

HOTĂRÂRE

privind închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel”
– proprietate privată a comunei Moroeni, pentru amenajare parcare auto

Consiliul Local al Comunei Moroeni, județul Dâmbovița, întrunit în ședință ordinară, astăzi,
29 aprilie 2022,

Având în vedere:

-Cererea unei persoane juridice, înregistrată la nr. 2.794 din 28.02.2022, depusă pentru închirierea terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, pentru amenajare parcare auto;

-Referatul de aprobare al primarului comunei Moroeni, ca instrument de prezentare și motivare al proiectului propus spre analiză și dezbatere, înregistrat la nr. 2.916 din 1.03.2022 privind oportunitatea inițierii proiectului de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, pentru amenajare parcare auto;

-Raportul de specialitate comun, întocmit de către doamna Cristina Tronaru – consilier achiziții publice, în cadrul Compartimentului Achiziții publice din aparatul de specialitate al Primarului Comunei Moroeni, având atribuții privind concesionarea domeniului public și de secretarul general al comunei, înregistrat la nr. 3.006 din 2.03.2022 cu privire la proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, pentru amenajare parcare auto;

-Nota justificativă nr. 3.088 din 3.03.2022 privind alegerea procedurii de închiriere prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, pentru amenajare parcare auto;

-Prevederile art. 332 – 348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 1.777 – 1.835 din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

-Anunțul nr. 3.089 din 3.03.2022 de aducere la cunoștință publică a proiectului de act normativ, întocmit în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 republicată, privind transparența decizională în administrația publică;

-Raportele de avizare favorabile ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Moroeni;

-Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) alin. (6) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. g) coroborat cu dispozițiile art. 5 lit. cc), art. 196 alin. (1), lit. a), art. 243, alin. (1), lit. a) și art. 297 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1.

Se aprobă închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, situat în comuna Moroeni, satul Pucheni, nr. cad. 75346, CF a Comunei Moroeni nr. 75346, pentru amenajare parcare auto, conform schiței **Anexei nr. 1** – ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2.

(1) Se însușește, de Consiliul Local al Comunei Moroeni, Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Valuation Real Consulting S.R.L., cu sediul în Târgoviște, Str. Dr. Oprescu Dumitru, nr. 13, bl. 14, Sc. B, ap. 34, județul Dâmbovița, înregistrat cu nr. 14.809 din 22.11.2019, privind terenul în suprafață de 26.600 m² – (din care 16.600 mp – categoria de folosință – neproductiv și 10.000 mp – categoria de folosință curți – construcții), identificat prin nr. cadastral 75346, înscris în C.F. 75346 a Comunei Moroeni, în proprietatea privată a comunei Moroeni, (din care face parte terenul scos la

licitație – de 4000 mp), situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „La Motel”, conform **Anexei nr. 2** – ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Conform Raportului de evaluare invocat la alin. (1), se stabilește o valoare de piață a terenului de 10.000 mp intravilan – curți–construcții (din care face parte terenul scos la licitație – de 4000 mp), de 32.000 euro, respectiv de 12.800 euro – pentru suprafața scoasă la concesionare de 4.000 mp, reprezentând un preț de 3,2 euro/mp.

Art. 3.

(1) Se aprobă Documentația de atribuire privind închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, conform **Anexei nr. 3** – ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Locatarului i se transmit dreptul și obligația de amenajare și exploatare a terenului cu destinația „parcare auto”.

Art. 4.

(1) Durata închirierii este de 30 de ani începând de la data semnării contractului de locațiune și poate fi prelungită prin simplul acord de voință al părților, exprimat printr-o hotărâre de consiliu din partea locatorului.

(2) La finalizarea termenului închirierii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului.

Art. 5.

În cazul în care pe suprafața închiriată se vor aproba lucrări declarate de interes local sau național, contractul de locațiune încetează de drept de la data comunicării clauzelor de încetare, sau se diminuează suprafața închiriată, prin act adițional la contractul de locațiune.

Art. 6.

Se aprobă cuantumul minim al chiriei de la care pornește închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, de la suma de **35,5 euro/lună**.

Art. 7.

Se mandatează primarul comunei Moroeni să încheie contractul de locațiune cu câștigătorul licitației publice.

Art. 8.

(1) Se aprobă constituirea comisiei de evaluare prin Dispoziție emisă de către primarul comunei Moroeni, în conformitate cu prevederile art. 338 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Se stabilesc atribuțiile Comisiei de evaluare conform **Anexei nr. 4** – ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Comisie de evaluare se constituie anterior demarării procedurii de publicare a anunțului de licitație.

Art. 9.

Dreptul de locațiune se înscrie în cartea funciară de către locator.

Art. 10.

Se stabilesc formularele necesare desfășurării procedurii de închiriere, inclusiv modelul contractului de închiriere, conform **Anexei nr. 5** – ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 11.

Cheltuielile ocazionate de întocmirea documentației cadastrale, înscrierii terenului în cartea funciară și cele legate de întocmirea Raportului de evaluare, vor fi suportate de câștigătorul licitației.

Art. 12.

Prin grija secretarului general al comunei Moroeni se comunică prezenta Instituției Prefectului – Județul Dâmbovița, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării, iar în termen de cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect, se comunică primarului comunei Moroeni – care o va duce la îndeplinire prin intermediul funcționarilor din compartimentele de specialitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nedeleu Nicolae

CONTRASEMNEAZĂ,

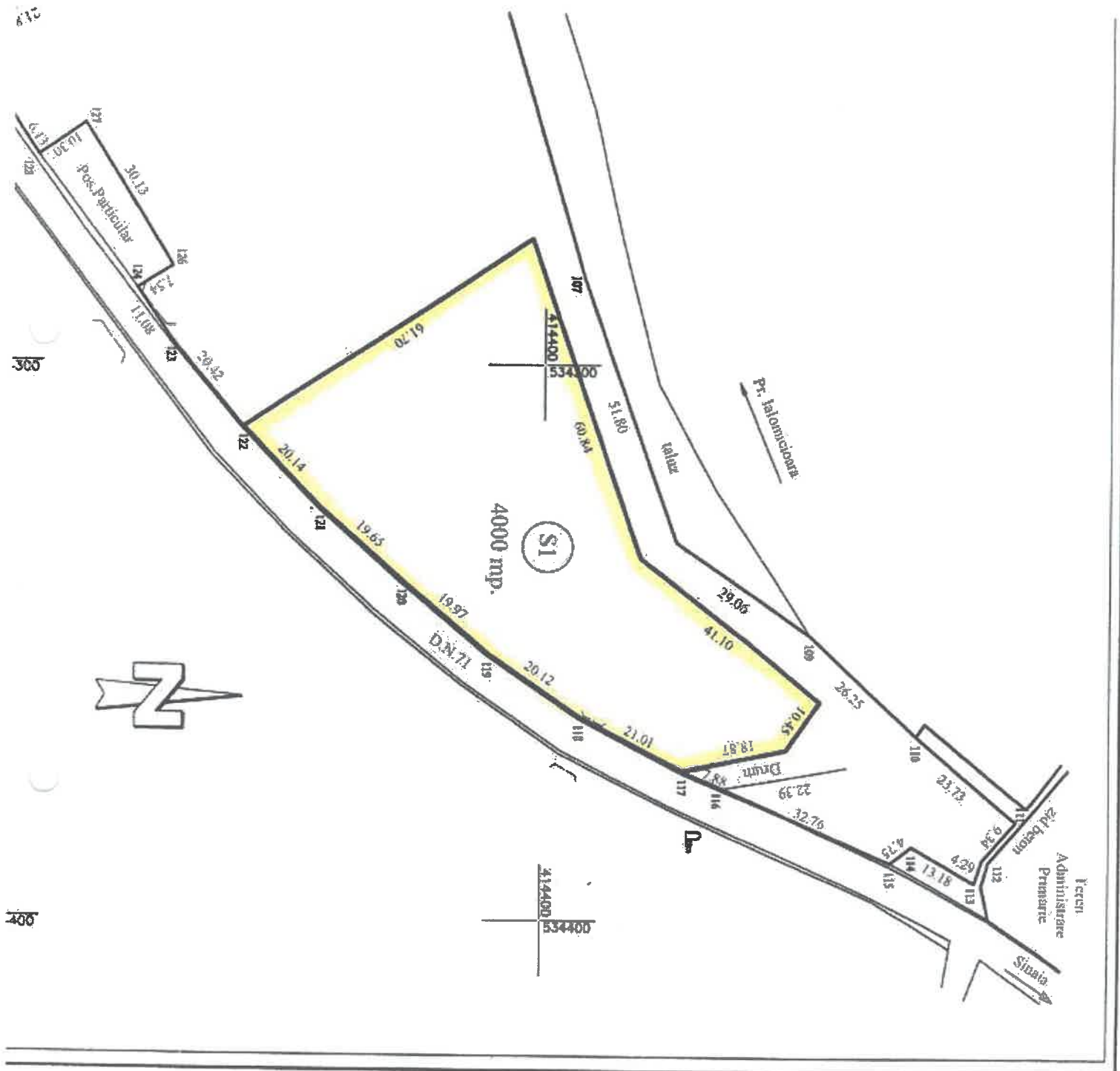
Secretar general – Gheorghe Claudiu George

Nr. 40

Moroeni: 29.04.2022



Anexa nr. 1 la H.C.L.
Moraeni nr. 40/29.04.2022

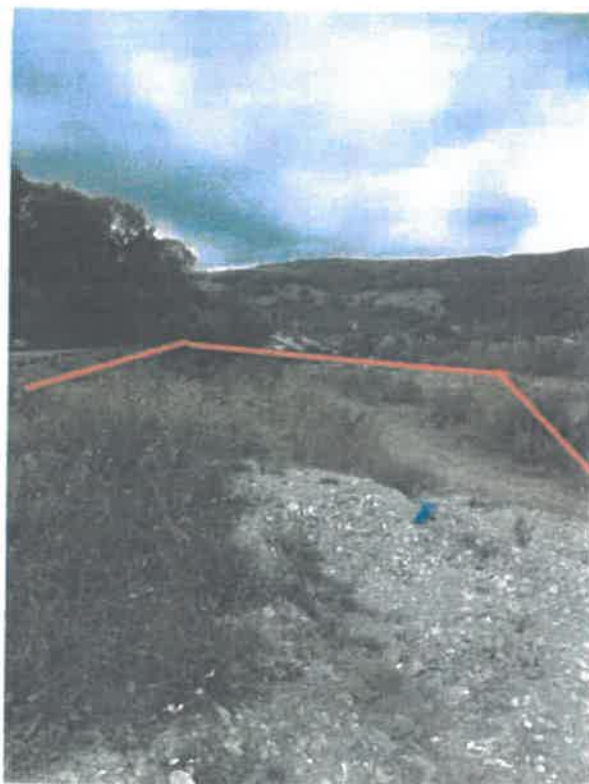


Anexa nr. 2 la H.C.L.
Moroeni nr. 40 / 20.04.2022

JUDEȚUL DÂMBOVIȚA		
PRIMĂRIA COMUNEI MOROENI		
INTRARE	Nr.	14.809
IESIRE		
Ziua	Luna	Anul
22	11	2019

Raport evaluare

TERENURI – DOMENIUL PRIVAT UAT MOROENI



Proprietar:
COMUNA MOROENI, JUDEȚUL DAMBOVITA



raport realizat de
SC Valuation Real Consulting SRL
Membru Corporativ ANEVAR – 0513/2016



OCTOMBRIE 2019

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR

IMOBILIARE (terenuri intravilane)

1. EVALUATOR	SC Valuation Real Consulting SRL
Certificat/Legitimatie ANEVAR	Nr. 17892 / 2019
Asigurare profesională	Limita: 50.000 € per eveniment
nivel de acoperire/nr./an	Nr. 0513 din 01.01.2019
Reprezentant –funcția	Bobelca Victor Dragos
Expert evaluator	Bobelca Victor Dragos
Parafa	Nr. 17892 – valabila 2019
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: TARGOVISTE ▪ Strada Dătescu Stan, nr. 3-5 ▪ E-mail: Valuationconsulting@yahoo.com ▪ Tel. 0729 707 547

