



ROMÂNIA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
COMUNA TRAIAN
JUDETUL BRAILA
CONSILIUL LOCAL TRAIAN



Primaria Comunei Traian str. Principala , nr.13 localitatea Traian , județul Braila
Tel/Fax: 0239/613239 e-mail: primaritraianbr@yahoo.com

HOTARAREA NR. 66
din data de 31.10.2022

Privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a unui teren extravilan aflat in domeniul privat al comunei Traian, judetul Braila .

Consiliul local al comunei Traian intrunit in sedinta ordinara in data de mai sus,

Avand in vedere:

- Referatul de aprobare prezentat de dl. primar Nicusor ABASEACA inregistrat la numarul 5806/23.09.2022,
- Referatul prezentat de compartimentul de specialitate inregistrat la numarul 5805/23.09.2022,
- Avizele favorabile al comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local Traian, judetul Braila,
- Prevederile art. 1777-1823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil republicat, cu modificarile si completarile ulterioare
- Prevederile art.108, art. 129 alin.(1), alin.(2) lit.c) si alin.(6) lit.b), art. 354-355, art. 357 si art. 362 alin.(1) si alin.(3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul prevederilor art. 196 alin.(1) lit. a) si art. 139 alin.(1) si alin.(3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare

HOTARASTE:

Art.1 Se aproba inchirierea prin licitatie publica a terenului extravilan amplasat in domeniul privat al comunei Traian, judetul Braila, in suprafata de **40.250 mp**, identificat in tarla 48/2 parcela 6/1, judetul Braila.

Art.2 Se aproba Regulamentul de desfasurare a licitatiei conform Anexei 1 la prezenta hotarare.

Art.3 Se insuseste raportul de evaluare conform Anexei 2 la prezenta hotarare.

Art.4 Se aproba pretul de pornire al licitatiei in suma de 5000 lei/an pentru intreaga suprafata de teren .

Art.5 Se aproba durata inchirierii de 5 ani de la semnarea contractului.

Art.6 Persoana declarata castigatoare in urma licitatiei va achita pretul inchirierii, intr-o singura transa, pana la data de 30 noiembrie a anului in curs.

Art.7 Garantia de participare la licitatie este de 10 % din valoarea minima de pornire a licitatiei.

Art.8 Se aproba Caietul de sarcini, conform anexei 3 la prezenta hotarare.

Art.9 Se aproba Instructiunile pentru ofertanti privind organizarea si desfasurarea licitatiei, conform Anexei 4 la prezenta hotarare.

Art.10 Se imputerniceste Primarul comunei Traian sa organizeze licitatia si sa semneze contractul de inchiriere pntru imobilul mentionat la art. 1-4 din prezenta hotarare.

Art.11 Cu punerea in aplicare si ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari se incredinteaza Primarul Comunei Traian , prin aparatul de specialitate.

Art.12 Cu aducerea la cunostinta a prezentei hotarari se insarcineaza secretarul general al comunei Traian .

PRESEDINTE DE SEDINTA,

CONSILIER LOCAL,

Aurelian TUDOSE

CONTRASEMNAT,

SECRETAR GENERAL,

Daniela-Nicoletta GIUGIUC

REGULAMENT

Privind desfasurarea licitatiei organizate pentru inchirierea terenurilor aflate in proprietatea privata a comunei Traian

CAPITOLUL I

DOMENIUL DE APLICARE, PREVEDERI GENERALE

Art.1 Prezentul Regulament reglementează închirierea terenului aflat în proprietatea privată a Comunei Traian , județul Braila .

Art.2 Închirierea bunului proprietate privată a comunei Traian se desfășoară pe bază de licitație publică, organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2029 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Codului Civil, ale Codului de Procedură Civilă, precum și ale prezentului Regulament.

Art.3 Închirierea terenului proprietate privată a comunei, prețul chiriei, durata închirierii se aprobă prin hotărâre de consiliu local, care trebuie să cuprindă următoarele elemente: a) datele de identificare a bunului care face obiectul închirierii; b) destinația data bunului care face obiectul închirierii; c) durata închirierii și d) prețul minim al închirierii.

