



HOTĂRÂRE

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a suprafeței de teren de 982 m², din satul Pucheni, punctul „Stație gaze” – categoria de folosință curți-construcții – proprietate privată a Comunei Moroeni

Consiliul Local al Comunei Moroeni, județul Dâmbovița, întrunit în ședință ordinară astăzi, 28 martie 2024,

Având în vedere:

-Referatul de aprobare, întocmit de primarul comunei Moroeni, ca instrument de prezentare și motivare al proiectului propus spre analiză și dezbatere, privind aprobarea vânzării prin licitație publică a suprafeței de teren de 982 m², din satul Pucheni, punctul „Stație gaze” – categoria de folosință curți-construcții – proprietate privată a Comunei Moroeni, înregistrat la nr. 15.287 din 1.11.2023;

-Raportul de specialitate, întocmit de către secretarul general al comunei Moroeni, privind proiectul de hotărâre inițiat de primarul Comunei Moroeni, înregistrat cu nr. 15.356 din 2.11.2023;

-Raportul de evaluare al terenului în suprafață de 982 m², din satul Pucheni, punctul „Stație gaze” – categoria de folosință curți-construcții – proprietate privată a Comunei Moroeni, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni întocmit de către S.C. BDV Proiect Construct S.R.L. cu sediul în Târgoviște, Str. Dițescu Stan, nr. 3 – 5, județul Dâmbovița;

-Prevederile Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 7 din 31.01.2023 privind reactualizarea bunurilor care fac parte din domeniul privat al Comunei Moroeni aflate în administrarea Consiliului Local al Comunei Moroeni, unde la poz. 34 din Anexă se regăsește terenul în suprafață de 982 m² din punctul „Stație gaze”;

-Prevederile Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 46 din 30.06.2021 privind aprobarea Regulamentului privind vânzarea imobilelor – clădiri și terenuri – aflate în proprietatea privată a Comunei Moroeni;

-Prevederile art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată, astfel cum a fost modificată și completată prin Legea de revizuire a Constituției României nr. 429/2003;

-Prevederile art. 3 și art. 4 din Carta Europeană a autonomiei locale, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 331 din 26/11/1997, adoptată la Strasbourg în 15 octombrie 1985 și ratificată prin Legea nr. 199/1997;

-Prevederile art. 287, lit. b), art. 310 – 313, art. 334 – 346, art. 354, art. 355 și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

-Prevederile art. 7 alin. (2), art. 553, art. 555, art. 556, art. 559, art. 565, art. 1650 și următoarele, privind contractual de vânzare din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 20 alin. (1), lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 1, art. 2, art. 5 alin. (2), art. 42 – 44 și art. 80 – 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Anunțul nr. 15.359 din 2.11.2023 de aducere la cunoștință publică a proiectului de act normativ, în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 republicată, privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

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



-Prevederile art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (2) coroborat cu dispozițiile art. 5 lit. dd), art. 196 alin. (1), lit. a) și alin. (2) și art. 243, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1

Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 982 m² – categoria de folosință curți-construcții, identificat prin nr. cadastral 75782, înscris în C.F. 75782 a Comunei Moroeni, în proprietatea privată a comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „Stație gaze”, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre – parte integrantă din aceasta.

Art. 2

Se însușește, de Consiliul Local al Comunei Moroeni, Raportul de evaluare întocmit de către S.C. BDV Proiect Construct S.R.L. cu sediul în Târgoviște, Str. Dițescu Stan, nr. 3 – 5, județul Dâmbovița, privind terenul în suprafață de 982 m² – categoria de folosință curți-construcții, identificat prin nr. cadastral 75782, înscris în C.F. 75782 a Comunei Moroeni, în proprietatea privată a comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „Stație gaze”, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre – parte integrantă din aceasta.

Art. 3

Se aprobă Documentația privind vânzarea prin licitație publică a suprafeței de teren de 982 m² – categoria de folosință curți-construcții, identificat prin nr. cadastral 75782, înscris în C.F. 75782 a Comunei Moroeni, aflat în proprietatea privată a comunei Moroeni, conform Anexelor la prezenta hotărâre, de la nr. 3 la nr. 5 (Documentația, Caietul de Sarcini și Instrucțiunile pentru Ofertanți) – părți integrante din aceasta.

Art. 4

Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 982 m² – categoria de folosință curți-construcții, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75782, înscris în C.F. 75782 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „Stație gaze”, conform planului cadastral și extrasului de carte funciară – Anexa nr. 6 la prezenta hotărâre – parte integrantă din aceasta.

Art. 4

Prețul de pornire a licitației este de 6,60 euro/mp.

Art. 5

(1) Plata se face integral după îndeplinirea formalităților privind publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, la o dată anterioară semnării contractului de vânzare-cumpărare, echivalentul în lei, urmând a se determina conform cursului valutar al BNR leu/euro, din ziua anterioară efectuării plății.

(2) Cheltuielile ocazionate de perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public, de întocmirea documentației cadastrale, în cuantum de 1.000 lei și cele legate de întocmirea Raportului de evaluare, în cuantum de 1.000 lei, vor fi suportate de câștigătorul licitației.

Art. 6

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de maxim 90 de zile de la data adjudecării terenului prin licitație publică.

Art. 7

Se împutenicește Primarul Comunei Moroeni să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

Art. 8



R O M Â N I A
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI MOROENI



Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de primarul comunei Moroeni, prin intermediul funcționarilor din Compartimentele Taxe și impozite locale, Achiziții publice și Contabilitate și resurse umane, din aparatul propriu de specialitate al acestuia.

Art. 9

Prin grija secretarului general al comunei Moroeni se comunică prezenta hotărâre prefectului, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării, pentru exercitarea atribuțiilor prevăzute la art. 252 alin (1) lit. c) și ale art. 255 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și se aduce la cunoștință publică în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Voicu Decebal

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general – Gheorghe Claudiu George

Nr. 23
Moroeni: 28.03.2024



STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 982 m², situat în intravilanul comunei Moroeni, din satul Pucheni, punctul „Stație gaze” – categoria de folosință curți – construcții – proprietate privată a Comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75782, înscris în C.F. 75782 a Comunei Moroeni

CAPITOLUL I – Obiectul vânzării

Art.1.