2. CLIENT	Persoana Juridica: Primaria comunei Moroeni, jud. Dambovita
Adresa	▪
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoana Juridica: Primaria comunei Moroeni, jud. Dambovita

3. PROPRIETATEA EVALUATA	Teren mp (suprafata)		categorii teren
	10.000	16.600	
Lotul 1			CC
			NP (albie rau)
Lotul 2			
Lotul 3 punct Statie gaze		982	CC
Lotul 4 Punct Gater		210	CC
		181	CC
		180	CC
Lotul 5 punct Runculet		5000	
Lot 6		128	CC
Proprietar	Persoana Juridica: primaria Moroeni		

Adresa proprietatii	Terenuri amplasate pe UAT Moroeni
---------------------	-----------------------------------

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE -	Valoare teren						
	Teren mp (suprafata)	catégorie teren	eur /mp	euro/mp	total eur	total lei	
	10.000	CC	8	3,2	32.000	152.179	
<u>O valoare de piata in conditii normale de piata cu expunere de piata de 12 luni:</u>	Lotul 1 "la Motel"	16.600	NP (albie rau)	8	2	33.200	157.886
		30	CC	8	6,80	204	970
		77	CC	8	6,80	524	2.490
		29	drum	8	6,80	197	938
		116	CC	8	6,80	789	3.751
		111	CC	8	6,80	755	3.590
		302	CC	8	6,80	2.054	9.766
	Lotul 2	119	CC	8	6,80	809	3.848
		236	CC	8	6,80	1.605	7.632
		127	CC	8	6,80	864	4.107
		187	CC	8	6,80	1.272	6.047
		72	CC	8	6,80	490	2.328
		175	CC	8	6,80	1.190	5.659

5. BAZA DE EVALUARE	
SCOPUL EVALUARII	Determinarea valorii de piata
DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	11.10.2019
DATA EVALUARII	18.10.2019
CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4.7556

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	- Descrierea proprietatii conform planului de situatie: terenuri amplasate in intravilanul localitatii Moroeni - Dobandirea: In ANEXA A sunt prezentate copii ale documentelor de atestare a dreptului de proprietate / a provenientei proprietatii - Dreptul de proprietate: domeniul Privat al com. Moroeni - Numar cadastral: n/a - Carte funciata: n/a
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	- Suprafata inregistrata in documentatie: conform planurilor de situatie puse la dispozitie de proprietar - In ANEXA 4 este prezentata copia xerox a planului de situatie

8.	SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	La data inspectiei pe terenurile sunt fara sarcini si libere de constructii.
----	------------------------------	--

9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
ZONA DE AMPLASARE	In intravilanul com. Moroeni Inspectia a fost efectuata in prezenta reprezentantului beneficiarului.	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	▪ Auto: accesul la teren se realizeaza din DJ 714 (asfaltat)	
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: ▪ Zona este mixta constituita din unitati hoteliere, cabaniere si terenuri libere ▪ Unitati de invatamant: nu ▪ Unitati medicale: nu ▪ Institutii de cult: nu ▪ Sedii banci: nu ▪ Cursuri de apa: da	
UTILITATI EDILITARE	▪ Retea de energie electrica: existenta ▪ Retea de apa: nu ▪ Retea de termoficare: nu ▪ Retea de gaze: nu ▪ Retea de canalizare: nu ▪ Retea de telefonie: nu	
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observatii sau informatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor).	▪ Poluare: redusa ▪ Poluare chimica: redusa	
AMBIENT	▪ Civilizat, linistit	
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta: punct administrativ – primaria Moroeni Amplasare: favorabila Poluare: redusa Ambient civilizat.	
10. DESCRIEREA TERENULUI		

DATE GENERALE	• Amplasare: com. Moroieni – intravilan		
		<i>Teren mp.(suprafata)</i>	<i>categorie teren</i>
		10.000	CC
	Lotul 1	16.600	NP (albie rau)
		30	CC
		77	CC
		29	drum
		116	CC
		111	CC
		302	CC
	Lotul 2	119	CC
		236	CC
		127	CC
		187	CC
		72	CC
		175	CC
	lotul 3 punct Statie gaze	982	CC
		210	CC
	lotul 4 Punct Gater	181	CC
		180	CC
	lotul 5 punct Runculet	5000	
	Lot 6	128	CC
	Suprafat de teren de 16.600 mp se afla in albia raului Ialomicioara,		
DESCRIERE	• Dimensiuni: L x l • Forma: neregulata • Inclinare: plat		

11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Zona cu economie in scadere, oferta de terenuri libere este in crestere, cererea fiind mai mica decat oferta, pretul de oferta este in scadere
NATURA ZONEI	▪ Teren situat in intravilanul com. Moroieni, jud, Dambovita.
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ In crestere
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ In stagnare
PRETURI IN ZONA PENTRU TEREN	▪ Minim: 5 eur/mp ▪ Maxim: 8 eur/mp
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	▪ Dezechilibru in favoarea OFERTEI; ▪ Tendinta de crestere in favoarea OFERTEI REZULTA: posibilitatea reducerii preturilor si chiriei.

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE – 2011	Standardele de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Hotărârea Conferinței naționale nr. 3/2017 și intră în vigoare la data de 01.01.2018, respectiv la datele prevăzute în fiecare standard. Standardele de Evaluare SEV, compuse din: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 - Implementare (IVS 102) SEV 103 - Raportare (IVS 103) SEV 104 - Tipuri ale valorii SEV 200 - Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200) SEV 210 - Active necorporale (IVS 210) SEV 220 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 220) SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233) SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 250) SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300) SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310) SEV 320 - Estimarea valorii de investiție pentru investitori individuali (EVA 5) SEV 330 - Evaluarea bunurilor imobile în contextul Directivei privind administratorii de fonduri de investiții alternative (EVA 7) SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVA 8) SEV 400 - Verificarea evaluării SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare (EVA 4)
CADRU LEGAL	▪ Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2005
ALTE REGLEMENTARI	▪ Nu e cazul

13. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparatiei directe

În ANEXA nr. 1. este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață.

Valoarea proprietății este estimată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate, în sumă de bani sau în procente, pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat, obținându-se astfel un indicator de valoare pentru proprietatea analizată.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE -		Valoare teren				
	Teren mp (suprafata)	categorie teren	eur /mp	eur/mp	total eur	total lei
Lotul 1 "la Motel"	10.000	CC	8	3,2	32.000	152.179
	16.600	NP (albie rau)	8	2	33.200	157.886
Lotul 2	80	CC	8	6,80	204	970
	77	CC	8	6,80	524	2.490
	29	drum	8	6,80	197	938
	116	CC	8	6,80	789	3.751
	111	CC	8	6,80	755	3.590
	302	CC	8	6,80	2.054	9.766
	119	CC	8	6,80	809	3.848
	296	CC	8	6,80	1.605	7.692
	127	CC	8	6,80	864	4.107
	187	CC	8	6,80	1.272	6.047
	72	CC	8	6,80	490	2.328
	175	CC	8	6,80	1.190	5.659
lotul 3 punct Statie gaze	982	CC	8	6,80	6.678	31.756
lotul 4 Punct Gater	210	CC	8	6,80	1.428	6.791
	181	CC	8	6,80	1.231	5.853
	180	CC	8	6,80	1.224	5.821
lotul 5 punct Runculet	5000		8	5,60	28.000	133.157
Lot 6	128	CC	8	5,60	717	3.409

VALOAREA NU TINE CONT DE T.V.A.

14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINITII

VALOAREA DE PIATĂ

Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se

precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute, de asemenea, înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este

destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare va fi completat cu cel puțin 2 fotografii din care să rezulte încadrarea în zona în care se află proprietatea. În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi).

14.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii evaluatorul va prezenta sursele de informare, după modelul următor:

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

- pentru COMPARABILA 1: <https://www.olx.ro/oferta/teren-muntii-bucegi-zona-pestera-padina-IDb0ulP.html#c1cf8c9a79>

pentru COMPARABILA 2: <https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDcEA1s.html#c1cf8c9a79>

pentru COMPARABILA 3: <https://www.olx.ro/oferta/teren-padina-pestera-5000-mp-IDbbCcX.html#59bc2c2925>

Comparabila 4 : <https://www.cora-imobiliare.ro/imobil/teren-intravilan-moroeni-moroeni-1007250>

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, devenite obligatorii pentru toți membrii începând cu 1.01.2018.

16. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

Conform normelor ANEVAR suma ce revine drept plată pentru realizarea raportului de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI,
OPINIA NOASTRA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	Valoare teren						
	Teren mp (suprafata)	categorie teren	eur /mp	euro/mp	total eur	total lei	
Lotul 1 "la Motel"	10.000	CC	8	3,2	32.000	152.179	
	15.600	NP (albie rau)	8	2	33.200	157.886	
	30	CC	8	6,80	204	970	
	77	CC	8	6,80	524	2.490	
	29	drum	8	6,80	197	938	
	116	CC	8	6,80	789	3.751	
	111	CC	8	6,80	755	3.590	
	302	CC	8	6,80	2.054	9.766	
	119	CC	8	6,80	809	3.848	
	236	CC	8	6,80	1.605	7.632	
	127	CC	8	6,80	864	4.107	
	187	CC	8	6,80	1.272	6.047	
Lotul 2	72	CC	8	6,80	490	2.328	
	175	CC	8	6,80	1.190	5.659	
	lotul 3 punct Statie gaze	982	CC	8	6,80	6.678	31.756
	lotul 4 Punct Gater	210	CC	8	6,80	1.428	6.791
		181	CC	8	6,80	1.231	5.853
		180	CC	8	6,80	1.224	5.821
	lotul 5 punct Runculet	5000		8	5,60	28.000	133.157
		Lot 6	128	CC	8	5,60	717
	VALOAREA DE PIATA A FOST ESTIMATA PRIN METODA	COMPARATIA DIRECTA					
	VALOAREA DE PIATA NU CONTINE T.V.A.						
	EXPERT EVALUATOR						
	EC. Bobeica Victor Dragos						
							

ANEXE

ANEXA Nr. 1: Determinarea valorii de piață prin comparația vanzarilor

ANEXA Nr. 2: Fotografii ale proprietatii (color)

ANEXA Nr. 3 Harta localizare proprietate

ANEXA A: Contract de vânzare/cumpărare, autorizare de construire, proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor etc.

METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Metoda comparației directe este metoda de evaluare care estimează valoarea de piață a unei proprietăți, prin studierea pieței imobiliare în scopul de a găsi proprietăți similare (nuneapărat identice) și competitive și prin analiza diferențelor dintre acestea și proprietatea de evaluat.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative – analiza pe perechi de date sau/si criterii calitative – analiza comparațiilor relative. În cazul de față, date fiind natura și relevanța informațiilor de piață culese, s-a recurs la analiza pe perechi de date.

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă, care se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Abordarea prin comparația vânzărilor reprezintă o analiză prin care valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializate și publicații locale, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare comparabile, în cazul nostru terenuri, în zona analizată

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- o permisă legal
- o fizic posibilă
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona geografică Comuna Moroeni

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	nu	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea rezidențială și comercială, având în vedere deschiderile, amplasarea și suprafețele terenurilor. Proprietarul nu a putut prezenta Certificat de Urbanism pentru a putea extrage mai multe date cu privire la restricțiile terenurilor,

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea rezidențială și comercială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren pentru dezvoltări rezidențiale. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o este fizic posibilă
- o este permisă legal
- o este fezabilă financiar

o este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Analiza pieței imobiliare. Studiul de vandabilitate

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Astfel, ținând cont de specificul zonei (zona rezidențială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor pentru dezvoltări rezidențiale unifamiliale în Zona ComMoroeni. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în Com. Moroeni și localitățile din zona similare ca potențial.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, dar ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat. În ultimii cinci ani, prețurile terenurilor la nivel național au înregistrat scaderi de peste 70%, numărul ofertelor a coborât la câteva zeci în orase și județe importante ale țării, iar terenuri destinate investițiilor sunt vandute în prezent chiar de către proprietari.