Art.4 Închirierea se face în baza unui contract de închiriere prin care *locatorul* transmite *locatarului* dreptul de folosință asupra unui bun cu respectarea specificului acestuia, pe o perioadă limitată de timp, în schimbul unei sume încasate cu titlu de chirie, care se constituie, după caz, integral, ca venit la bugetul comunei Traian .

Art.5 Ofertant, respectiv locatar poate fi orice persoană fizică sau juridică de drept public sau privat, română sau străină, în condițiile legii. Ofertanții pot participa la licitație fie în nume propriu fie prin reprezentanți împuterniciți.

Art.6 Licitația publică se va desfășura după procedura **licitației publice deschise - cu ofertă plic închis**, cu adjudecare la cel mai mare preț oferit.

CAPITOLUL II – DEFINIȚII

Art. 7 În sensul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) *domeniul privat al comunei* – Domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri mobile și imobile, altele decât cele din domeniul public, intrate în proprietatea acestora prin modalitățile prevăzute de lege. Bunurile ce fac parte din domeniul privat sunt supuse dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel.
- b) *contract de închiriere* - contractul prin care o persoană, denumită locatar, se obligă să asigure unei alte persoane, denumită locatar, folosința temporară, totală ori parțială, a unui bun în schimbul unei sume de bani, denumită chirie;
- c) *bunuri imobile* - terenurile și clădirile din domeniul privat al Comunei Traian, aflate în administrarea Consiliului local Traian ;
- d) *titular al dreptului de administrare* – persoana juridică de drept public sau privat care fie administrează *ope legis* bunurile, fie i-a fost constituit dreptul de administrare asupra acestora prin act administrativ;
- e) *documentație de licitație* – documentație ce cuprinde toate informațiile legate de obiectul licitației și procedura aplicată ;
- g) *încheierea contractului de închiriere* - etapă în cadrul procedurii de închiriere în care titularul dreptului de administrare încheie contractul de închiriere cu ofertantul câștigător.

CAPITOLUL III - ETAPELE PROCEDURII DE LICITATIE

Subcapitolul III. 1. Documentatia de licitatie

Art. 8 (1) După aprobarea închirierii, conform prevederilor art.3 alin.(1), titularul dreptului de administrare inițiază procedura de licitație prin întocmirea „Documentației de licitație” ce va conține 4 secțiuni :

- Secțiunea I – Caiet de sarcini;
- Secțiunea II – Instrucțiuni pentru ofertanți;
- Secțiunea III – Formulare;
- Secțiunea IV – Formular de contract;

(2) Documentația de licitație elaborată potrivit alin.(1) va fi supusă spre aprobare Primarului.

Art. 9 Documentația de licitație va conține, minim, următoarele elemente:

Secțiunea I – Caiet de sarcini;

- a) datele de identificare ale organizatorului licitației;
- b) descrierea bunului ce face obiectul închirierii (denumire, adresă, suprafață, etc.);
- c) regimul juridic al bunului ce face obiectul închirierii ;
- d) durata și destinația închirierii ;
- d) procedura de licitație și cadrul legal al închirierii;
- e) clauze contractuale specifice (după caz) ;

Secțiunea II – Instrucțiuni pentru ofertanți;

- a) informații generale privind organizatorul licitației și procedura de licitație;
- b) data limită și locul de depunere a documentelor de eligibilitate ;
- c) data și locul verificării îndeplinirii condițiilor de eligibilitate de către ofertanți ;
- d) data și locul deschiderii licitației ;
- f) elemente de preț (prețul de pornire al licitației - lei/ an, garanția de participare, etc.) ;
- g) condiții de participare la licitație;
- h) modul de desfășurare a licitației;
- i) modul de solutionare al contestațiilor ;
- j) forme de publicitate și modul de depunere a documentelor solicitate.

Secțiunea III – Formulare;

- a) Cerere de inscriere la licitație persoane fizice-Formularul 1.1;
- b) Cerere de inscriere la licitație persoane juridice Formularul 1.2;
- c) Oferta financiara-Formularul 2
- d) Declarație proprie raspundere persoane fizice - *Formular nr. 3* ;
- e) Declarație proprie raspundere persoane juridice - *Formular nr. 4*;
- f) Declarație de confidentialitate și imparțialitate membri comisie evaluare- Formular nr. 5;
- g) Contract de inchiriere Formular nr. 6 din anexa la prezentul Regulament.