(1) Terenul ce urmează a fi vândut, în suprafață de de 982 m², din satul Pucheni, punctul „Stație gaze” – categoria de folosință curți – construcții, se află situat în intravilanul comunei Moroeni.

(2) Terenul are acces la drum, învecinându-se la **Nord** cu – proprietar particular – nr. cad. 71685 (Nache Ștefan) pe 31,62 ml și cu Comuna Moroeni pe 43,02 ml, la **Est** cu DJ 714A – nr. cad. 73949, pe 10,93 ml, la **Sud** cu Comuna Moroeni – Drum pe 23,81 ml și Stație gaze, pe 42,80 ml și la **Vest** cu proprietar particular – nr. cad. 677 (Arzoiu Cătălin Neculae) pe 9,84 ml.

CAPITOLUL II – Motivația vânzării

Art.2.

(1) Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenului, sunt următoarele:

-Prevederile art. 287, lit. b), art. 310 – 313, art. 334 – 346, art. 354, art. 355 și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale;

-Prevederile art. 7 alin. (2), art. 553, art. 555, art. 556, art. 559, art. 565, art. 1650 și următoarele, privind contractual de vânzare din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare – proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege;

-Prevederile art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare – terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, ... , pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii ... ;

-Prevederile art. 20 alin. (1), lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare – administrarea eficientă a bunurilor din proprietatea publică și privată a unităților administrativ-teritoriale;

(2) Se are în vedere administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Moroeni, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin valorificarea patrimoniului comunei Moroeni.

(3) Terenul va fi vândut în urma însușirii unei cereri de cumpărare depusă de Nache Ștefan – nr. 4.139 din 28.03.2022, concretizată prin întocmirea unei documentații de licitație publică.

CAPITOLUL III – Elemente de preț

Art.3.

(1) Prețul evaluat pentru teren este de 6,60 euro/mp, preț stabilit conform Raportul de evaluare întocmit de către S.C. BDV Proiect Construct S.R.L. cu sediul în Târgoviște, Str. Dițescu



R O M Â N I A
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI MOROENI



Stan, nr. 3 – 5, județul Dâmbovița, prin evaluator autorizat Bobeică Victor Dragoș, înregistrat la Primăria Comunei Moroeni cu nr. 12.067 din 19.09.2023.

(2) Valoarea de inventar a imobilului în contabilitatea instituției este de 30.527,43 lei.

(3) Conform art. 363 alin. (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prețul minim de vânzare, care va fi aprobat prin hotărârea Consiliului Local al Comunei Moroeni, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(4) Conform art. 363 alin. (7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Radministrativ, cu modificările și completările ulterioare, „*răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.*”

(5) Plata vânzării se va face integral înainte de data de semnare a contractului de vânzare-cumpărare.

CAPITOLUL IV – Modalitatea de atribuire a vânzării

Art. 4.

Procedura de vânzare propusă este vânzare prin licitație publică, conform art. 334 – 346, art. 354, art. 355 și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Voicu Decebal

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general – Gheorghe Claudiu George

Raport evaluare

TEREN intravilan, Suprafata 982 mp

Adresa: com. Moroeni, punct "statie Gaze",
nr. Cad. 75782, loc. Pucheni

Proprietar:
com. Moroeni

raport realizat de
evaluator acreditat ANEVAR
– Bobeica Victor Dragos
– legitimatie 17892/2023

Septembrie 2023



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE

1. EVALUATOR	SC BDV Proiect ConstructSRL
Certificat/Legitimatie ANEVAR	Nr. 17892 / 2023
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	Limita: 50.000 € per eveniment Nr. 0513 din 01.01.2022
Reprezentant –funcția	Bobeica Victor Dragos
Expert evaluator	Bobeica Victor Dragos
Parafa	Nr. 17892– valabila 2023
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: TARGOVISTE ▪ Strada plt. Ditecsu Stan , nr.3-5 ▪ E-mail: dragosvictor23@yahoo.com ▪ Tel. 0729 707 547

2. CLIENT	Persoana Juridica: comuna Moroeni
Adresa	▪ com. Moroeni, punct "statie Gaze", nr. Cad. 75782, loc. Pucheni
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoana Juridica: comuna Moroeni

3. PROPRIETATEA EVALUATA	Teren – în suprafata de 982 mp Incadrare in zona: intravilan; Categoría de folosinta: CC
Proprietar	Persoana Juridica: comuna Moroeni
Adresa proprietatii	com. Moroeni, punct "statie Gaze", nr. Cad. 75782, loc. Pucheni

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE - <i>„O valoare de piata in conditii normale de piata cu expunere de piata de 12 luni:</i>	Euro	Ron	
	Valoare de piata	2,383	11,840
	Curs de schimb eur/lei la data evaluarii	4.9679	18.09.2023
	Pret (euro)	6.6	
VALOAREA NU TINE CONT DE T.V.A.			

5. BAZA DE EVALUARE	
SCOPUL EVALUARII	Determinarea valorii de piata
DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	15.09.2023
DATA EVALUARII	18.09.2023
CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	1 EURO =4.9679 lei

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Descrierea proprietatii conform planului de situatie: teren intravilan in suprafata de 982 mp (din masuratori) ▪ Dobandirea: In ANEXA A sunt prezentate copii ale documentelor de atestare a dreptului de proprietate / a provenientei proprietatii ▪ Dreptul de proprietate: com. Moroeni, jud. Dambovita ▪ Numar cadastral: 75782 ▪ Carte funciata:n/a
7. DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafata inregistrata in documentate: 982 mp ▪ In ANEXA 4 este prezentata copia xerox a planului de situatie

8. SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	La data inspectiei pe teren era liber de constructii
--	--

9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	com. Moroieni, punct "pastravarie", nr. Cad. 75782 Inspectia a fost efectuata in prezenta reprezentantului beneficiarului.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: accesul la teren se realizeaza din drum secundar
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona este mixta turistica si rezidentiala ▪ Unitati de invatamant: nu ▪ Unitati medicale: da ▪ Institutii de cult: nu ▪ Sedii banci: nu ▪ Cursuri de apa: da
UTILITATI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Retea de energie electrica: da ▪ Retea de apa: da ▪ Retea de termoficare: nu ▪ Retea de gaze: da ▪ 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).	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare: redusa ▪ Poluare chimica: redusa
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Civilizat, linistit