Preturile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

Actorii din piața imobiliară speră într-un an 2016 mai bun pe segmentul rezidențial, respectiv prețurile la case să nu mai coboare ca până acum, iar cei care au stat în expectativă să înceapă să cumpere.

Piața terenurilor va rămâne în continuare înghețată și se va dezgheța numai pe alocuri, respectiv vor încheia tranzacții doar proprietarii care au mare nevoie de bani, spus analiștii. Tot potrivit lor, piața chiriilor va crește în 2015, cel puțin ca dinamică.

Pe piața terenurilor, în 2015, se vor încheia tranzacții doar către utilizatorii finali. Aceste tranzacții, însoțite de o ușoară creștere a prețurilor, se va înregistra într-un mediu economic și politic favorabil. În caz contrar, specialiștii în imobiliare speră într-o stagnare a prețurilor.

"Piața terenurilor rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să își construiască o casă, fie că este dezvoltator. Din punct de vedere al evoluției prețurilor mă aștept la o fluctuație de până în 5% cu trend de creștere, dacă parametrii economici la nivel național sunt pozitivi și o relativă stabilitate politică. Sau, stagnare dacă ne așteptăm un an agitat și cu scandaluri politice. Terenurile, fiind un produs investițional, dinamica tranzacțiilor este mai mult influențată de elementele de stabilitate economică și politică decât piața apartamentelor, care sunt elemente de imediată necesitate", a spus pentru RomaniaTV.net, Andrei Sandu, manager MediaCity.

Alți experți imobiliari consideră că prețurile vor scădea în continuare la terenuri, nu și la cele agricole. "Piața terenurilor este mai degrabă înghețată. Cu excepția segmentului terenurilor agricole, nu există niciun argument în favoarea creșterii prețurilor. Pe de altă parte, dat fiind costul imens de achiziție, pentru mulți dintre proprietarii actuali, care au intrat în posesia terenurilor în perioada de vârf, nici prea multă flexibilitate nu putem găsi, decât acolo unde vânzătorul este nevoit să vândă și are nevoie de capital. În aceste cazuri, pot fi găsite oferte foarte interesante", a spus pentru RomaniaTV.net, Daniel Crainic, manager imobiliare.ro.

În Capitală, la nivelul întregului oraș, există o scădere de aproximativ 60% în 2013 față de 2008, potrivit datelor Imobiliare.ro, intervalul variind însă foarte mult de la o ofertă la alta.

Pe de altă parte, piața terenurilor va fi și prima care își va reveni după încheierea crizei, deoarece foarte mulți investitori vor încerca să profite de oportunitatea prețului redus, este de părere analistul.

"Este imposibil de estimat când se va încheia criza, pentru că situația este extrem de complexă și de fluidă. Cum nici în economie nu se întrezărește o creștere consistentă în acest an, atunci este clar că și piața imobiliară va mai avea de așteptat", a spus acesta, în special în contextul în care indicatorii imobiliari prezintă semne de ameliorare cu o întârziere de până la 12 luni față de revenirea economiei.

Cine cumpără în prezent

Deși la un nivel mult mai redus, fiind vizibilă și o scădere importantă a ofertelor disponibile, au loc în continuare tranzacții pe segmentul terenurilor. Cei care cumpără sunt persoane interesate de loturi mici, în scopul construirii de locuințe, dar și investitorii care vanează oportunitățile oferite de criză, cei care vor să profite de prețurile scăzute ale terenurilor, dar ale manoperei și materialelor de construcții, a arătat Radu Zălinescu.

Sunt cautate în special terenurile care sunt amplasate în zone foarte bune și sunt deservite de toate utilitățile.

"Sunt suficiente oportunitati de investitii, tinand cont de faptul ca preturile au scazut si cu 70% fata de perioada de varf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere in aceasta perioada. Interesant este faptul ca in multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investitional, sunt scoase la vanzare chiar de proprietari", au mentionat reprezentantii imobiliare.ro.

Avand in vedere informatiile de plata disponibile in prezent, precum si tranzactiile inregistrate in 2015, putem afirma ca tendintele mentionate in articolul de mai sus se pastreaza si in prima parte a anului pe piata locala.

Generalitati

Moroeni este o comună în județul Dâmbovița, Muntenia, România, formată din satele Dobrești, Glod, Lunca, Moroeni (reședința), Mușcel și Puchenii. Comuna se află în extremitatea nordică a județului, cuprinzând zona montană înaltă, inclusiv o bună parte din Parcul Natural Bucegi din Munții Bucegi. Pe teritoriul comunei se află lacul Bolboci și izvoarele Ialomiței cu peștera Ialomiței (unde se află și un mic schit), iar la limita cu județul Prahova se află Vârful Omu, cel mai înalt punct al Bucegilor și al județului Dâmbovița, precum și vârful Babele. Comuna este străbătută de șoseaua DN71 care leagă Sinaia de Târgoviște.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută. Începând cu anul 2009, datorită condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 4 Euro/Mp și 8 Euro/Mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile:		Vand teren zona Pestera - Padina, langa Vila Coteanu. Toate facilitatile: drum auto, gaz, curent, apa. Deschidere de 51 metri la drum DE495. Acte la zi.	Teren de vanzare , foarte bun si locuibil, este la sosea , terenul are 900 metri patrati, 13 euro pe metru patrat negociabil, pretul il discutam la telefon	vand urgent teren intravilan padina pestera 5000 mp, deschidere 180 m, ideal investitie prin fonduri europene	teren intravilan de vanzare, Moroeni Moroeni, Dambovita
Suprafata (in mp):	1.049,00	5.000,00	900,00	5.000,00	1.000,00
Euro per mp:	8,00 €	15,0 €	13,0 €	23,0 €	10,0
Marja de negociere (in %)		-20%	-20%	-20%	-20%
Pret corectat (Euro/mp)		12 €	10 €	18 €	8 €
Link:		https://www.olx.ro/oferta/teren-muntii-bucegi-zona-pestera-padina-IDb0ulP.html#c1cf8c9a79	https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDcEA1s.html#c1cf8c9a79	https://www.olx.ro/oferta/teren-padina-pestera-5000-mp-IDbbCcX.html#59bc2c2925	https://www.coraimobiliare.ro/imobil/teren-intravilan-moroeni-moroeni-1007250
Drepturi de proprietate transmise	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret corectat (Euro/mp)		12 €	10 €	18 €	8 €
Conditii de finantare	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret corectat (Euro/mp)		12 €	10 €	18 €	8 €
Conditii de vanzare	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret corectat (Euro/mp)		12 €	10 €	18 €	8 €
Conditii de piata	iul.19	iul.19	iul.19	iul.19	iul.19
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret corectat (Euro/mp)		12 €	10 €	18 €	8 €

Alte conditii pentru

5.1 Localizare	dn 71	similar	Galma	similar	dn 71
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €	0 €

5.2 Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €	0 €

5.3 Destinatie	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €	0 €

5.4 Cea mai buna utilizare	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €	0 €

5.5 Urbanism

CUT		n/a	n/a		
POT	0%	n/a	n/a	n/a	n/a
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €	0 €

5.6 Documentatie urbanistica

Cerificat de urbanism	-	Nu	Nu	Nu	Nu
PUZ/PUD	-	Nu	Nu	Nu	Nu
Autorizatie de construire	-	Nu	Nu	Nu	Nu
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €	0 €

5.7 Drum de acces

Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €

5.8 Utilitati disponibile

Curent	da	da	da	da	da
Apa curenta	da	da	da	da	da
Canalizare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Gaze	da	da	da	da	da
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €	0 €

5.9 Caracteristici fizice

Dubla deschidere

Topografie	Plat	Plat	Plat	Plat	Plat
Forma	Neregulata	Neregulata	Neregulata	Neregulata	Neregulata
Deschidere (l)	106	51	15	180	20
Lungime (L)	10	98	60	28	50
Raportul laturilor	10 71/100	52/100	25/100	6 48/100	40/100
Suprafata teren (mp)	1.049,00	5.000,00	900,00	5.000,00	1.000,00
in %		5%	-5%	5%	0%
in €		1 €	-1 €	1 €	0 €
Total corectii alte conditii		1 €	-1 €	1 €	0 €
Pret corectat (Euro/mp)		13 €	10 €	19 €	8 €

Corectie totala neta		-2,4 €	-3,1 €	-3,7 €	-2,0 €
Corectie totala neta (% din pret vanz)		-16,00%	-24,00%	-16,00%	-20,00%
Corectie totala bruta		0,6 €	0,5 €	0,9 €	0,0 €
Corectie totala bruta (% din pret vanz)		4,00%	4,00%	4,00%	0,00%
Pret corectat (euro/mp)	8,0 €	12,60 €	9,9 €	19 €	8,00 €

	Euro	Ron
Valoare finala (euro/mp)	8,00 €	38
Valoare absoluta (euro)	8.392 €	39.909

curs schimb valutar BNR lei/eur 18,10,2019

4,7556

						Valoare teren		
	Teren mp (suprafata)	categorie teren	eur/mp	Corectie locatie	corectie suprafata	eur/mp	total eur	total lei
Lotul 1 "la Motel"	10.000	CC	8	-40%	-20%	3,2	32.000	152.179
	16.600	NP (albie rau)	8	-50%	-25%	2	33.200	157.886
Lotul 2	30	CC	8	-15%		6,80	204	970
	77	CC	8	-15%		6,80	524	2.490
	29	drum	8	-15%		6,80	197	938
	116	CC	8	-15%		6,80	789	3.751
	111	CC	8	-15%		6,80	755	3.590
	302	CC	8	-15%		6,80	2.054	9.766
	119	CC	8	-15%		6,80	809	3.848
	236	CC	8	-15%		6,80	1.605	7.632
	127	CC	8	-15%		6,80	864	4.107
	187	CC	8	-15%		6,80	1.272	6.047
	72	CC	8	-15%		6,80	490	2.328
	175	CC	8	-15%		6,80	1.190	5.659
lotul 3 punct Statie gaze	982	CC	8	-15%		6,80	6.678	31.756
lotul 4 Punct Gater	210	CC	8	-15%		6,80	1.428	6.791
	181	CC	8	-15%		6,80	1.231	5.853
	180	CC	8	-15%		6,80	1.224	5.821
lotul 5 punct Runculet	5000		8	-15%	-15%	5,60	28.000	133.157
Lot 6	128	CC	8	-30%		5,60	717	3.409

ANEXA Nr. 2:

Fotografii ale proprietatii (color)

1.







www.olx.ro/oferta/teren-muntii-bucegi-zona-pestera-padina-IDb0uIP.html#c1cf8c9a79

Booking.com AliExpress eMAG

teren muntii bucegi - zona pestera - padina

Moroeni, Judet Dambovită Adăugat la 07:58, 14 septembrie 2019, Număr anunț: 162c59369

15 €

Ofertă de **Proprietar** **Intravilan**

Suprafata teren: 5 000 m²

Vand teren din Pestera - Padina, langa Vilei Coteana.

Scife facilitatile sunt auto, gaz, curent, apa. Distanța până la drum DJ 495. Acte la m.

Vizualizări: 478

<https://www.olx.ro/oferta/teren-muntii-bucegi-zona-pestera-padina-IDb0uIP.html#c1cf8c9a79>

www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDcEA1s.html#c1cf8c9a79

Booking.com AliExpress eMAG

teren de vanzare

Moroeni, Judet Dambovită Adăugat la 08:39, 30 iulie 2019, Număr anunț: 184987626

13 €

Ofertă de **Proprietar** **Intravilan**

Suprafata teren: 900 m²

Teren de vanzare. Locul este bun și locuibil este la roșu. Terenul are 900 metri pătrați. Dacă doriți mai multe detalii negociați prin chat sau sunați la telefon sau veniți cu un micșor sau un telefon!