Secțiunea IV – Formular de contract;

- a) părțile contractante

27

- b) obiectul contractului ;
- c) durata contractului ;
- d) prețului contractului și modalități de plată ;
- e) obligațiile părților ;
- f) răspunderea contractuală ;
- g) încetarea contractului ;
- h) forța majoră ;
- i) subînchirierea și cesiunea contractului ;
- j) litigii ;
- k) clauze finale.

Art. 10 (1) Garanția de participare este obligatorie și se constituie de către ofertant în numerar la casieria instituției organizatoare, sau prin ordin de plată în contul instituției în scopul protejării organizatorului licitației față de riscul unui comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere.

(2) Valoarea garanției de participare la licitație va fi stabilită într-un quantum cel puțin 10% din prețul de pornire al licitației, calculat ca lei/an.

Art. 11 (1) Garanția de participare se restituie, în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului de închiriere, respectiv de la data aprobării Referatului de anulare a procedurii de licitație de către conducătorul instituției organizatoare.

(2) Instituția organizatoare are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul câștigător pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă refuză să semneze contractul de închiriere în termenul precizat în prezentul Regulament.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător nu încheie contractul de închiriere din vina lor exclusivă, garanția de participare va fi reținută de organizator.

(4) În cazul ofertanților declarați câștigători care încheie contractul de închiriere, garanția va fi reținută de organizator și compensată din prima tranșă de plată.

Subcapitolul III. 2. Organizarea și desfășurarea licitației

1. Publicitatea procedurii de licitație

Art. 12 Licitarea publică - cu ofertă plic închis - se va desfășura la data și locul precizat în documentația de licitație și în anunțul publicitar.

Art. 13 (1) Anunțul privind organizarea licitației va fi adus la cunoștință publică prin publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina sa de internet a institutiei

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

2. Condiții de participare la licitație.

Art. 14 (1) Ofertanții vor depune, până la data limită stabilită în documentația de licitație și anunțul publicitar, documentele de eligibilitate solicitate, care constau în:

A). Pentru persoane fizice:

- a) Cererea de participare la licitatie;
- b) Copie act de identitate (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport) – în copie;
- c) Imputernicire notariala in original/copie legalizata, acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copia actului sau de identitate, daca este cazul;
- d) Dovada achitării taxelor privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare - în copie;
- e) Certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana fizica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor-copie;
- f) Certificat de atestare fiscala privind plata taxelor si impozitelor datorate unitatii administrativ-teritoriale unde isi are domiciliul, care sa ateste ca persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor-copie;
- g) Declaratie pe proprie raspundere a persoanei fizice din care sa rezulte ca, in ultimii 5 ani, nu a fost condamnata, printr-o hotarare judecatoreasca ramasa definitiva, pentru coruptie, fraudă si/sau pentru spalare de bani-in original;
- h) Oferta financiara-in original.

A). Pentru persoane juridice:

- a) Cererea de participare la licitatie, in original;
- b) Certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului– in copie certificata pentru conformitate cu originalul;
- c) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului eliberat cu cel mult 30 de zile inainte de data deschiderii ofertelor - in copie certificata pentru conformitate cu originalul;
- d) Copie act de identitate (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport) al reprezentantului legal al persoanei juridice – în copie
- e) Declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca aceasta nu se afla in dizolvare, insolventa, faliment sau lichidare - in original;
- f) Imputernicire, in original, acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copia actului sau de identitate, daca e cazul;
- g) Dovada achitării taxelor privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare - în copie;
- h) Certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii fata de bugetul general consolidate, valabil la data deschiderii ofertelor-copie;
- i) Certificat de atestare fiscala privind plata taxelor si impozitelor datorate unitatii administrativ-teritoriale unde isi are sediul, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor-copie;
- j) Oferta financiara- in original

Art. 15 (1) Documentele vor fi depuse de către ofertanți la registratura institutiei(la secretarul general al comunei) pana la data si ora limita din anunt. Ele vor fi prezentate in original, fiind certificate pentru conformitate cu originalul.