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta: teren aflat in zona muntoasa com. Moroeni Amplasare: favorabila Poluare: redusa Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> • Amplasare: com. Moroeni • Suprafata: 982 mp din masuratori • Tip drum acces: drum secundar
DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> • Dimensiuni: L x l • Forma: neregulata • Inclinare: plat

11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In perioada 2021-2022 piata terenurilor si-a mentinut dinamismul si atractivitatea din punct de vedere al investitorilor, care genereaza randamente mai bune decat in alte tari europene. Avand in vedere interesul crescut pentru segmentul de terenuri rezidentiale, se poate estima ca perioada urmatoare va fi una la fel de dinamica pe aceasta piata. ▪ Factorii importanti in determinarea conditiilor de vanzare tin de gradul de comasare alterenurilor, de situatia cadastrala a acestora, de existenta logisticii necesare pentru o agricultura performanta si, nu in ultimul rand, de calitatea naturala a terenului. ▪ Garantia (propusa) evaluata este de natura unei proprietati imobiliare de tip teren. Din punct de vedere al pretabilitatii ca si garantie, proprietatile subiect sunt fara "restrictiile deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea proprietatilor vecine sau a ocupantilor acestora", putandu-se proceda la estimarea unei "valori de piata" utilizabile pentru scopul exprimat (orice garantie). ▪ Referitor la prevederile suplimentare cerute de Standardul de Evaluare SEV 310 -Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului, facem urmatoarele precizari: <ul style="list-style-type: none"> • Referitor la "activitatea curenta si tendintele pe piata relevanta": <ul style="list-style-type: none"> ▪ - piata este activa datorita cresterii numarului tranzactiilor ▪ - se previzioneaza o evolutie ascendenta a preturilor pe piata • Referitor la "cererea trecuta, curenta si viitoare anticipata pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare": <ul style="list-style-type: none"> ▪ - in conditiile actuale cererea este bogata pentru terenurile agricole din zona in care se afla proprietatea subiect ▪ - se anticipeaza o crestere usoara a preturilor de tranzactie pentru proprietatile imobiliare de acest tip. • Referitor la "orice cerere potentiala sau eventuala pentru utilizari alternative, care exista sau care poate fi anticipata la data evaluarii", datorita localizarii proprietatii utilizarea nu pot fi decat rezidentiale. • Referitor la "impactul oricaror evenimente previzibile, la data evaluarii, asupra valorii viitoare a garantiei, pe perioada creditului", pentru proprietatea imobiliara evaluata nu sunt evenimente previzibile ce pot duce la scaderea preturilor proprietatilor imobiliare de acest tip.
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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 6 eur/mp ▪ Maxim: 15 eur/mp
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI; ▪ Tendinta de crestere în favoarea OFERTEI <p>REZULTA: posibilitatea reducerii preturilor si chiriei.</p>

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE – 2022	<p>Conferința Națională a adoptat, prin hotărârea nr. 4/2021, Standardele de evaluare a bunurilor obligatorii pentru activitatea de evaluare - în vigoare la data de 31 decembrie 2021, formate din:</p> <p>Standardele de Evaluare SEV, compuse din:</p> <ul style="list-style-type: none"> SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102) SEV 103 - Raportare (IVS 103) SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104) SEV 105 - Abordări și metode de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410) SEV 200 - Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200) SEV 210 - Active necorporale (IVS 210) SEV 220 - Datorii nefinanciare (IVS 220) SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500) SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 300) SEV 620 - Stocuri (IVS 230) SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP) SEV 400 - Verificarea evaluării SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)
ALTE REGLEMENTARI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nu e cazul

13. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparatiei directe

In ANEXA nr. 1. este prezentata determinarea valorii de piata prin metoda comparatiei de piata .
Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate, in suma de bani sau in procente, pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat, obtinandu-se astfel un indicator de valoare pentru proprietatea analizata.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE - <i>O valoare de piata in conditii normale de piata cu expunere de piata de 12 luni:</i>		Euro	Ron
	Valoare de piata	2.383	11.040
	Curs de schimb eur/lei la data evaluarii	4.9679	18.09.2023
	Pret (euro)		6.6
VALOAREA NU TINE CONT DE T.V.A.			

14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

VALOREA DE PIAȚĂ

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 neschimbate 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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricărui 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/d/oferta/vand-teren-pentru-casa-de-vancata-peisaj-panoramic-IDhfBxl.html?reason=extended_search_extended_distance

- pentru COMPARABILA 2: https://www.olx.ro/d/oferta/vand-4000m2-teren-intravilan-cu-livada-si-peisaj-panoramic-IDgsSj8.html?reason=extended_search_extended_distance

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, devenite obligatorii pentru toti membrii incepand cu 31.12.2021



16. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Conform normelor ANEVAR suma ce revine drept plata pentru realizarea raportului de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). 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	<table border="1"><thead><tr><th></th><th>Euro</th><th>Ron</th></tr></thead><tbody><tr><td>Valoare de piata</td><td>2.383</td><td>11.840</td></tr><tr><td>Curs de schimb eur/lei la data evaluarii</td><td>4.9679</td><td>18.09.2023</td></tr></tbody></table>		Euro	Ron	Valoare de piata	2.383	11.840	Curs de schimb eur/lei la data evaluarii	4.9679	18.09.2023
		Euro	Ron							
Valoare de piata	2.383	11.840								
Curs de schimb eur/lei la data evaluarii	4.9679	18.09.2023								
	<table border="1"><tr><td>Pret (euro)</td><td>6.6</td></tr></table>	Pret (euro)	6.6							
Pret (euro)	6.6									
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 receptie la terminarea lucrarilor 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 ca 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 pietelor 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

Nr.	Criterii de Comparatie	Subiect	Terenuri comparabile	
			Comparabila 1	Comparabila 2
			https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-pentru-casa-de-vancata-peisaj-panoramic-IDhfBxl.html?reason=extended_search_extended_distance	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-4000m2-teren-intravilan-cu-livada-si-peisaj-panoramic-IDgsSj8.html?reason=extended_search_extended_distance
	Suprafata teren (mp):	362.00	3,000.0	4,000.0
	Pret in euro:		30,000 €	24,000.00 €
	euro/mp		10	6
1	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		10 €	6 €
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		10 €	6 €
3	Cheftuicli necesare dupa cumparare	fara	fara	fara
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		10 €	6 €
4	Conditii de plata	Sep-23	Sep-23	Sep-23
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		10 €	6 €
5	Conditii de vanzare / marja negociere		Oferta	Oferta
	in %		-5%	-5%
	in €		-1 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		9 €	6 €
6	Localizare		favorabil	mai putin favorabil
	in %		-10%	5%
	in €		-1 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		9 €	6 €
7	Suprafata	362	3,000	4,000
	in %		10%	10%
	in €		1 €	1 €
	Pret corectat (Euro/mp)		9 €	7 €
8	Front stradal	8	17	4
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		9 €	7 €
9	Drum acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €

	Pret corectat (Euro/mp)		9 €	7 €
10	Vecinatati	teren liber - zona	similar	similar
	in %	turistica/rezidentiala	0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		9 €	7 €
11	Utilitati		similar	similar
	in %		0%	0%
	in €	Energie electrica,	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		9 €	7 €
12	Coefficienti urbanistici			
	obtenabili			
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		9 €	7 €
13	Forma	regulata	comparabila	comparabila
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		9 €	7 €
14	Topografie	plana	comparabila	comparabila
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		9 €	7 €
15	Utilizarea actuala	liber	liber	liber
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		9	7
16	CMBU	rezidential/comercial	rezidential/comercial	rezidential/comercial
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		9	7
17	Altele		n/a	n/a
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		9	7
	Corectie totala neta		-0.09 €	0.88 €
	Corectie totală neta (%)		-1%	16%
	Corectie totală bruta		1.80 €	0.88 €
	Corectie totală brută (%)		19%	16%
	Pret (euro)	6.6	9 €	7 €
Comparabila selectata				
		Euro	Ron	
	Valoare de piata	2,383	11,840	
	Curs de schimb eur/lei la data		18.09.2023	
	evaluării	4.9679		

ANEXA Nr. 2:

Anuntuti

1.

www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-pentru-casa-de-vacanta-peisaj-panoramic-IDHfBxL.html

Postat 9 septembrie 2023

Vand teren pentru casa de vacanta peisaj panoramic

10 €

PROMOVEAZĂ REACTIVIZEAZĂ

Personă fizică Suprafață: 3.000 m² Echipament: Intrare în București

(P) Intra în promoția Neomarkit

DESCRIERE

Vand 3000 m², pretabil pentru case de vacanta cu potențial turistic deosebit, zonă cu peisaje virginie minunate. Alțitudine 750 m cu acces direct din drum asfaltat. Am disponibile alte 2 parcele în aceeași zonă de 1500 și respectiv 4700 m².

Pentru alte detalii vă rog să mă contactați telefonic.

0246996124 0246996124

2.

www.olx.ro/d/oferta/vand-4000m2-teren-intravilan-cu-livada-si-peisaj-panoramic-IDgsSj8.html

Postat 9 septembrie 2023

Vand 4000m2 teren intravilan cu livada si peisaj panoramic

6 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTIVIZEAZĂ

Personă fizică Suprafață: 4.700 m² Echipament: intrare în intravilan

(P) Intra în promoția Neomarkit

DESCRIERE

Vand teren situat în comuna Răuș-Apuziu, Dâmbovița, cu o suprafață de 4000 mp. Accesul se face pe drum asfaltat, terenul este la 700 m altitudine și se pretează pt. case de vacanta sau pensiune.

Pret: 6€ - mai ușor negociabil.



DOCUMENTAȚIA

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 982 m², situat în intravilanul comunei Moroeni, din satul Pucheni, punctul „Stație gaze” – categoria de folosință curți – construcții – proprietate privată a Comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75782, înscris în C.F. 75782 a Comunei Moroeni

Art.1.

(1) Pentru vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 982 m² – categoria de folosință curți – construcții, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75782, înscris în C.F. 75782 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „Stație gaze”, se aplică Regulamentul privind vânzarea imobilelor – clădiri și terenuri – aflate în proprietatea privată a Comunei Moroeni, aprobat conform Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 46 din 30.06.2021.

(2) Titularul dreptului de proprietate este Comuna Moroeni, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul în cauză, este în sarcina Consiliului Local al Comunei Moroeni.

Art.2.

Termenii de mai jos au următoarea semnificație:

(1) Calitatea de vânzător este recunoscută Consiliului Local al Comunei Moroeni în numele Comunei Moroeni, pentru bunurile imobile din domeniul privat al Comunei Moroeni, asupra cărora exercită un drept de proprietate privată.

(2) Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română sau străină, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și ale prezentului Regulament.

(3) Organizatorul vânzării este Comuna Moroeni, prin structurile administrative constituite în cadrul Primăriei Comunei Moroeni.

(4) Ofertanții sunt persoanele fizice sau persoanele juridice care fac o ofertă calificată în cadrul procedurii de licitație publică sau, după caz, de negociere directă.

Art.3.

Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare, autentificat notarial, prin care persoana de drept public, numită vânzător, transmite unei alte persoane fizice sau persoane juridice, numite cumpărător, proprietatea sa asupra unui bun imobil, proprietatea privată a Comunei Moroeni, în schimbul unui preț. Primarul Comunei Moroeni, direct sau prin delegat, va semna pentru și în numele Comunei Moroeni, actul de vânzare-cumpărare la notariat.

Art.4.

(1) Se împutenicește Primarul Comunei Moroeni să constituie, prin dispoziție, comisia de evaluare care se va ocupa de organizarea licitației, de verificarea procedurilor de înscriere la licitație și de desfășurarea acesteia în conformitate cu prevederile prezentului Regulament și a dispozițiilor legale în vigoare.

(2) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor săi și adoptă hotărâri în mod autonom cu votul majorității membrilor și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(3) Comisia de evaluare este alcatuită dintr-un număr de 5 membri, dintre care, 2 consilieri locali după cum urmează: Leotescu Florian și Stancu Marian, 2 funcționari din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Moroeni și un reprezentant al structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală. Astfel, comisia are următoarea structură:

- un președinte – cu drept de vot (desemnat prin dispoziția primarului);
- 4 membri – cu drept de vot;



R O M Â N I A
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI MOROENI



-un secretar – functionar din aparatul de specialitate al primarului, desemnat prin dispoziția acestuia – fără drept de vot;

(4) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se va desemna un supleant. Supleanții comisiei de evaluare din partea Consiliului local sunt: Chițescu Maria și Voicu Decebal.

