentru perioada 01.08.2024-30.10.2024.

Inițiator: ing. Tuchiluş Ion, primarul comunei Cosmești, județul Galați;

Numărul de înregistrare și data depunerii proiectului de hotărâre: 5394/02.07.2024

Având în vedere prevederile:

– Art. 123 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare;

Luând act de:

- Referatul de necesitate nr. 5306/28.06.2024 al secretarului general al comunei;
- Proiectul de hotărâre și referatul de aprobare ale primarului comunei Cosmești în calitate sa de inițiator, înregistrate sub nr.5394/02.07.2024, respectiv 5482/04.07.2024;
- Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Cosmești, înregistrat sub nr. 5822/17.07.2024;
- Raportul Comisiei de specialitate nr. 3 din cadrul Consiliului Local al comunei Cosmești, județul Galați.

În temeiul prevederilor art. 139, alin. (3) și cele al art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările ulterioare,

***CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEȘTI întrunit în ședință
ordinară în HOTĂRĂȘTE:***

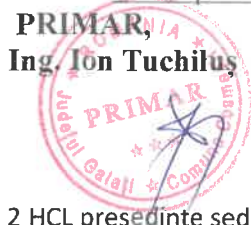
Art. 1. Alege dintre membrii Consiliului Local al comunei Cosmești, jud. Galați, pe dra/dl consilier local președinte de ședință pentru perioada **01.08.2024-30.10.2024**.

Art. 2. Președintele ales fi responsabil cu îndeplinirea atribuțiilor sale, va conduce ședințele Consiliului Local, va semna hotărârile adoptate, procesul verbal al ședinței și procesul verbal de închidere al dosarului special al ședinței, cu respectarea prevederilor Codului Administrativ și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local Cosmești.

Art. 3. În cazul absenței președintelui la orice ședință organizată în această perioadă, se va proceda la alegerea unui președinte de ședință numai pentru ședința respectivă, fără a întrerupe mandatul de trei luni.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Cosmești, Instituției Prefectului Galați, consilierului local ales și se face publică prin afișare și publicarea pe pagina de internet la adresa: www.primaria-cosmesti.ro la rubrica dedicată în Monitorul Oficial Local.

PRIMAR,
Ing. Ion Tuchiluş



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA COSMEȘTI
- PRIMAR -
Nr. 5482/04.07.2024

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind alegerea dintre membrii Consiliului Local al comunei Cosmești, jud. Galați, a unui președinte de ședință pentru perioada 01.08.2024-30.10.2024,

Temeiul legal al demersului meu, îl constituie prevederile art. 123 al OUG 57/2019 privind Codul Administrativ:

„Președintele de ședință

(1) După declararea ca legal constituit, consiliul local alege dintre membrii săi, în termenul stabilit prin regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local, un președinte de ședință, pe o perioadă de cel mult 3 luni, care conduce ședințele consiliului și semnează hotărârile adoptate de acesta. Președintele de ședință se alege prin vot deschis cu majoritate simplă, prevăzută la art. 5, lit. ee).

(2) Consilierul local ales în condițiile alin. (1) poate fi schimbat din funcție, la inițiativa a cel puțin unei treimi din numărul consilierilor locali în funcție, prin hotărâre adoptată cu majoritate absolută.

(3) În cazul în care președintele de ședință lipsește, la propunerea consilierilor locali, din rândul acestora este ales un alt președinte de ședință, prin hotărâre adoptată cu majoritate simplă, care conduce ședința respectivă. Acesta exercită pentru această ședință atribuțiile prevăzute de prezentul cod pentru președintele de ședință.

(4) Președintele de ședință exercită următoarele atribuții principale:

a) conduce ședințele consiliului local;

b) supune votului consilierilor locali proiectele de hotărâri și anunță rezultatul votării, cu precizarea voturilor pentru, a voturilor împotriva și a abținerilor numărate și evidențiate de secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale în procesul-verbal al ședinței;

c) semnează procesul-verbal al ședinței;

d) asigură menținerea ordinii, în condițiile regulamentului de organizare și funcționare a consiliului local;

e) supune votului consilierilor locali orice problemă care intră în competența de soluționare a consiliului local;

f) aplică, dacă este cazul, sancțiunile prevăzute la art. 233 alin. (1) sau propune consiliului aplicarea unor asemenea sancțiuni, după caz;

g) îndeplinește alte atribuții prevăzute de lege, de regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local sau alte însărcinări date de către consiliul local.”