Art. 16(1) Licitația publică - cu ofertă în plic închis - se va desfășura la data, locul și orele menționate în anunțul publicitar, respectiv în documentația de licitație.

(2) Licitația se va desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

Art. 17 În cazul în care nu s-a prezentat nici un participant la licitație sau în cazul în care nici un ofertant nu a oferit cel puțin prețul de pornire, licitația se va repeta cu parcurgerea etapelor prevăzute de prezentul regulament fără a fi necesară o nouă aprobare din partea Consiliului local.

Art. 18. La finalizarea procedurii, în aceeași zi Comisia de licitație întocmește Procesul-verbal de desfășurare a licitației ce va fi semnat de către toți membrii comisiei de licitație. O copie a Procesului verbal al ședinței de licitație va fi adus la cunostința publică prin afisare la avizier.

Art. 19 (1) Candidații participanți la licitație, care apreciază că nu au fost respectate prevederile prezentului Regulament, pot face contestație.

(2) Contestația se formulează în scris, în cel mult 24 ore de la comunicarea rezultatului licitației către ofertanți și se adresează spre soluționare Primarului.

(3) Conducătorul instituției organizatoare va lua măsuri pentru soluționarea contestației, în termen de cel mult 2 zile de la data depunerii acesteia.

(4) Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul licitației anulează prin dispoziție licitația și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile prezentului Regulament.

Art. 20 (1) Nu are dreptul de a participa la licitație persoana care a fost desemnată castigatoră la o licitație publică anterioară pentru bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractual ori nu a plătit pretul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculate de la desemnarea persoanei respective drept castigatoră la licitație.

3. Reguli privind ofertele

Art. 21(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Pentru a participa la licitație, ofertanții vor depune ofertele la secretariatul UAT Comuna Traian din loc. Traian, str. Principală, nr. 13, în plic sigilat, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

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

- a) informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța privind plata achiziționării caietului de sarcini).

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

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

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

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

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

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

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

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, 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. Aceștia pot formula contestație în termen de 24 de ore de la comunicare la primarul comunei Traian, contestație ce se va soluționa în termen de 48 de ore.

(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).

4. Comisia de evaluare

Art. 22(1) Evaluarea ofertelor se realizează de către o comisie de licitație formată din 5 membri, numită prin dispoziție a Primarului, dintre care viceprimarul va îndeplini funcția de președinte.

(2) Secretariatul comisiei va fi asigurat de secretarul general al comunei, care nu are drept de vot.

(3) Comisia de licitație este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau cu votul majorității acestora.

(4) Membrii comisiei de evaluare trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G.nr. 57/2019.

(5) Membrii comisiei de evaluare sunt obligați să dea pe proprie răspundere, o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra la dosarul închirierii.

Art. 23(1) Atribuțiile comisiei de licitație sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora
- c) analizarea și evaluarea ofertelor propriu-zise (din plicul interior)
- d) întocmirea raportului de evaluare
- e) întocmirea proceselor-verbale
- f) desemnarea ofertei castigatoare

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

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

4. Atribuirea contractului de închiriere

Art. 24 Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este **CEL MAI MARE NIVEL AL CHIRIEI**.

Art. 25 Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

Art. 26 Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Art. 27 Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 5 zile de la data încheierii contractului de închiriere.

Art. 28(1) Autoritatea contractantă 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.

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

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, 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 cărei 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.

(3) Autoritatea contractantă 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.

(4) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (3) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(5) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (3) 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.

Art. 29 Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului de comunicare către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

Art. 30(1) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(2) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(3) Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

Art. 31 Contractul de închiriere anexat face parte integrantă din prezentul regulament.

CAPITOLUL IV- DISPOZITII FINALE

Art. 32 Documentația de licitație(caietul de sarcini) se pune la dispoziția ofertanților pentru suma de **15 lei**.

Art. 33 Dacă din diferite motive, înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia, în termen de cel mult 10 zile, garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la sediul organizatorului licitației.