(5) Hotărârile comisiei de licitație sunt obligatorii pentru comisia de licitație și pentru ofertanți.

Art.5.

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

(2) Membrii comisiei de evaluare și supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere în raport cu calitatea de membru al comisiei, după termenul limită de depunere a ofertelor, declarații care se vor păstra la dosarul licitației conform modelului stabilit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 46 din 30.06.2021, privind aprobarea Regulamentului privind vânzarea imobilelor – clădiri și terenuri – aflate în proprietatea privată a Comunei Moroeni.

(3) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei sesizează de îndată pe Primarul Comunei Moroeni despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

(4) Supleanții participă la ședințele comisiei numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare din cauza unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forță majoră.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de evaluare a ofertelor de vânzare prin licitație următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători ori subcontractanți propuși;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor (membri în cadrul consiliului de administrație/organul de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționarii ori asociații 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).

Art.6.

Comisia de evaluare are, în principal, următoarele atribuții:

- a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare;
- b) verificarea documentelor de calificare în corelație cu cerințele caietului de sarcini și ale instrucțiunilor de participare la licitație;
- c) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- d) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- e) analizarea și evaluarea ofertelor;
- f) întocmirea proceselor-verbale;
- g) întocmirea raportului de evaluare și a proceselor verbale;
- h) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației;
- i) desemnarea ofertei câștigătoare;



R O M Â N I A
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI MOROENI



j)după stabilirea ofertei câștigătoare, înaintează, prin intermediul secretarului comisiei, ordonatorului principal de credite, spre aprobare, raportul comisiei cu privire la rezultatul procedurii de licitație.

Art.7.

Secretarul comisiei are, în principal, următoarele atribuții:

- primește documentațiile în care se regăsesc și ofertele, de la Compartimentul Registratură, relații publice și stare civilă;
- convoacă comisia de licitație la solicitarea președintelui comisiei;
- întocmește procesele-verbale ale sesiunii de licitație;
- întocmește raportul de evaluare pe care îl înaintează Primarului comunei Moroeni;
- trimite către ofertanți, cu confirmare de primire, adresa de admitere/excludere a ofertelor lor, indicând motivele excluderii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Voicu Decebal

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general – Gheorghe Claudiu George



CAIETUL DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 982 m², situat în intravilanul comunei Moroeni, din satul Pucheni, punctul „Stație gaze” – categoria de folosință curți – construcții – proprietate privată a Comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75782, înscris în C.F. 75782 a Comunei Moroeni

Art.1. – Date despre proprietarul terenului

(1) Titularul dreptului de proprietate este Comuna Moroeni, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul în cauză, este în sarcina Consiliului Local al Comunei Moroeni, bunul aparținând domeniului privat, conform Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 7 din 31.01.2023 privind reactualizarea bunurilor care fac parte din domeniul privat al Comunei Moroeni aflate în administrarea Consiliului Local al Comunei Moroeni, unde, la poz. 34 din Anexă, se regăsește terenul din punctul „Stație gaze”.

(2) Adresa titularului dreptului de proprietate este: 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 vânzare – Gheorghe Claudiu George – secretar general comuna Moroeni – tel. 0245/772213.

(3) Organizatorul licitației este Primăria Comunei 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.

Art.2. – Obiectul vânzării

(1) Terenul în suprafață de 982 m² – categoria de folosință curți – construcții, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75782, înscris în C.F. 75782 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „Stație gaze”.

(2) Terenul are acces la drum, învecinându-se la **Nord** cu – proprietar particular – nr. cad. 71685 (Nache Ștefan) pe 31,62 ml și cu Comuna Moroeni pe 43,02 ml, la **Est** cu DJ 714A – nr. cad. 73949, pe 10,93 ml, la **Sud** cu Comuna Moroeni – Drum pe 23,81 ml și Stație gaze, pe 42,80 ml și la **Vest** cu proprietar particular – nr. cad. 677 (Arzoiu Cătălin Neculae) pe 9,84 ml.

Art. 3 – Elemente de pret

Prețul evaluat pentru teren este de 6,60 euro/mp, preț stabilit conform Raport de evaluare întocmit de către S.C. BDV Proiect Construct S.R.L. cu sediul în Târgoviște, Str. Dițescu Stan, nr. 3 – 5, județul Dâmbovița, prin evaluator autorizat Bobeică Victor Dragoș, înregistrat la Primăria Comunei Moroeni cu nr. 12.067 din 19.09.2023.

Art. 4 – Procedura de evaluare aplicată

Pentru terenul în suprafață de 982 m² – categoria de folosință curți – construcții, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75782, înscris în C.F. 75782 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „Stație gaze”, procedura aplicată este licitația publică cu ofertă în plic închis, pe baza criteriului – cel mai mare preț/mp.

Art. 5 – Data depunerii ofertelor

Data-limită de depunere a ofertelor se stabilește prin Anunțul privind organizarea procedurii de licitație, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe site-ul oficial al Primăriei comunei Moroeni – www.primariamoroeni.ro, ori prin alte medii sau canale publice



de comunicații electronice, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data fixată pentru organizarea licitației.

Art. 6 – Adresa, data și ora de desfășurare a licitației

Adresa locului de desfășurare a licitației este Primăria Comunei Moroeni, cu sediul în comuna Moroeni, satul Lunca, Str. Principală, nr. 152, județul Dâmbovița, telefon – 0245/772213, fax – 0245/772084, e-mail: registratura@primariamoroeni.ro.

Data și ora de desfășurare a licitației se stabilesc prin Anunțul privind organizarea procedurii de licitație, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe site-ul oficial al Primăriei comunei Moroeni – www.primariamoroeni.ro

Art. 7 – Prezentarea imobilului ce se vinde: denumire, adresa, regimul juridic, descrierea destinației imobilului

Terenul ce urmează a fi vândut, în suprafață de 982 m² – categoria de folosință curți – construcții, identificat prin nr. cadastral 75782, înscris în C.F. 75782 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „Stație gaze”, este în patrimoniul privat al comunei Moroeni și este liber de sarcini conform extrasului de carte funciară nr. 75782 din data de 27.10.2022. Destinația terenului conform Planului Urbanistic General al Comunei este „zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare”, dar se află în imediata vecinătate a echipamentului tehnico-edilitar „stație SRM și magistrală gaze naturale – Transgaz S.A. Mediaș”, iar regimul economic este curți-construcții.