Număr de tel: 732 - **areta telefon**

Număr de tel: 732



<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDcEA1s.html#c1cf8c9a79>

ANEXA A:

Contract de vânzare/cumpărare, autorizare de construire, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor etc.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

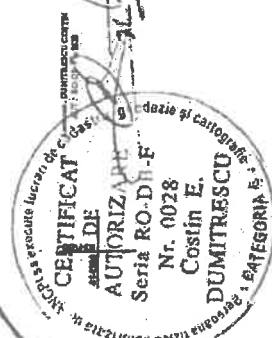
(intarziat)

SCARA 1:1000

Nr. cadastrel	Suprafata terenului	Adresa terenului
1	24600	Str. 28 Iunie 1989, nr. 1, LA MOTEL
Casa de locuit		DATA: 10.05.2011 - BUCURESTI

A. Date referitoare la teren

Nr.	Suprafata terenului (m ²)	Suprafata terenului (m ²)	Suprafata terenului (m ²)	Suprafata terenului (m ²)	Suprafata terenului (m ²)
1	24600	24600	24600	24600	24600
2	16000	16000	16000	16000	16000
Total	24600	24600	24600	24600	24600

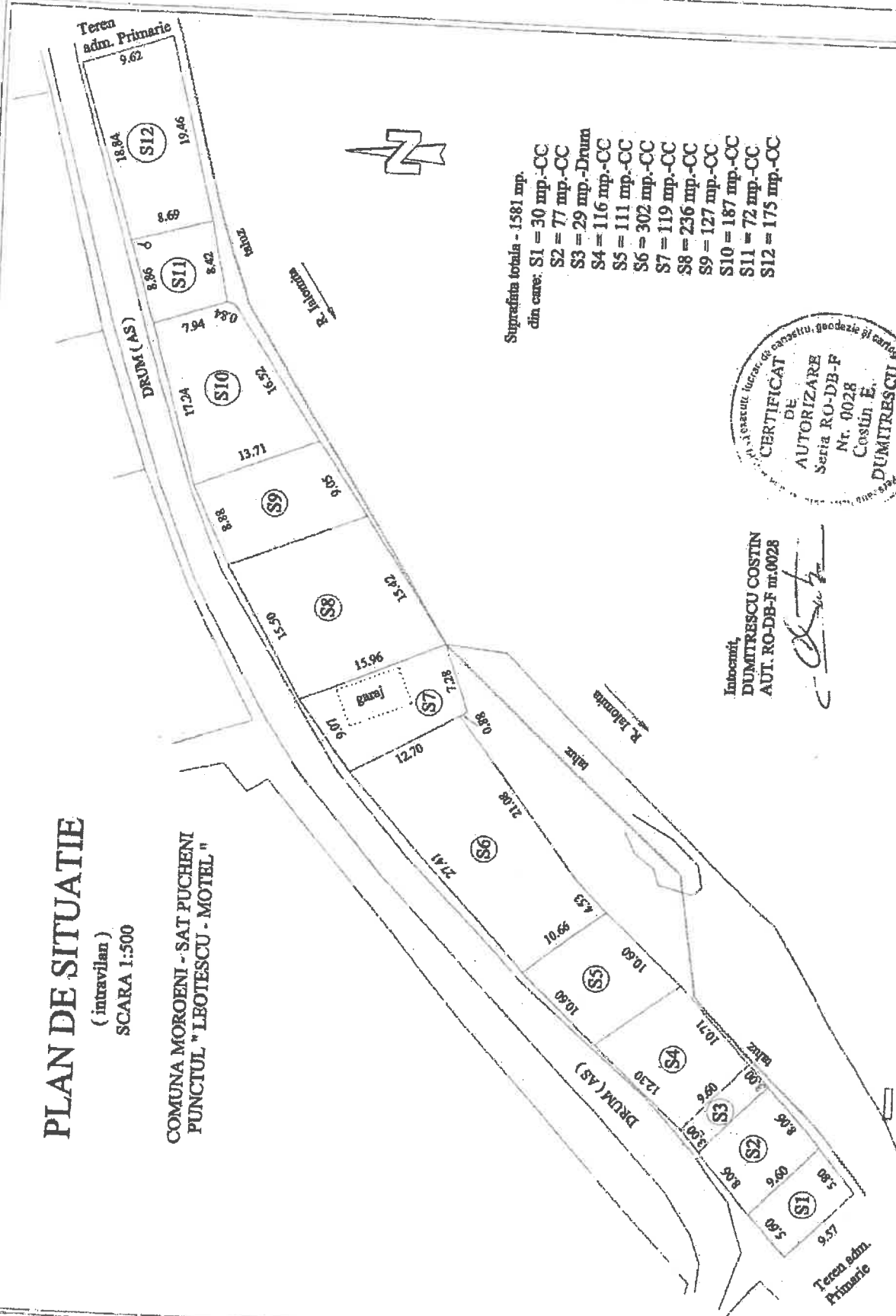


Se confirmă faptul că terenul este în posesia proprietății

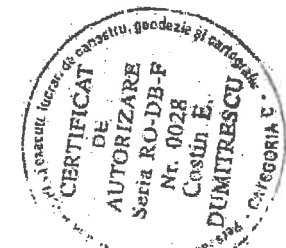
PLAN DE SITUATIE

(intravilan)
SCARA 1:500

COMUNA MOROENI - SAT PUCHENI
PUNCTUL "LEOTESCU - MOTEL"



Suprafata totala - 1581 mp.
din care: S1 = 30 mp.-CC
S2 = 77 mp.-CC
S3 = 29 mp.-Drum
S4 = 116 mp.-CC
S5 = 111 mp.-CC
S6 = 302 mp.-CC
S7 = 119 mp.-CC
S8 = 236 mp.-CC
S9 = 127 mp.-CC
S10 = 187 mp.-CC
S11 = 72 mp.-CC
S12 = 175 mp.-CC



Intocmit,
DUMITRESCU COSTIN
AUT. RO-DB-F nr.0028

3

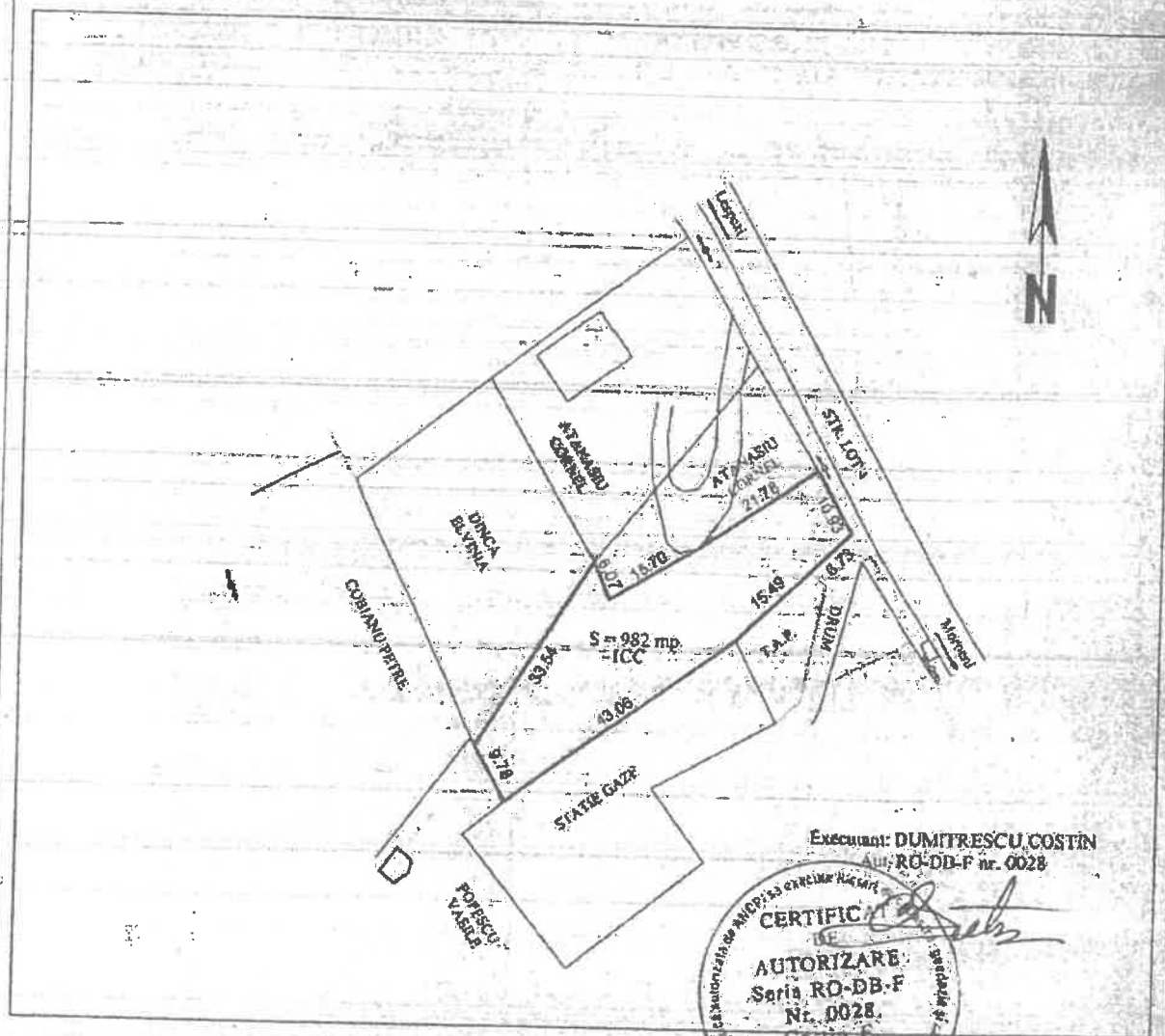
= SCHITA TEREN =

(intravilan)

SCARA 1:1000

Com. MOROENI, sat PUCHENI, pct. "STATIE GAZE"

Suprafata = 982 mp. - ICC



Executant: DUMITRESCU COSTIN

Aut. RO-DB-F nr. 0028



SITUATIA ACTUALA

Descrierea terenului				Categorie si limitari	
Nr. par.	Suprafata (mp)	Categorie folc.	Descriere		
-1	982	CC	N : DINCA ELVINA - 33.54 m. A : ATANASIU CORNEL - 43.59 m. E : S. LOT 4 - 10.93 m. S : PRIMARIA MOROENI - 67.28 m. V : POPESCU VASILE - 9.78 m.	gard	
Total	982			lim. naturala	
				lim. conventionala	gard
				gard	

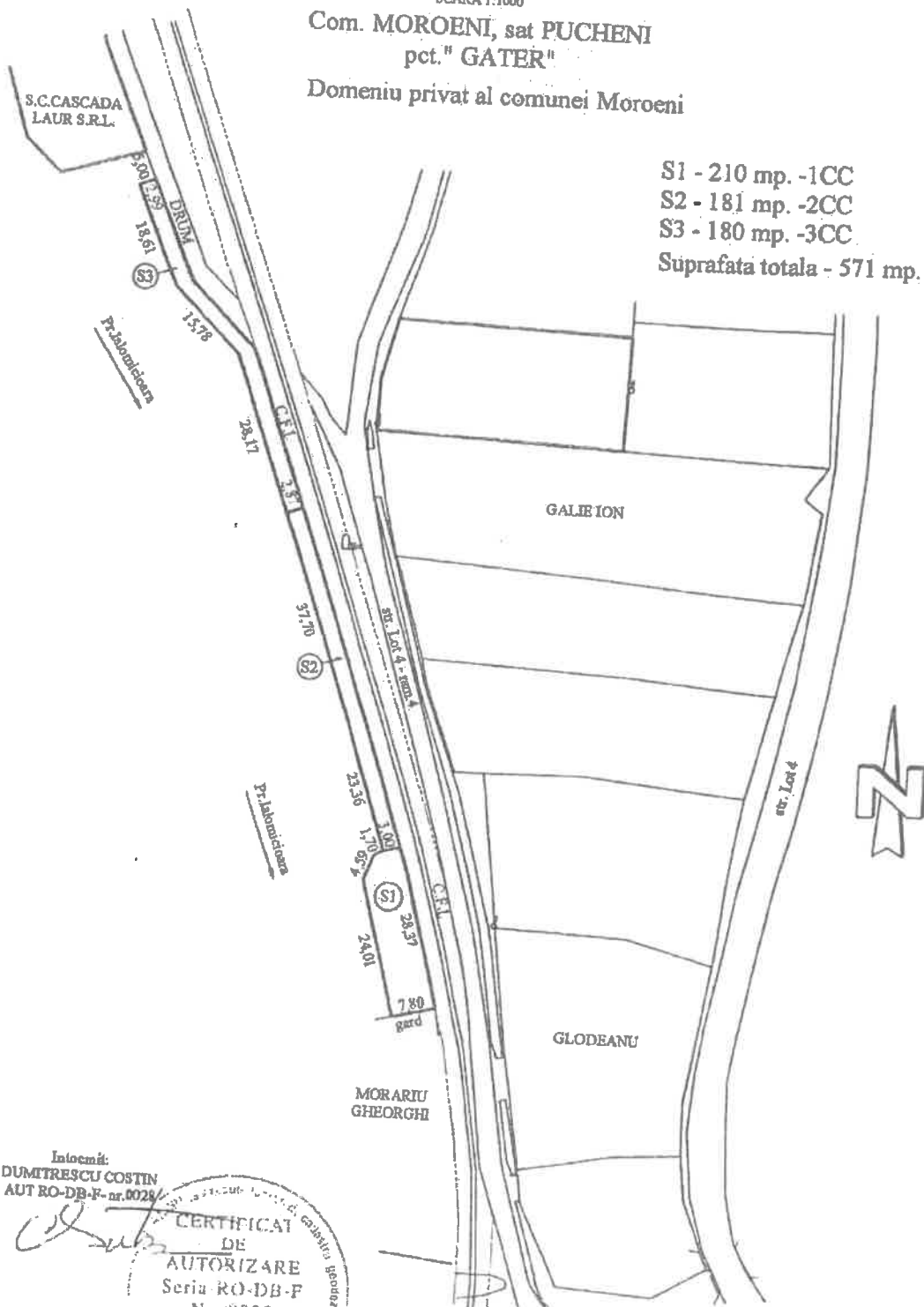
= SCHITA TEREN = (intravilan)