Art. 34 Organizatorul licitației are obligația de a asigura păstrarea și arhivarea documentelor care au stat la baza încheierii contractului de închiriere.

DINU VALERICA - evaluator ANEVAR

Braila, b-dul Independentei, nr.18, bl.B6, ap.5
Tel: 0741265246
e-mail: dinu_valerica@yahoo.com
www: evaluaribraila.ro

ANEXA 2



RAPORT DE EVALUARE

Evaluare teren arabil in suprafata de 40.250 mp , situat in extravilanul comunei Traian, tarla 48/2, parcela 6/1, jud.Braila

Beneficiar: Primaria comunei Traian

Evaluator: Dinu Valerica

67

SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii** : Teren extravilan, categoria arabil, in suprafata de 40.250mp ;
2. **Localizare** : teren situat in extravilanul comunei Traian , sat Traian, T48/2, P6/1, judetul Braila, inscris in Cartea funciara nr. 84065/Traian, cu nr. cadastral 84065;
3. **Proprietarul bunului**: Comuna Traian – Domeniul privat ;
4. **Descrierea bunului**: Teren extravilan arabil , in suprafata de 40.250mp , situat in localitatea Traian, cultivat.
5. **Situatia terenului**: teren extravilan, categoria arabil, utilizat de proprietar.
6. **Clientul** : PRIMARIA COMUNEI TRAIAN, CUI 17378958, sat Traian, str.Principala nr.15;
7. **Destinatarul** : PRIMARIA COMUNEI TRAIAN
8. **Scopul evaluarii**: Estimarea chiriei de piata pentru terenul in suprafata de 40.250mp, in vederea inchirieii lui.
9. **Baza evaluarii**: Valoarea chiriei de piata pentru terenul mentionat.
10. **Dreptul evaluat**: Intregul drept de proprietate asupra terenului si dreptul de inchiriere a terenului.
11. **Data evaluarii**: 23.09.2022
12. **Valori estimate**:
Abordarea prin comparatii directe:
Valoare teren: $V = 34.800 \text{ Euro sau } 172.037 \text{ Lei}$
si
Valoare chirie de piata : $V \text{ redeventa} = 3.644 \text{ Lei/an sau } 303 \text{ Lei/luna}$
13. **Valoarea redeventei de piata**: $Rd = 3.644 \text{ lei/an}$ sau 303 Lei/ luna
14. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii**: 1Euro=4,9436 LEI



**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR
IMOBILIARE TIP TEREN LIBER**

	<i>EVALUATOR</i>	DINU VALERICA
1.	Legitimație ANEVAR	Nr. 12116 ;
	Parafa	Valabila 2022
	Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: BRAILA ▪ B-dul. Independentei nr. 18, bloc B6, scara 1, etaj 2, apartament 5 ▪ Tel . 0741265246; ▪ E-mail: dinu_valerica@yahoo.com;

	<i>CLIENT</i>	Primaria comunei Traian
2.	Solicitantul raportului	▪ Primaria comunei Traian
	Adresa	▪ Traian, str.Principala, nr.15
	<i>DESTINATARUL RAPORTULUI</i>	Primaria comunei Traian

3.	<i>PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)</i>	Proprietate nerezidențială compusă din: TEREN – suprafața de 40.250 mp; - categoria: arabil, extravilanul localității Traian, T 48/2, P6/1, județul Braila ; Terenul este liber de construcții.
	Proprietar	Comuna Traian- Domeniul privat
	Adresa proprietății	Județul Braila, comuna Traian, T48/2,P6/1, comunaTraian, județul Braila
	Condiții limitative deosebite	Neconcordante cu documente de proprietate și de cadastru -NU

4.	DECLARAREA VALORII VALOAREA REDEVENȚEI CHIRIEI ESTIMATA PENTRU TEREN	<u>Rd = 3.644 lei/an</u> sau <u>303 Lei/ luna</u>
----	---	--

VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.