Art. 8 – Garanția de participare la licitație

(1) Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul de pornire al licitației – 649 euro, fiind achitată în lei, la cursul oficial al BNR din ziua anterioară efectuării plății.

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

(3) Primăria comunei Moroeni are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află într-una dintre următoarele situații:

(4) Primăria comunei Moroeni 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;
-în cazul celor care nu încheie contractul în termen, participantului care câștigă licitația;
-participantul revocă oferta după atribuirea contractului și refuză să semneze contractul de vânzare-cumpărare în termenul stabilit pentru încheierea acestuia;

(5) Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător se transferă în contul vânzării bunului la terminarea procedurii.

(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.

Art. 9 – Documente necesare pentru participarea la licitație

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau persoană juridică română sau străină, precum și asocieri între aceste entități, care îndeplinesc următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație :
-dovada achitării garanției de participare, în valoare de 649 euro, egală cu 10% din prețul de pornire al licitației;
-dovada achitării documentației de atribuire (ce include caietul de sarcini) – 500 de lei (nu se restituie);

-dovada achitării taxei de participare – 500 de lei (nu se restituie);

b) a depus oferta, împreună cu documentele solicitate în documentația de licitație, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;



c)are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, prin prezentarea unor certificate de atestare fiscală de la Administrația Financiară (Serviciul Fiscal) în care figurează cu domiciliul/sediul, respectiv de la Compartimentul Impozite și taxe locale al Primăriei Comunei Moroeni;

d)nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, afacerile nu îi sunt administrate de un judecător sindic sau are activitățile sale comerciale sunt suspendate și nu face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus – doar pentru persoane juridice. În acest sens se depune Declarația pe propria răspundere – Anexa B la Instrucțiunile pentru Ofertanți – conform modelului din prezenta Documentație;

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație. În acest sens se depune Declarația pe propria răspundere – Anexa B la Instrucțiunile pentru Ofertanți – conform modelului din prezenta Documentație.

(3) Va fi exclus din procedura pentru vânzarea unui bun imobil aparținând domeniului privat al comunei Moroeni orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

-nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, a taxelor către bugetul consolidat de stat sau către bugetul local;

-a furnizat informații false în documentele de calificare;

-a comis o greșală gravă în materie profesională, pe care vânzatorul o poate invoca aducând ca dovadă orice mijloc de probă pe care îl are la dispoziție;

-nu a achitat contravaloarea taxei de participare la licitație, a garanției de participare ori a caietului de sarcini;

-oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în caietul de sarcini și în instrucțiunile pentru organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare, nu depune toate documentele solicitate de organizatorul licitației, fie acestea au termenul de valabilitate peste cele stabilite în caietul de sarcini/lege, fie nu sunt semnate, numerotate, șampilate sau conforme cu originalul;

-documentele sunt depuse după expirarea termenului stabilit;

-prețul oferit este mai mic decât prețul minim de ponire stabilit și aprobat prin hotărâre de consiliu local.

(4) Comisia de evaluare poate exclude, prin votul majorității membrilor, un ofertant dacă explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

Art. 10 – Date de corespondență privind vânzătorul, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact unde se pot obține relații despre bunul ce face obiectul vânzării, etc.;

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 vânzare prin licitație publică – Gheorghe Claudiu George – secretar general al comunei – tel. 0245/772213.

Art. 11 – Anularea licitației

(1) Prin excepție de la prevederea conform căreia vânzătorul este obligat să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, autoritatea publică locală are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

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



a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

b) vânzătorul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la lit. a).

(3) Comuna Moroeni are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

a) nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile;

b) au fost depuse două oferte egale;

c) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:

- au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;

- nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire;

- conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;

- circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau din cauza cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație;

- ofertantul declarat câștigător își revocă oferta;

- ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de vânzare – cumpărare;

d) contestația unui ofertant este admisă; instanța competentă să soluționeze litigiile apărute este Tribunalul Dâmbovița – Secția Civilă – având sediul în Târgoviște, Calea București, nr. 3, județul Dâmbovița, tel. 0245612344, fax. 0245216622, potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Anularea va avea loc ca urmare a hotărârii adoptată prin vot majoritar al membrilor comisiei de licitație, hotărâre de va fi comunicată către Primar în vederea informării în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Art. 12 – Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese. Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și la prezentul alineat se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile prezentului Regulament.

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

(5) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Voicu Decebal

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general – Gheorghe Claudiu George



INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 982 m², situat în intravilanul comunei Moroeni, din satul Pucheni, punctul „Stație gaze” – categoria de folosință curți – construcții – proprietate privată a Comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75782, înscris în C.F. 75782 a Comunei Moroeni

Art.1.

Ofertanții interesați să participe la licitația publică pentru vânzarea terenului în suprafață de 982 m² – categoria de folosință curți – construcții, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75782, înscris în C.F. 75782 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „Stație gaze”, vor depune la sediul Primăriei comunei Moroeni – 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 – Compartimentul Registratură, relații publice și stare civilă, până la data de2024, ora 10,00, oferta pentru vânzarea terenului ce urmează a fi supus licitației publice.

Art.2. - Tipul licitației

Bunul aparținând patrimoniului privat al comunei se va achiziționa în urma unei licitații publice, cu ofertă în plic închis, pe baza criteriului – cel mai mare preț/mp. Licitația publică va avea loc la sediul Primăriei comunei Moroeni – Comuna Moroeni, satul Lunca, Str. Principală, nr. 152, județul Dâmbovița. în data de2024, ora, dată stabilită în funcție de data publicării în Monitorul Oficial al României – Partea a VI –a, a anunțului de licitație

Art.3. – Termenele de depunere a ofertelor și de solicitare a clarificărilor

(1) Termenul de depunere a ofertelor se stabilește în funcție de data publicării către Monitorul Oficial al României – Partea a VI –a a anunțului de licitație.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și va cuprinde cel puțin următoarele date, conform art. 335 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

- 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 vândut;
- 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) Primăria Comunei Moroeni 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.



(4) Primăria Comunei Moroeni are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(5) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (4), Primăria Comunei Moroeni are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(6) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel Primăria Comunei Moroeni în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (4), Primăria 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.