SCARA 1:1000

Com. MOROENI, sat PUCHENI
pct. "GATER"

Domeniu privat al comunei Moroeni

S1 - 210 mp. -1CC
S2 - 181 mp. -2CC
S3 - 180 mp. -3CC
Suprafata totala - 571 mp.



Intocmit:
DUMITRESCU COSTIN
AUT RO-DB-F-nr.0028



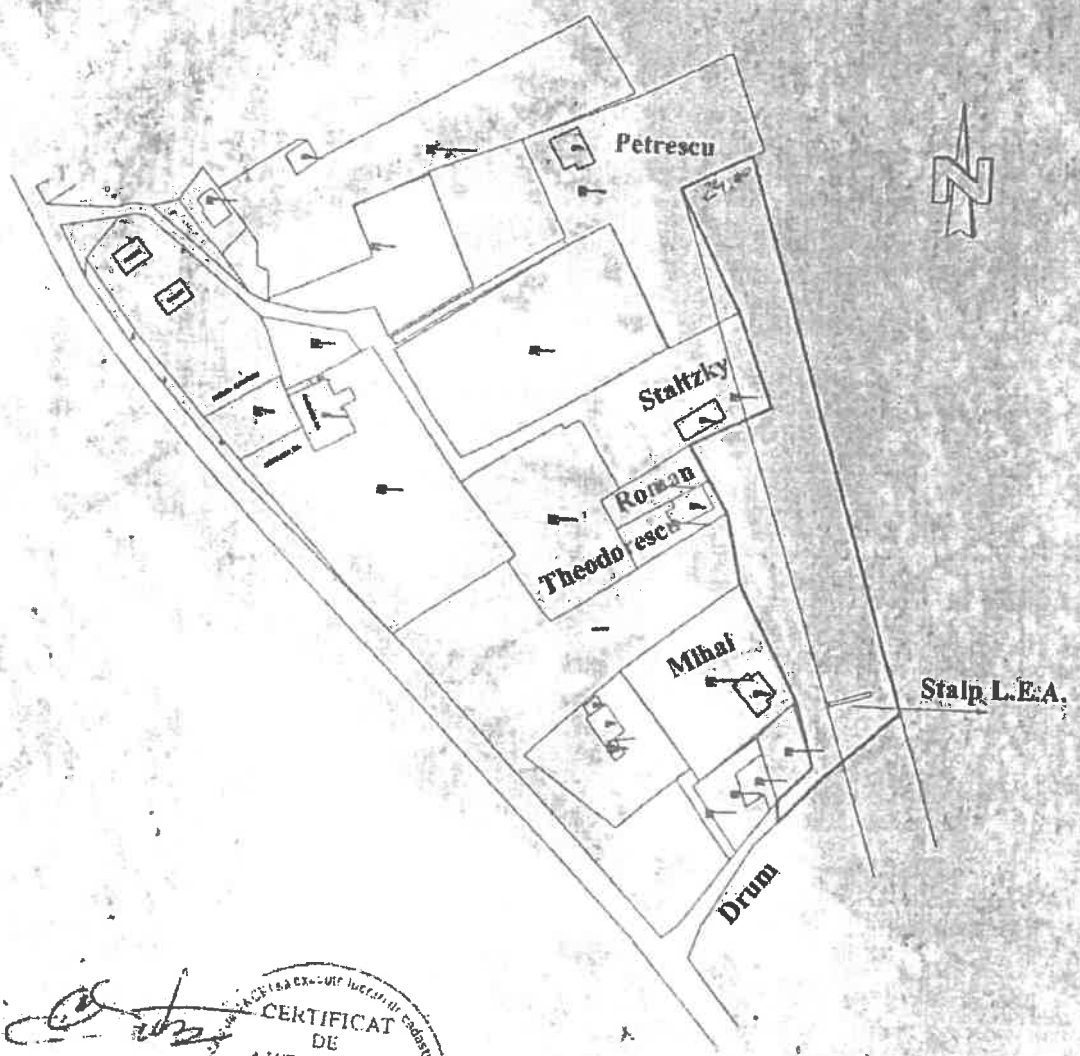
= COMUNA MOROENI =

SCARA 1: 2000

PUNCTUL RUNCULET

S = 0.50 ha.

S = 5000 m²

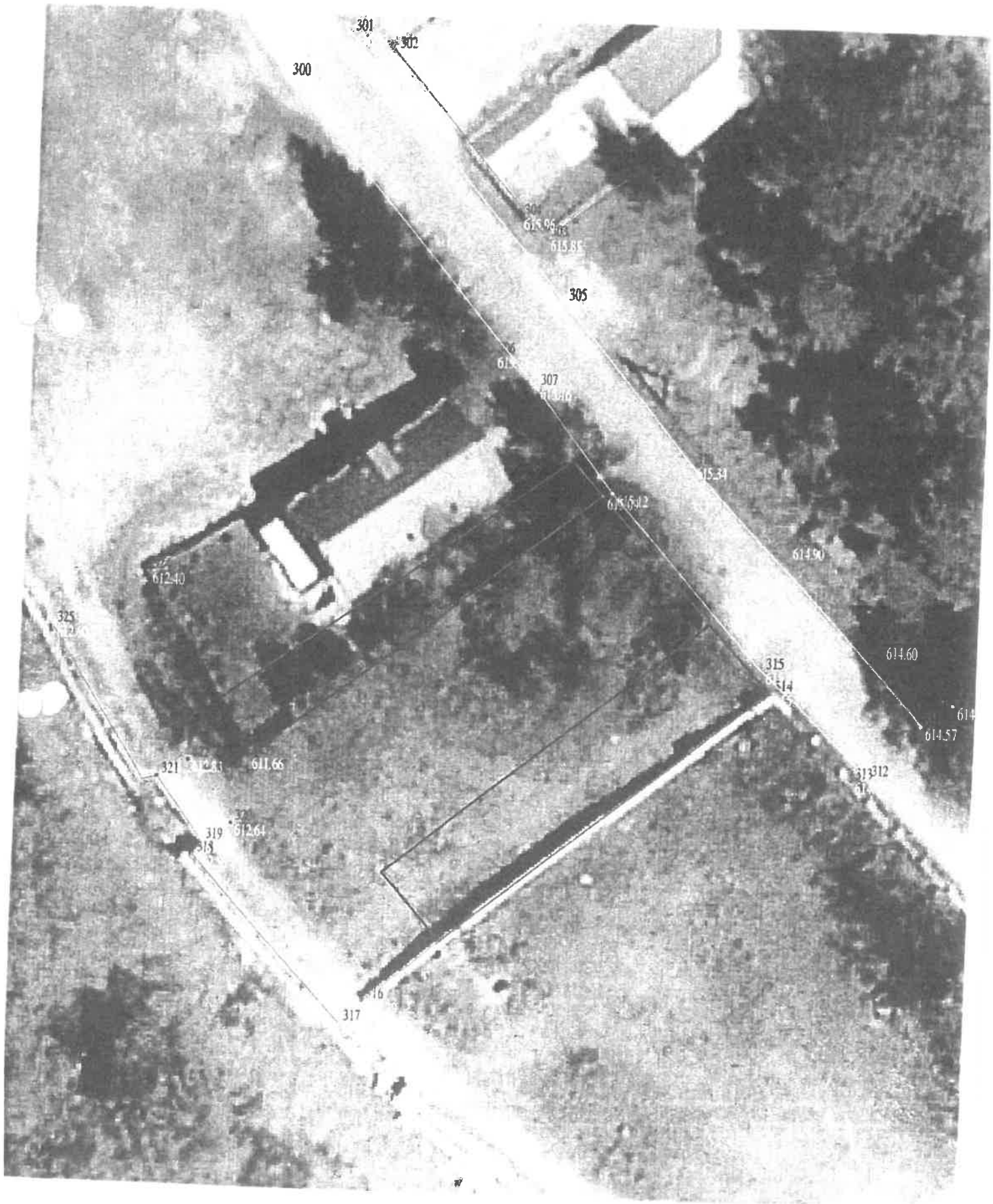


[Signature]
CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Seria RO-DR-F
Nr. 0028
Costin E.
DUMITRESCU
DATECHIA R.

format dxf. AutoCad 2000

⑥

Site 128 up.



DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, pentru amenajare parcare auto, teren ce se dezmembrează din suprafața totală de 26.600 mp identificată prin nr. cadastral 75346, înscrisă în C.F. 75346 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni

Cap. 1. Baza legală privind închirierea bunurilor proprietate privată

Art. 1

(1) În conformitate cu prevederile art. 362 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – *„Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.”*

(2) Coroborând aceste text de lege cu cele stipulate la alin. (3) al aceluiași articol – *„Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.”*, respectiv art. 302 – 331 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, reiese că pentru atribuirea contractului de închiriere pentru imobilul situat în comuna Moroeni satul Pucheni, în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel”, se aplică procedura licitației publice.

(3) Art. 333 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, stipulează: *„închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.”*

(4) Art. 334 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, stipulează: *„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.”*

(5) Art. 334 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, stipulează: *„Dispozițiile art. 310 alin. (1) și (2) lit. a) și b), art. 312 alin. (2) – (4), (6) și (7) și ale art. 313 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se aplică în mod corespunzător.”*

(6) În același timp, cum la alineatul precedent se precizează că *„dispozițiile art. 313 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se aplică în mod corespunzător”*, se constată că Documentația de atribuire, conform art. 313 *„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.”

(8) Pe baza acestor texte de lege contradictorii, se întocmește Documentația privind atribuirea contractului de închiriere pentru imobilul situat în comuna Moroeni satul Pucheni, în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel”, pe baza Principiilor care stau la baza selectării participanților și adjudecării bunului imobil scos **la licitația publică cu ofertă în plic**, în vederea închirierii, care sunt următoarele:

a) transparența, respectiv punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru închirierea bunului aparținând domeniului privat;

b) tratamentul egal pentru toți participanții, însemnând că toate criteriile de calificare sunt elaborate și se aplică într-o manieră nediscriminatorie;

c) libera concurență, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice candidat, persoană fizică sau persoană juridică să aibă, potrivit legislației, dreptul de a participa la licitația publică cu strigare în vederea închirierii bunului proprietate privată aflat în administrarea Consiliului Local al Comunei Moroeni.