Prin proiectul de hotărâre de mai sus propun alegerea dintre membrii Consiliului Local al comunei Cosmești a unui președinte de ședință pentru perioada determinată de trei luni.

Competența aprobării proiectului de hotărâre, precum și nominalizarea viitorului președinte de ședință revine Consiliului Local al Comunei Cosmești, în baza dispozițiilor expuse mai sus.

Față de cele prezentate mai sus, propun acest proiect pentru **avizare de către Comisia de specialitate nr. 3** și întocmirea Raportului de specialitate de către secretarul general al comunei în termenele prevăzute în dispoziția de convocare a ședinței ordinare din luna IULIE 2024.

PRIMAR,
Ing. Ion Tuchiluş



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA COSMEȘTI
SECRETAR GENERAL
Nr. 5822/17.07.2024

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

La proiectul de hotărâre privind alegerea dintre membrii Consiliului Local al comunei Cosmești, jud. Galați, a unui președinte de ședință pentru perioada 01.08.2024-30.10.2024.

În temeiul art. 136, alin.(4) și alin.(8) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, analizând propunerea inițiatorului, proiect de hotărâre privind *alegerea dintre membrii Consiliului Local al comunei Cosmești, jud. Galați, a unui președinte de ședință pentru perioada 01.08.2024-30.10.2024 constat:*

Reglementarea juridică a proiectului de hotărâre o constituie dispozițiile art.123 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

Prin proiectul de hotărâre inițiat de d-l primar Tuchiluș Ion, se propune alegerea dintre membrii Consiliului Local al comunei Cosmești a unui președinte de ședință pentru perioada *01.08.2024-30.10.2024*.

Proiectul de hotărâre este oportun, necesar și îndeplinește condițiile de legalitate pentru aprobarea în plenul Consiliului Local.

Domnul primar a apreciat corect estimarea mandatului următorului președinte de ședință, în sensul că va fi de trei luni conform prevederilor Codului Administrativ. Precizez că trebuie aprobat în această formă, deoarece nu cunoaștem exact data la care se va constitui următorul Consiliu Local.

Nominalizarea și aprobarea următorului președinte de ședință a Consiliului Local este de competența plenului Consiliului Local.

Față de cele prezentate mai sus, consider proiectul de hotărâre ca fiind legal, necesar și oportun și propun aprobarea lui, după nominalizarea de către domnii consilieri a unui nou președinte de ședință pentru următoarele trei luni. Este o procedură legală menită să contribuie la buna desfășurare a activității Consiliului Local, dând posibilitatea ca în decursul mandatului fiecare consilier să acceadă la ocuparea funcției de președinte de ședință.

**SECRETAR GENERAL AL COMUNEI COSMEȘTI, JUD. GALAȚI,
CRISTINA ZAHARIA**



Nr. 5306/28.06.2024

Referat de necesitate,

Ținând cont de prevederile art. 123, alin. (1) din Codul administrativ aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului 57/2019 cu modificările ulterioare, „ (1) După declararea ca legal constituit, consiliul local alege dintre membrii săi, în termenul stabilit prin regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local, un președinte de ședință, pe o perioadă de cel mult 3 luni, care conduce ședințele consiliului și semnează hotărârile adoptate de acesta. Președintele de ședință se alege prin vot deschis cu majoritate simplă, prevăzută la art. 5, lit. ee).” vă informez că trebuie promovat un proiect de hotărâre pentru ședința ordinară din iulie în vederea respectării acestei prevederi, mandatul actualului președinte finalizându-se pe data de 31.07.2024.

Cu stimă,

Secretar general al comunei Cosmești,

Cristina Zaharia