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

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

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

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

(9) În cazul prevăzut la alin. (8) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației.

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

(11) În cazul prevăzut la alin. (8) lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(12) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (11) 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.

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

Art.4. – Lista documentelor obligatorii pentru participarea la licitație, modul și locul de înregistrare a acestora

(1) Ofertanții interesați a participa la licitația publică vor depune la sediul Primăriei comunei Moroeni oferta, în două plicuri, după cum urmează:

Plicul exterior – pentru persoanele fizice:

-dovada achitării garanției de participare, în valoare de 649 euro, egală cu 10% din prețul de pornire al licitației;

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

-dovada achitării taxei de participare – 500 de lei (nu se restituie);

-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/carta de identitate (fotocopie);



R O M Â N I A
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI MOROENI



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

-declarație de participare privind ofertantul, semnată și datată de ofertant – Anexa A la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți;

-declarație pe propria răspundere privind încadrarea/neîncadrarea în restricțiile de participare la licitație conform prevederilor art. 9 alin. (2) din Anexa nr. 4 din prezenta documentație – Anexa B la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți;

-fișa ofertantului, semnată și datată de ofertant – Anexa C la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți;

-alte documente relevante care se consideră necesare;

Plicul exterior – pentru persoanele juridice:

-dovada achitării garanției de participare, în valoare de 649 euro, egală cu 10% din prețul de pornire al licitației;

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

-dovada achitării taxei de participare – 500 de lei (nu se restituie);

-copie certificat de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului și certificat constatator, nu mai vechi de 30 de zile de la data depunerii ofertei ;

-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 cu sediul, 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/carta de identitate (fotocopie) pentru persoana fizică sau reprezentantul legal;

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

-declarație de participare privind ofertantul, semnată și datată de ofertant – Anexa A la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți;

-declarație pe propria răspundere privind încadrarea/neîncadrarea în restricțiile de participare la licitație conform prevederilor art. 9 alin. (1) lit. d) și alin. (2) din Anexa nr. 4 din prezenta documentație – Anexa B la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți;

-fișa ofertantului, semnată și datată de ofertant – Anexa C la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți;

-alte documente relevante care se consideră necesare;

(2) Plicul exterior va conține documentele de mai sus și **plicul interior**, în care va fi depusă oferta pentru terenul supus licitației. Oferta depusă, semnată și datată de ofertant, va fi întocmită conform formularului – Anexa D la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți.

(3) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și terenul pentru care se va licita.

(4) Instrucțiunile au caracter obligatoriu pentru ofertanți, iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor și imposibilitatea participării ofertanților la licitație.

Art.5. – Pretul minim de pornire a licitației

Pretul minim de pornire a licitației este de 6,60 euro/m².

Art.6. – Pretul documentației de licitație

Pentru participarea la licitație, pe lângă garanția de participare la licitație – 10% din prețul de pornire al licitației, reglementată conform prevederilor art. 8 din Anexa nr. 4 din prezenta documentație, trebuie achitate următoarele taxe :

-taxă pentru achiziționarea documentației de atribuire (ce include caietul de sarcini) – 500 de lei (nu se restituie);

-taxă de participare – 500 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.

Art.7. – Modul de întocmire și prezentare a ofertei

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. În acest sens, ofertantul interesat a participa la licitație, va depune la sediul Primăriei comunei Moroeni un dosar care va cuprinde Declarația de participare – Anexa A la Instrucțiunile pentru Ofertanți, pe care se va aplica ștampila primăriei, cu numărul de înregistrare și data și ora depunerii întregii documentații. Această Declarația de participare – Anexa A la Instrucțiunile pentru Ofertanți, având numărul de înregistrare și data și ora depunerii, se atașează pe plicul exterior.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei Comunei Moroeni – Compartiment Registratură, relații publice și stare civilă, până la data2024, ora 16,00, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta: „*licitație publică pentru vânzarea terenului în suprafață de 982 m². A nu se deschide până la data de, 2024, ora*”. Plicul exterior va trebui să conțină documentele prevăzute la art. 4 din prezenta anexă.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și terenul pentru care se va licita.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) – (13).



(19) După depunerea ofertei, care va fi sigilată, nu se mai acceptă completări la documentele acesteia.

Art.8. – Criterii de selecție a ofertelor

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau persoană juridică română sau străină, care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 4 din prezenta Anexă:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta, împreună cu documentele solicitate în documentația de licitație, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, afacerile nu îi sunt administrate de un judecător sindic sau are activitățile sale comerciale suspendate și nu face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus – doar pentru persoanele juridice;

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

(3) Va fi exclus din procedura pentru vânzarea unui bun imobil aparținând domeniului privat al comunei Moroeni orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

- nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, a taxelor către bugetul consolidat de stat sau către bugetul local;
- a furnizat informații false în documentele de calificare;
- a comis o greșeală gravă în materie profesională, pe care vânzătorul o poate invoca aducând ca dovadă orice mijloc de probă pe care îl are la dispoziție;
- nu a achitat contravaloarea taxei de participare la licitație, a garanției de participare ori a caietului de sarcini;
- oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în caietul de sarcini și în instrucțiunile pentru organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare, nu depune toate documentele solicitate de organizatorul licitației, fie acestea au termenele de valabilitate peste cele stabilite în caietul de sarcini/lege, fie nu sunt semnate, numerotate, ștampilate sau conforme cu originalul;
- documentele sunt depuse după expirarea termenului stabilit;
- prețul oferit – euro/mp – este mai mic decât prețul minim de ponire stabilit și aprobat prin hotărâre de consiliu local.

(4) Comisia de evaluare poate exclude, prin votul majorității membrilor, un ofertant dacă explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

(5) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului prețul cel mai mare oferit pe un m².

(6) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

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

(8) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj.

(9) Primăria comunei Moroeni are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoane fizice sau persoane juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.