Cap. 2. Informații generale privind locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.:

Art. 2

Comuna Moroeni, cu sediul în comuna Moroeni, satul Lunca, Str. Principală, nr. 152, județul Dâmbovița, telefon – 0245772213, fax – 0245772084, e-mail: registratura@primariamoroeni.ro, cod IBAN RO95TREZ27521A300530XXXX, deschis la Trezoreria Pucioasa, având codul fiscal 4280116, reprezentată legal prin Moraru Mihai Laurențiu – primar. Persoană de contact în cadrul procedurii de închiriere prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, pentru amenajare parcare auto – Cristina Cornelia Tronaru – consilier – achiziții publice, cu atribuții privind concesiunea și închirierea de bunuri proprietate publică sau privată – tel. 0245/772213.

Cap. 3. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

Art. 3

Procedura de închiriere aleasă: **licitație publică deschisă cu ofertă în plic.**

Art. 4

(1) Licitatia se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către locator în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală și pe pagina sa de internet – www.primariamoroeni.ro.

(2) Anunțul de licitație va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

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 autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă 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 eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

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

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(4) Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică, plătesc o garanție de participare, la nivelul contravalorii a două chirii, calculată la prețul de pornire al licitației (se restituie în cazul în care nu se câștigă licitația), plătesc contravaloarea documentației de atribuire – ce include caietul de sarcini și o taxă de participare la licitație. Cuantumul acestor taxe se regăsesc în prezenta documentație și în Caietul de sarcini.

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

(6) Locatorul va asigura obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare, în mod direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la adresa www.primariamoroeni.ro, sau prin punerea la dispoziție a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(7) Locatorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens, respectând termenele prevăzute la art. 335 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(8) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (7) 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.

(9) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține clarificări privind documentația de atribuire.

(11) Locatorul 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.

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

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

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși 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.

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

(16) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

Art. 5

Condiții de participare/criterii de eligibilitate

La licitație pot participa persoane fizice sau persoane juridice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a)-să dețină certificat de înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului valabil și certificat constator ORC (pentru persoane juridice);

b)-să prezinte certificat de atestare fiscală eliberat de Compartimentul Impozite și taxe locale al Primăriei Comunei Moroeni, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original) din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local;

c)-să prezinte certificat de atestare fiscală eliberat de Administrația Financiară (Serviciul Fiscal) în care figurează arondat, în funcție de domiciliu/sediu, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul de stat (în original), din care să rezulte că nu are datorii la bugetul de stat;

d)-să depună un angajament în scris (declarație pe propria răspundere înaintea licitației), ca în cazul câștigării licitației, să nu aducă niciun prejudiciu terenului adjudecat și să nu facă modificări fără acordul administrației locale;

e)-să depună un angajament în scris (declarație pe propria răspundere înaintea licitației), ca în cazul câștigării licitației, pe terenul adjudecat, va desfășura exclusiv activitatea pentru care a licitat. În caz contrar, Primăria Comunei Moroieni, va proceda la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune (Pact comisoriu expres grad IV);

f)-participantul la licitație are obligația (declarație pe propria răspundere înaintea licitației), de a încheia contract de salubritate cu operatorul autorizat, în termen de 15 zile de la câștigarea licitației și de a deține la locul de desfășurare a activității a pubelei omologate pentru colectarea deșeurilor;

g)-participantul la licitație nu trebuie să fie în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice);

h)-nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau unităților administrativ teritoriale în ultimii trei ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Interdicția operează pentru o durată de trei ani calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație (declarație pe propria răspundere).

Art. 6

Derularea licitației

(1) Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

(2) După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii la registratura concedentului, plicurile închise și sigilate se predau Comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(3) În această etapă, Comisia de licitație, va proceda la:

- verificarea termenului de depunere a ofertelor;
- eliminarea ofertelor care au fost depuse după data și ora limită, stabilite prin anunțul publicitar;
- deschiderea plicurilor exterioare pentru ofertele care au fost depuse în termenul limită stabilit în anunțul publicitar;
- enumerarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul exterior;
- eliminarea ofertelor care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la Cap. 4 din prezenta documentație;
- după evaluarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul verbal nr. 1 în care se va preciza rezultatul analizei și care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți;
- deschiderea plicurilor interioare în prezența ofertanților calificați ca urmare a procedurii descrise la alineatul anterior;
- verificarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul interior;
- consemnarea documentelor prezentate de fiecare ofertant în plicul interior, se va face în anexa la Procesul verbal nr. 1.

Art. 7

Analiza ofertelor

(1) Această etapă nu este publică, la ea participând doar membrii comisiei de evaluare.

(2) În această etapă, Comisia de evaluare va proceda la analizarea ofertelor pe baza criteriilor de valabilitate.

(3) Sunt considerate oferte valabile, cele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute la art 5 din prezenta Documentație.

(4) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește Procesul-verbal nr. 2, 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 nr. 2 se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(5) În baza procesului-verbal nr. 2, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite locatorului (primarului comunei).

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

(7) Raportul prevăzut la alin. (5) se depune la dosarul licitației.

Art. 8

Desemnarea ofertei câștigătoare

(1) După desemnarea ofertelor valabile, menționate în Procesul verbal nr. 2, Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte valabile, aplicând criteriile de atribuire din prezenta documentație – prețul cel mai mare al chiriei – și va fi stabilită oferta câștigătoare.

(2) Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul verbal nr. 3, care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(3) În baza procesului-verbal nr. 3, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite locatorului (primarului comunei).

Art. 9

Încheierea contractului

(1) Locatorul are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(2) Locatorul are obligația de a transmite spre publicare 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.

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

a) informații generale privind autoritatea contractantă (locatorul), precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) durata contractului;

g) nivelul chiriei;

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

i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

(5) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (4) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(6) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (4) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(7) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (4), dar nu mai târziu de 30 de zile calendaristice de la împlinirea termenului respectiv.

Cap. 4. Caietul de sarcini

I. Informații generale privind obiectul închirierii

Descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie închiriat prin licitație publică

Art. 10

Terenul – în suprafață 4.000 mp, se descompune din suprafața totală cadastrată de 26.600 m² – (din care 16.600 mp – categoria de folosință – neproductiv și 10.000 mp – categoria de folosință curți – construcții), identificat prin nr. cadastral 75346, înscris în C.F. 75346 a Comunei Moroeni, în proprietatea privată a comunei Moroeni, iar, la rândul său, se descompune din suprafața de 10.000 mp – categoria de folosință curți – construcții, fiind situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, conform schiței – anexă la prezenta Documentație.

Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii

Art. 11

(1) Terenul – categoria de folosință – curți – construcții, în suprafață de 4.000 mp, ce se dezmembrează din suprafața totală de 26.600 mp (din care 16.600 mp – categoria de folosință – neproductiv și 10.000 mp – categoria de folosință curți – construcții, identificat prin nr. cadastral 75346, înscris în C.F. 75346 a Comunei Moroeni) – face parte din domeniul privat al comunei Moroeni, evidențiat în documentele instituției, conform – Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 32 din 24.04.2019.

(2) Terenul nu este îngrădit iar accesul se face din DN nr. 71.

Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către locatar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul închirierii

Art. 12

Obiectivele de ordin economic și financiar

-necesitatea administrării eficiente pe termen lung a domeniului privat al comunei Moroeni pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei precum și dezvoltarea economică a zonei, chiria reprezentând o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri pentru bugetul local, iar pentru bunurile astfel închiriate se încasează și taxa pe teren;

-asigurarea întreținerii corespunzătoare a terenului și ridicarea potențialului acestuia;

Obiectivele de ordin social

-din punct de vedere social se creează locuri de muncă și se pot impulsiona activități conexe care să contribuie la dezvoltarea zonei;

-în scopul exploatării cât mai eficiente a terenului, prin procedura de licitație, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între potențialii locatari, ce activează în același domeniu de activitate, în vederea atribuirii contractului de închiriere;

Obiectivele de mediu

-din punct de vedere al mediului, această închiriere stopează eroziunea terenului în acea zonă a râului Ialomița, prin apărările de mal care se vor efectua, protejându-se atât terenul cât și DN nr. 71;

-locatarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului, pe întreaga perioadă de derulare a contractului de închiriere și pentru a obține toate aprobările și avizele/acordurile/autorizațiile necesare, cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului închiriat.

II. Condiții generale ale închirierii

Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de locatar în derularea închirierii

Art. 13

Locatarul va putea utiliza pe perioada închirierii bunul închiriat, precum și orice bun mobil proprietatea locatorului necesar realizării parcării precum și altor activități specifice folosinței bunului închiriat.

Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Art. 14

Locatarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga perioadă de derulare a contractului de închiriere și pentru a obține toate aprobările și avizele/acordurile/autorizațiile necesare, cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului închiriat.

Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Art. 15

Locatarul este obligat să asigure folosirea permanentă și continuă a bunului închiriat, conform destinației lui.

Interdicția subînchirierii bunului închiriat

Art. 16

Subînchirierea, în totalitate sau în parte, a bunului închiriat, sunt strict interzise.

Condițiile în care locatarul poate închiria bunul închiriat pe durata închirierii

Art. 17

Închirierea, precum și constituirea de garanții asupra bunului închiriat, sunt strict interzise.

Durata închirierii

Art. 18

(1) Art. 1.783 din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare prevede: „*Locațiunile nu se pot încheia pentru o perioadă mai mare de 49 de ani. Dacă părțile stipulează un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani.*”

(2) În cazul de față, închirierea a fost solicitată pe o perioadă de 30 de ani, ea putând fi prelungită, până la termenul maxim prevăzut de lege, cu acordul părților.

Chiria minimă și modul de calcul al acesteia

Art. 19

(1) Locatarul transmite, pe durata contractului de închiriere, dreptul și obligația de a exploata bunul închiriat în schimbul unei chirii. Locatarul acționează pe riscul și răspunderea sa pentru exploatarea bunului închiriat, conform destinației sale.

(2) Prin Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Valuation Real Consulting S.R.L., cu sediul în Târgoviște, Str. Dr. Oprescu Dumitru, nr. 13, bl. 14, Sc. B, ap. 34, județul Dâmbovița, înregistrat cu nr. 14.809 din 22.11.2019, privind terenul în suprafață totală cadastrată de 26.600 m² – (din care 16.600 mp – categoria de folosință – neproductiv și 10.000 mp – categoria de folosință curți – construcții), identificat prin nr. cadastral 75346, înscris în C.F. 75346 a Comunei Moroieni, în proprietatea privată a comunei Moroieni, (din care face parte terenul scos la licitație – de 4.000 mp), situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „La Motel”, s-a stabilit în preț 32.000 euro, pentru suprafața de 10.000 mp, respectiv un preț de 12.800 euro pentru cei 4.000 mp pentru care se solicită scoaterea la licitație, ceea ce denotă o valoare a terenului de 3,2 euro/mp. Având în vedere că prin legislația actuală, chiria se stabilește astfel încât valoarea bunului închiriat să se recupereze în maxim 49 de ani, însă prin cerere s-a solicitat o durată de închiriere de 30 de ani, propunem ca valoarea rezultată din evaluare să fie împărțită la 30 de ani, rezultând astfel o valoare de pornire la licitație de 426,66 euro/an, respectiv – 35,55 euro/lună.

(3) Prin realizarea închirierii Consiliul Local al Comunei Moroieni ar obține o chirie lunară – chirie de pornire la licitație pentru cei 4.000 mp, de 35,55 euro/lună, astfel cum a fost stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Valuation Real Consulting S.R.L..

(4) Pentru următorii ani, începând cu al doilea, chiria se actualizează în funcție de rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică.

(5) Plata chiriei se face trimestrial, în tranșe egale, în prima zi lucrătoare a fiecărui trimestru. Neplata la termen a tranșei scadente, atrage obligarea locatarului la plata de penalități de întârziere conform prevederilor Legii nr. 227/2015, privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator

Art. 20

(1) Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare, în sumă de 500 de lei, sumă care nu se restituie;

(2) Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o garanție de participare, la nivelul contravalorii a două chirii – 71 euro, aceasta fiind achitată în lei, la cursul oficial al BNR din ziua anterioară efectuării plății.

(3) Garanția de participare la licitație se poate depune la casieria Primăriei comunei Moroieni sau în contul RO64TREZ2755006XXX000771 deschis la Trezoreria Pucioasa.

Locatorul nu va restitui garanția de participare în următoarele situații:

-participantul nu se prezintă la licitație deși a depus toate documentele de participare;

-participantul revocă oferta după data limită de depunere a acesteia, înainte de încheierea contractului;

-participantul revocă oferta după atribuirea contractului și refuză să semneze contractul de închiriere în termenul stabilit pentru încheierea acestuia – 20 de zile de la data comunicării de către locator a acceptării ofertei sale;

(4) Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător se consideră avans din totalul chiriei datorată pe primul trimestru.

(6) Garanția de participare constituită de ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare, se returnează, în baza unei cereri scrise și a unei copii după chitanța care atestă efectuarea plății, în contul indicat de aceștia.

(7) Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc contravaloarea documentației de atribuire, în sumă de 100 de lei, sumă care nu se restituie.

Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Art. 21

(1) La încheierea perioadei de închiriere, locatarul va preda terenul liber de orice sarcini.

(2) Terenul nu dispune de utilități și dotări (rețea de energie electrică, apă, canalizare menajeră și canalizare pluvial).

(3) Orice investiție sau amenajare care sunt necesare scopului pentru care a fost închiriat terenul se va realiza doar în baza unei autorizații de construire însoțită de avizele și studiile prevăzute de lege.

Cap. 5. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Art. 22

(1) Ofertanții interesați a participa la închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroieni, pentru amenajare parcare auto, identificat prin nr. cadastral 75346, CF a Comunei Moroieni nr. 75346, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, vor depune ofertele întocmite conform prezentei documentații, la sediul concedentului – **Consiliul Local al Comunei Moroieni – Comuna Moroieni, satul Lunca, Str. Principală, nr. 152, județul Dâmbovița** – Compartimentul Registratură, relații publice și stare civilă, până la data limită de depunere a ofertelor, stabilită de locator.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul locatorului precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de acesta, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației: **„Licitație publică pentru închirierea terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel”, aparținând domeniului privat al comunei Moroieni. A ne se deschide până la data, ora..... ”.** Plicul exterior va trebui să

conțină documentele necesare pentru încadrarea în condițiile și criteriile de evaluare stabilite la art. 5 al prezentei documentații, la care se adaugă:

- o fișă cu informații privind ofertantul – **Anexa 5.2 la prezenta hotărâree;**

- o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – **Anexa 5.3 la prezenta hotărâree;**

- dovada achitării garanției de participare, la nivelul contravalorii a două chirii – 71 euro, calculată la prețul de pornire al licitației (se restituie în cazul în care nu se câștigă licitația), aceasta fiind achitată în lei, la cursul oficial al BNR din ziua anterioară efectuării plății

- dovada achitării documentației de atribuire (ce include caietul de sarcini) – 500 de lei (nu se restituie);

- dovada achitării taxei de participare – 100 de lei (nu se restituie);

Aceste taxe se pot depune la casieria Primăriei comunei Moroeni sau în conturile RO64TREZ2755006XXX000771 (garanția) și respectiv, RO85TREZ27521180250XXXX (caietul de sarcini și taxa de participare), deschise la Trezoreria Pucioasa.

- copie certificat de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului valabil și certificat constatator ORC (pentru persoane juridice);

- certificat de atestare fiscală eliberat de Compartimentul Impozite și taxe locale al Primăriei Comunei Moroeni, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original) din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local ;

- certificat de atestare fiscală eliberat de Administrația Financiară (Serviciul Fiscal) în care figurează arondat, în funcție de domiciliu, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul de stat (în original), din care să rezulte că nu are datorii la bugetul de stat ;

- buletinul/cartea de identitate (fotocopie) pentru persoana fizică sau reprezentantul legal;

- împuternicire notarială, pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscrși (în original);

- declarațiile pe propria răspundere menționate la criteriile de eligibilitate – punctele 4 – 9;

- bilanțul contabil sau Declarația unică la 31.12.2021.

(5) **Plicul exterior** va conține, pe lângă documentele enumerate mai sus, **un plic interior**, în care va fi depusă oferta pentru terenul supus licitației, conform Formularului de ofertă – **Anexa nr. 3 la prezenta Documentație** de atribuire.

(6) Pe plicul interior se vor menționa:

- numele/denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

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

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

(9) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă – 90 de zile.

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

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

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

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

(14) După depunerea ofertei, care va fi sigilată, nu se mai acceptă completări la documentele acesteia, iar ofertanții vor avea asupra lor, la momentul analizei, toate documentele originale care au fost depuse în plic în copie.

(15) În cazul existenței oricăror neconcordanțe în prezenta documentație privind ofertele, se aplică prevederile art. 336 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Cap. 6. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

Art. 23

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este:

-cel mai mare nivel al chiriei, prezentat în plic;

În cazul în care ofertanții declarați câștigători au același nivel al chiriei, în urma analizei ofertelor, se va relua procedura de licitație conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Cap. 7. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Art. 24

(1) Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului.

(3) Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

Cap. 8. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Art. 25

(1) Locatarul este obligat să exploateze în mod direct bunul ce face obiectul contractului de închiriere, să asigure exploatarea eficace, în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul atribuirii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar. Subînchirierea este interzisă.

(2) Locatarul este obligat să plătească chiria.

(3) Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

(4) La încetarea contractului, prin ajungere la termen, locatarul este obligat să restituie proprietarului în deplină proprietate terenul împreună cu toate investițiile realizate pe acesta.

(5) Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

(6) Locatarul este obligat de a asigura, pe perioada atribuirii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost atribuit terenul.

(7) Locatarul este obligat să efectueze lucrările de reparații ce cad, conform legii, în sarcina sa;

(8) Locatarul este obligat să nu schimbe destinația imobilului;

(9) Locatarul este obligat să îl înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate;

(10) Locatarul este obligat să obțină aprobarea proprietarului de a efectua orice lucrări de construcție și de îmbunătățire a imobilului;

(11) Locatarul este obligat să participe cu fonduri pentru repararea spațiului utilizat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată degradări datorate în mod exclusiv locatarului.

Cap. 8. Fișa de date a procedurii

Art. 26

I. Informații generale privind locatorul

Comuna Moroeni, cu sediul în comuna Moroeni, satul Lunca, Str. Principală, nr. 152, județul Dâmbovița, telefon – 0245772213, fax – 0245772084, e-mail: registratura@primariamoroeni.ro, cod IBAN RO95TREZ27521A300530XXXX, deschis la Trezoreria Pucioasa, având codul fiscal 4280116, reprezentată legal prin Moraru Mihai Laurențiu – primar. Persoană de contact în cadrul procedurii de închiriere prin licitație publică a terenului în

suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, pentru amenajare parcare auto – Cristina Cornelia Tronaru – consilier – achiziții publice, cu atribuții privind concesiunea și închirierea de bunuri proprietate publică sau privată – tel. 0245/772213.

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

Art. 27

Procedura licitației publice

Se aplică prevederile art. 6 – 8 din prezenta Documentație.

Art. 28

Garanții și taxa de participare

Se aplică prevederile art. 20 din prezenta Documentație.

3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Art. 29

Se aplică prevederile art. 22 din prezenta Documentație.

4. Informații privind criteriul de atribuire

Art. 30

Se aplică prevederile art. 23 din prezenta Documentație.

5. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Art. 31

Se aplică prevederile art. 24 din prezenta Documentație.

6. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Art. 32

Se aplică prevederile art. 25 din prezenta Documentație.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nedelcu Nicolae



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general – Gheorghe Claudiu George

COMISIA DE EVALUARE

A ofertelor pentru închirierea prin licitație publică a terenului terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, situat în comuna Moroeni, satul Pucheni, nr. cad. 75346, CF a Comunei Moroeni nr. 75346, pentru amenajare parcare auto

1.Comisia de evaluare, conform art. 8 din Hotărârea Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. din 29.04.2022 privind închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, pentru amenajare parcare auto, se stabilește prin Dispoziție a Primarului Comunei Moroeni anterior demarării procedurii de publicare a anunțului de licitație și se compune dintr-un număr impar de membri, printre care și un reprezentant al Administrației Județene a Finanțelor Publice Dâmbovița, dar și un secretar al comisiei.

2.Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se desemnează un supleant, care participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

3.La ședințele comisiei de evaluare, președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva închirierii bunului, aceștia neavând calitatea de membri. Aceștia beneficiază de un vot consultative.

4.Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

5.Deciziile comisiei se adoptă cu votulmajorității membrilor.

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

7.Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

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

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

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

e) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procedurii de verificare/evaluare a ofertelor.

8.Membrii comisiei de evaluare și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul încheierii;

9.În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe primarul comunei despre existență stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți;

10.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.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nedelcu Nicolae



CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar general – Gheorghe Claudiu George

Anexa 5 la H.C.L. Moroeni nr. 40 din 29.04.2022

Anexa 5.1 – declarație pe propria răspundere

OFERTANT

SC/PFA/II/Persoană fizică

Sediul/domiciliul

CUI

DECLARAȚIE

Subsemnatul, domiciliat în
....., str., nr., având CNP:
....., administrator al/persoană fizică.....,
declar pe propria răspundere că:

-nu voi aduce modificări asupra terenului licitat fără acordul administrației publice locale;

-voi încheia contract de salubritate cu operatorul de salubritate în termen de 15 zile de la data câștigării licitației și mă oblig să dețin la locul desfășurării activității pubele omologate pentru colectarea deșeurilor;

-pe terenul închiriat voi desfășura exclusiv activitatea pentru care terenul a fost licitat. În caz contrar, sunt de acord ca Primăria Moroeni să rezilieze unilateral contractul de închiriere;

-în ultimii trei ani nu am fost desemnat câștigător a unei licitații publice anterioare privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și nu am refuzat încheierea contractului ori nu am plătit prețul, din culpa proprie.

Dau această declarație pe propria răspundere pentru licitația pentru închirierea prin licitație publică a terenului terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, situat în comuna Moroeni, satul Pucheni, nr. cad. 75346, CF a Comunei Moroeni nr. 75346, pentru amenajare parcare auto

OFERTANT:

Nume și prenume

Semnătura:

Data:.....

Anexa 5 la H.C.L. Moroeni nr. 40 din 29.04.2022

Anexa 5.2 – fișa ofertantului

OFERTANT _____

SC/PFA/II/Persoană fizică

Sediul/domiciliul

CUI

FIȘA OFERTANTULUI pentru închirierea prin licitație publică a terenului terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, situat în comuna Moroeni, satul Pucheni, nr. cad. 75346, CF a Comunei Moroeni nr. 75346, pentru amenajare parcare auto

1) Ofertant _____

2) Sediul societății sau adresa _____

3) Telefon / fax, email _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcția _____

6) Cod fiscal _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____

8) Obiect de activitate _____

9) Nr. Cont _____

10) Banca _____

11) Capitalul social (lei) _____

12) Cifra de afaceri (lei) – la 31.12.2021 _____

OFERTANT:

Nume și prenume

Semnătura:

Data:.....

Anexa 5 la H.C.L. Moroeni nr. 40 din 29.04.2022

Anexa 5.3 - declarație de participare

SC/PFA/II/Persoană fizică

Sediul/domiciliul

CUI

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

La licitația publică deschisă în vederea închirierii terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, situat în comuna Moroeni, satul Pucheni, nr. cad. 75346, CF a Comunei Moroeni nr. 75346, pentru amenajare parcare auto

Către:

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația/monitorul oficial
....., din data de

Prin prezenta,

Noi, (denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru închirierea terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, situat în comuna Moroeni, satul Pucheni, nr. cad. 75346, CF a Comunei Moroeni nr. 75346, pentru amenajare parcare auto.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile pentru încetarea contractului, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

. Oferta noastră este valabilă până la data de

La locul, data și ora indicate de dumneavoastră pentru deschiderea ofertei financiare din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

OFERTANT:

Nume și prenume

Semnătura:

Data:.....