Art.9. – Desfășurarea procedurii de licitație: condiții și mod de desfășurare, modalitate de adjudecare, desemnarea câștigătorului, soluționarea contestațiilor;

(1) Licitația publică se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:

a) plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație;

b) la ședința de licitație organizată pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a comunei Moroeni participă membrii comisiei numiți prin dispoziția Primarului comunei Moroeni și participanții care au depus oferte;

c) licitația este condusă de președintele comisiei de evaluare sau supleantul acestuia;

d) în ziua și la ora anunțate pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, condițiilor vânzării, listei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

e) se deschid plicurile exterioare în ședința publică;

f) după deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare verifică, în prima fază, elementele solicitate pentru îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, prevăzute la art. 4 din prezenta Anexă și elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 7, alin. (2) – (5), din prezenta Anexă;

g) pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 7 alin. (2) – (5) din prezenta Anexă. În caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă;

h) după analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei: ofertele care au fost depuse în termenul prevăzut în anunțul publicitar, ofertele care au fost calificate potrivit criteriilor de eligibilitate, ofertele care nu au îndeplinit criteriile de eligibilitate și au fost, prin urmare, respinse, orice alte clarificări care au fost aduse de ofertanți asupra ofertelor depuse de ei și solicitate de comisia de evaluare; prin acest proces verbal se comunică faptul că ofertanții au fost declarați admiși sau respinși pentru participarea la licitație ;

i) deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la lit. h) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți și cu condiția ca cel puțin 2 oferte să îndeplinească condițiile de eligibilitate. În cazul în care unul sau mai mulți participanți refuză semnarea procesului-verbal, comisia consemnează acest fapt în procesul-verbal;

j) sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini; în situația în care există două oferte valabile, comisia de licitație deschide și analizează ofertele din plicurile interioare. Președintele comisiei de licitație anunță prețul inițial de ponire al licitației, precum și prețurile oferite de către ofertanți în cadrul ofertelor depuse de aceștia;

k) determinarea ofertei câștigătoare se face pe baza criteriului „cel mai mare preț oferit/m²”;

l) în cazul în care ofertanții declară același preț, departajarea acestora se face în urma depunerii în plic a unei noi oferte financiare urmată de confruntarea ofertelor până la adjudecare, dacă este cazul;

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

n) în baza procesului-verbal care statuează determinarea ofertei câștigătoare pe baza criteriului prevăzut la lit. k), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante;

o) în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător precum și pe ceilalți ofertanți ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

p) raportul prevăzut la lit. n) se depune la dosarul licitației. Raportul procedurii reprezintă actul de adjudecare și se încheie în trei exemplare originale. Un exemplar se păstrează la dosarul



R O M Â N I A
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI MOROENI



Anexa A la Instrucțiunile pentru Ofertanți
– model Declarație de participare –

Ofertant

SC/PFA/II/Persoană fizică

Sediul/domiciliul

CUI

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

La licitația publică în vederea vânzării terenului în suprafață de 982 m² – categoria de folosință curți – construcții, situat în intravilanul comunei Moroeni, în satul Pucheni, punctul „Stație gaze”, aparținând domeniului privat al Comunei Moroeni

Către Primăria Comunei Moroeni

Urmare a anunțului publicitar din data de

Subsemnatul/subscrisea

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică cu ofertă în plic închis pentru vânzarea terenului în suprafață de 982 m² – categoria de folosință curți – construcții, situat în intravilanul comunei Moroeni, în satul Pucheni, punctul „Stație gaze”, aparținând domeniului privat al Comunei Moroeni.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevazute în documentația de atribuire 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 în anunțul de licitație pentru deschiderea ofertelor, va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data:.....

OFERTANT:

Semnătura:



R O M Â N I A
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI MOROENI



Anexa B la Instrucțiunile pentru Ofertanți
– model Declarație de propria răspundere –

Ofertant

SC/PFA/II/Persoană fizică

Sediul/domiciliul

CUI

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind licitația publică în vederea vânzării terenului în suprafață de 982 m² – categoria de folosință curți – construcții, situat în intravilanul comunei Moroeni, în satul Pucheni, punctul „Stație gaze”, aparținând domeniului privat al Comunei Moroeni

Către Primăria Comunei Moroeni

Urmare a anunțului publicitar din data de

Subsemnatul/subscrisa,
sub sancțiunile prevederilor art. 326 din Codul penal, declar pe propria răspundere că am fost/nu am fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și am încheiat contractul ori am plătit prețul în termenele legale/nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul, din culpa proprie.

De asemenea, subscrisa,
sub sancțiunile prevederilor art. 326 din Codul penal, declar pe propria răspundere că societatea nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, afacerile nu îi sunt administrate de un judecător sindic, nu are activitățile comerciale suspendate și nu face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus.

Data:.....

OFERTANT:

Semnătura:



R O M Â N I A
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI MOROENI



Anexa C la Instrucțiunile pentru Ofertanți
– model fișă ofertant –

Ofertant

SC/PFA/II/Persoană fizică

Sediul/domiciliul

CUI

FIȘA OFERTANTULUI

La licitația publică în vederea vânzării terenului în suprafață de 982 m² – categoria de folosință curți
– construcții, situat în intravilanul comunei Moroeni, în satul Pucheni, punctul „Stație gaze”,
aparținând domeniului privat al Comunei Moroeni

1.Ofertant

2.Adresa sau sediul

3.Date de contact (telefon, fax, e-mail)

4.Reprezentant legal

5.Funcția

6.Cod fiscal

7.Nr. înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului

8.Cont bancar deschis la

Data:.....

OFERTANT:

Semnătura:



R O M Â N I A
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI MOROENI



Anexa D la Instrucțiunile pentru Ofertanți
– model ofertă pentru licitație –

Ofertant

SC/PFA/II/Persoană fizică

Sediul/domiciliul

CUI

OFERTĂ DE LICITAȚIE

Pentru vânzarea terenului terenului în suprafață de 982 m² – categoria de folosință curți – construcții, situat în intravilanul comunei Moroeni, în satul Pucheni, punctul „Stație gaze”, aparținând domeniului privat al Comunei Moroeni

Subsemnatul/subscrisa.....la licitația publică din data de _____organizată la sediul Primăriei Comunei Moroeni, ofer un preț de _____ euro/mp, pentru terenul – în suprafață de 982 m², din punctul „Stație gaze”, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni.

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

Declar că am luat act ca, în cazul nerespectării prețului vânzării oferit, sunt de acord cu anularea vânzării, urmând să suport toate cheltuielile ce derivă din aceasta, în condițiile din documentația de atribuire.

Data:.....

OFERTANT:

Semnătura:

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Voicu Decebal

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general – Gheorghe Claudiu George