Anexa 5 la H.C.L. Moroeni nr. 40 din 29.04.2022
Anexa 5.4 -model ofertă pentru licitație -

SC/PFA/II/Persoană fizică
Sediul/domiciliul
CUI

OFERTĂ DE LICITAȚIE
pentru

Închirierea terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, situat în comuna Moroeni, satul Pucheni, nr. cad. 75346, CF a Comunei Moroeni nr. 75346, pentru amenajare parcare auto:

Valoarea chiriei este de:.....euro/mp/an.

Prin prezenta mă oblig să particip la licitația publică din data de, ora, organizată de Primăria Comunei Moroeni.

Termenul de valabilitate al ofertei este de 90 de zile de la data semnării prezentei.

Declar că am luat cunoștință ca în cazul în care nu respect prețul chiriei oferit, sunt de acord cu anularea închirierii, urmând să suport toate cheltuielile ce derivă din aceasta în condițiile prevăzute în Documentația de atribuire.

OFERTANT:

Data:.....

Nume și prenume

Semnătura:

Anexa 5 la H.C.L. Moroeni nr. 40 din 29.04.2022
Anexa 5.5 – declarație de confidențialitate și imparțialitate

DE CONFIDENȚIALITATE ȘI IMPARȚIALITATE

privind închirierea prin licitație publică a terenului terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, situat în comuna Moroeni, satul Pucheni, nr. cad. 75346, CF a Comunei Moroeni nr. 75346, pentru amenajare parcare auto

Subsemnatul(a) avînd funcția de în cadrul în calitate de membru al comisiei de evaluare a ofertelor privind închirierea prin licitație publică a terenului terenului în suprafață de 4.000 mp din punctul „La Motel” – proprietate privată a comunei Moroeni, situat în comuna Moroeni, satul Pucheni, nr. cad. 75346, CF a Comunei Moroeni nr. 75346, pentru amenajare parcare auto, declar pe proprie răspundere următoarele:

1. **Mă oblig să pastrez confidențialitatea asupra conținutului documentației depuse de către ofertanți, precum și a altor informații prezentate de ofertanți menite să aducă atingere desfășurării în mod transparent a procedurii de atribuire a contractului de închiriere.**
2. **Mă oblig să nu dezvălui ofertanților sau altor persoane neimplicate oficial în procedura de atribuire a contractului de închiriere, informații suplimentare legate de activitatea de desfășurare a licitației.**
3. **Nu sunt soț sau rudă până la gradul al patrulea inclusiv, ori afin până la gradul al patrulea inclusiv, cu vreunul dintre ofertanți.**
4. **În ultimii trei ani nu am avut contract de muncă sau de colaborare cu vreunul dintre ofertanți – persoana juridică – și nu am făcut parte consiliul de administrație sau din orice alt organ de conducere sau de administrație al acestora.**
5. **Nu dețin părți sociale sau acțiuni din capitalul social subscris al vreunui dintre ofertanți – persoană juridică.**

Prezenta declarație s-a dat astăzi _____, înainte de deschiderea sedinței de licitație.

SEMNĂTURA _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. /

Încheiat în baza procesului verbal de adjudecare a licitației publice din data de în baza Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. din data de

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 – **Primăria Comunei Moroeni** cu sediul în comuna Moroeni, satul Lunca, Str. Principală, nr. 152, județul Dâmbovița, având cont curent RO59TREZ27521A300530XXXX, deschis la Trezoreria Pucioasa și cod fiscal nr. 4280116, reprezentată prin Moraru Mihai Laurențiu, în calitate de primar al comunei Moroeni, reprezentată prin domnul Moraru Mihai Laurențiu – primar și domnul Gheorghe Claudiu George – secretar general, pe de o parte, în calitate de locator

ȘI

..... – persoana fizică/persoana juridică cu domiciliul/sediul în, str., nr., județul, legitimat/reprezentat prin având CI/BI seria, nr., pe de altă parte, în calitate de locatar,

AU CONVENIT ÎNCHEIEREA PREZENTULUI CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1 – Obiectul contractului este: închirierea spațiului/terenului/imobilului aparținând patrimoniului public sau privat al comunei Moroeni, în suprafață utilă dem² și suprafață dependințe dem², situat în punctul/adresa, în vederea desfășurării activității

Art. 2.2 – Locatorul a luat cunoștință de starea spațiului/terenului/imobilului aparținând patrimoniului public sau privat al comunei Moroeni și își asumă riscul utilizării acestuia.

Art. 2.3 – Predarea – primirea spațiului închiriat va fi considerată încheiată în urma semnării prezentului contract pe baza schiței anexă la prezentul.

III. VALOAREA CONTRACTULUI

Art. 3.1 – Valoarea chiriei este de lei/m²/lună, fiind calculată conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. din privind, anexa nr. 1 la contractul de închiriere, la care se adaugă inflația anuală.

Art. 3.2 – Valoarea chiriei lunare se poate modifica pe toată perioada derulării contractului ca urmare a modificării legislației în vigoare, suma ce reprezintă contravaloarea chiriei se va consemna într-un act adițional acceptat necondiționat de locator.

Art. 3.3 – Locatarul este răspunzător pentru plata sumei până la eliberarea efectivă a spațiului și predarea către locator.

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art. 4.1 – Prezentul contract de închiriere se derulează începând cu data de până la data de

Art. 4.2 – Contractul de închiriere poate fi prelungit, la expirarea termenului de valabilitate, numai prin acordul scris și expres al părților, cu acordul consiliului local, în caz contrar acesta încetând de drept, fără nicio altă formalitate de punere în întârziere.

Art. 4.3 – În cazul apariției, pe perioada de derulare a contractului, a unei situații care reclamă interesul legitim public, locatarul va elibera spațiul necondiționat în maximum 3 (trei) luni de la notificarea comunicată de către locator.

Art. 4.4 – În caz de neprelungire a contractului, din culpa locatarului acesta este obligat ca în termen de 30 de zile să elibereze spațiul, predându-l în stare corespunzătoare de folosință și cu inventarul complet, fără nicio altă formalitate și cu obligația achitării sumelor până la predarea spațiului prin proces verbal de predare/primire semnat de ambele părți în condițiile legii.

IV. MODALITĂȚI ȘI CONDIȚII DE PLATĂ A CHIRIEI

Art. 5.1 – Plata chiriei se face trimestrial, în tranșe egale, în prima zi lucrătoare a fiecărui trimestru. Neplata la termen a tranșei scadente, atrage obligarea locatorului la plata de penalități de întârziere conform prevederilor Legii nr. 227/2015, privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 5.2 – Plătitor al sumei ca obligație bugetară este locatarul sau persoana care în numele locatarului, conform legii, are obligația de a plăti atât debitul cât și accesoriile acestuia.

Art. 5.3 – Plata sumei se face la scadență în numerar la casieria Primăriei Comunei Moroeni, sau prin decontare bancară în contul RO59TREZ27521A300530XXXX, cod fiscal 4280116, beneficiar Primăria comunei Moroeni, județul Dâmbovița, deschis la Trezoreria Pucioasa.

Art. 5.4 – Evidența, încasarea și executarea creanței bugetare, individualizată ca fiind suma cu accesoriile ei, se face conform dispozițiilor legale în aceasta materie, prin Primăria Comunei Moroeni.

Art. 5.5 – Când întârzierea plății chiriei depășește trei luni consecutive, chiriașul este obligat ca în termen de 5 zile să elibereze și să predea amplasamentul în starea sa inițială. În caz contrar eliberarea se face de către proprietar, fără notificarea chiriașului, cheltuielile urmând să fie suportate de către fostul chiriaș. La data eliberării amplasamentului, contractul se consideră reziliat de drept, fără vreo formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată. Ca urmare a rezilierii contractului, chiriașul va achita majorările calculate până la achitarea integrală a debitului.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 6.1 – Locatorul are următoarele obligații:

- a) predă bunul închiriat cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare de folosință;
- b) asigură folosința spațiului/terenului/imobilului închiriat pe toată durata contractului, garantând locatarului contra pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat, sau a tulburării de folosință;
- c) execută toate lucrările aferente care nu cad în sarcina chiriașului;
- d) anunță chiriașul cu 30 de zile înainte dacă din cauză de expropriere pentru utilitate publică sau din alte clauze iminente dorește să aducă modificări sau să rezilieze contractul.

VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art. 7.1 – Locatarul are următoarele obligații:

a) să plătească, la termenul stabilit, chiria cât și accesoriile acesteia, în conformitate cu prevederile Codului civil și ale Codului fiscal;

b) să folosească bunul închiriat conform destinației prevăzută în contract, schimbarea parțială sau totală, fiind posibilă numai cu avizul locatorului;

c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente și curățenie care îi revin potrivit legilor în vigoare astfel încât să asigure buna utilizare a bunului închiriat;

d) să solicite avizul locatorului pentru executarea de modificări la construcțiile existente și să obțină toate aprobările și avizele legale necesare desfășurării în bune condițiuni pentru spațiul/terenul/ imobilul închiriat; locatarul nu poate ridica nicio pretenție cu privire la contravaloarea acestor lucrări sau avize;

e) să permită accesul periodic al reprezentanților Primăriei Comunei Moroeni pentru a se verifica respectarea clauzelor contractuale cu privire la deținerea și folosința spațiului/terenului/imobilului închiriat;

f) asigurarea împotriva incendiilor (respectarea normelor P.S.I., dotarea cu mijloace inițiale de stingere, obținerea de avize și autorizații P.S.I., etc.) revin în sarcina locatarului;

Art. 7.2 – Costul utilităților consumate se suportă și se achită de către locatar, având obligația să încheie contracte directe cu toate unitățile furnizoare de utilități.

Art. 7.3 – Subînchirierea în tot sau în parte a spațiului închiriat este interzisă.

Art. 7.4 – Locatarul se obligă să notifice locatorului în maxim 10 zile de la înregistrarea sau autentificarea oricărei modificări intervenite în statutul societății, adresa societății, referitoare la persoanele ce au calitatea de reprezentanți legali și alte modificări strict necesare bunei derulări a relațiilor contractuale.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8.1 – Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale partea în culpă va fi somată de către cealaltă parte cu privire la rezilierea unilaterală a contractului.

Art. 8.2 – Partea în culpa va fi obligată la plata daunelor interese până la acoperirea integrală a prejudiciului produs.

Art. 8.3 – Forța majoră și cazul fortuit apără părțile de răspunderea contractuală; intervenția oricăreia dintre cele două situații trebuie comunicată între părți în termen de 24 de ore de la apariția sa.

IX. LITIGII

Art. 9.1 – Litigiile de orice natură decurgând din executarea obligațiilor contractuale, cu excepția celor prevăzute la art. 5.5 din contract, sunt de competența instanțelor judecătorești.

Art. 9.2 – Anterior adresării la instanță, de comun acord, părțile pot soluționa litigiile apărute din executarea prezentului contract pe cale amiabilă.

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 10.1 – Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

a) la sfârșitul perioadei pentru care a fost încheiat;

b) prin acordul scris la părților;

c) din inițiativa chiriașului cu un preaviz de cel puțin 30 de zile și cu plata la zi a chiriei și a costurilor aferente utilităților până la data eliberării și predrii imobilului;

d) din inițiativa locatorului, cu un preaviz de 5 zile lucrătoare, când chiriașul a schimbat destinația spațiului care a fost închiriat, a subînchiriat spațiul/terenul/imobilul, fără să notifice proprietarul, nu a respectat obligațiile ce îi revin prin prezentul contract;

e) când se constată îndeplinirea situației prevăzută la art. 5.5;

f) prin denunțare unilaterală la inițiativa proprietarului imobilului conform art. 6.1 lit. d);

g) reziliere pentru nerespectarea obligațiilor asumate de către una dintre părți;

h) în cazul dizolvării locatorului – persoană juridică.

Art. 10.2 – Indiferent de motivul de încetare a contractului invocat de locator, chiriașul este obligat să plătească chiria până la data predării imobilului sau a evacuării, a costurilor aferente utilităților până la aceeași dată, precum și sumele menite să acopere prejudiciile create locatorului prin fapta sa.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 11.1 – Prezentul contract se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte. Anexele fac parte integrantă din contract și se încheie în același număr de exemplare.

LOCATOR,
PRIMAR,

LOCATAR,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nedelcu Nicolae

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general – Gheorghe Claudiu George