5.	<i>BAZA DE EVALUARE</i>	Valoarea de piață
	<i>SCOPUL EVALUARII</i>	Valoarea de piață a terenului si valoarea redevenței chiriei pentru teren;
	<i>DATA INSPECTIEI PROPRIETATII</i>	Inspectia a fost efectuată de către Dinu Valerica la data de 22.09.2022
	<i>DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE</i>	23.09.2022
	<i>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE</i>	1 EURO = 4,9436 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Descrierea proprietatii: Teren extravilan , categoria arabil, situat in comuna Traian, sat Traian, tarla 48/2, parcela 6/1, jud.Braila. ▪ Proprietar: Comuna Traian- Domeniul privat;
	MENȚIUNI I: Situația privind Cartea Funciară	▪ Terenul este inregistrat in cartea funciara nr. 84065/Traian, cu nr. Cadastral 84065.
7.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Teren liber , utilizat de proprietar.
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferica a localitatii Traian, la aprox. 800m de localitate. Este o zona cu terenuri agricole.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drum comunal asfaltat . Calitatea rețelilor de transport: drumuri asfaltate, cu doua benzi de circulatie pe sens in localitate ;
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> ▪ rurala, zona agricola; În zonă se află: <ul style="list-style-type: none"> ▪ terenuri agricole;
	UTILITĂȚI EDILITARE	In apropierea proprietatii de evaluat se afla: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea rurala de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea rurala de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea canalizare : <i>inexistentă</i> ▪ Drum judetean
	GRADUL DE	▪ Absența poluării

POLUARE ORIENTATIV	
AMBIENT	▪ Liniștit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința, periferică.. Poluare relativ redusă .

9.	DESCRIEREA TERENULUI	
	Tipul (amplasare în cadrul localității)	▪ Extravilanul satului Traian, comuna Traian;
	Regim economic	▪ Categoria de folosință : extravilan arabil,
	Suprafața teren	▪ S =40.250mp;
	Deschiderea la stradă	▪ Acces direct la drum de exploatare de pământ;
	Tip drum de acces	▪ De exploatare
	Regim juridic drum	▪ comunal
10.	CARACTERISTICILE TERENULUI	
	Dimensiuni	▪ 40.250 mp
	Forma	▪ Poligonala;
	Caracteristici certificat urbanism	-
	Utilități existente pe proprietate	Fără utilități;
	Utilități existente la limita proprietății	▪ fără ;
	Vecinatati	Terenul se învecinează cu alte terenuri agricole și drum de acces;
	Inclinare	▪ plat, fără denivelări
	Stare teren	▪ bună
	Alte situații	▪ NU.
	Restricții de construire	-

II ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor extravilane ,categoria arabil;
NATURA ZONEI	▪ Zonă agricolă; ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: localitate în regresie, șomaj ridicat.
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ În stagnare
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI	▪ În echilibru

(RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 8000 EURO/ha ▪ Maxim: 10.000 EURO/ha
Opțional: PREȚURI ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim : 8500 Euro/ha ▪ Maxim : 10.500 Euro/ha
12. CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> • Tendinta generala a fost de crestere a preturilor si a numarului de tranzactii, in mod diferit pe tipuri de proprietati si pe parcursul anului 2022. • In topul cresterilor ,pe tipuri de proprietati s-a remarcat cresterea preturilor si a numarului de tranzactii pentru <i>terenuri extravilane</i>, intr-un ritm liniar , pe tot parcursul anului. • Pe tipul de proprietati <i>rezidentiale</i> , pe segmentul de piata apartamente in blocuri de locuinte, s-a constata o crestere intr-un ritm continuu, ajungand la un procent de aprox .5- 10%. • Referitor la segmentul -locuintele unifamiliale(case) , achizitia lor presupunand un efort financiar mai mare, s-a constatat tendinta de crestere a numarului de tranzactii , dar si a preturilor fata de anul precedent, dar mai putin decat la apartamente. • In cazul <i>terenurilor intravilane</i> s-a constata o crestere intr-un ritm mai lent, dar in mod continuu pe toata perioada anului. <p>▪ REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea cresterii preturilor si in anul 2022.</p>

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării , asa cum se precizeaza la pct.8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului 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.

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 și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) 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. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că 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. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl vor 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.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. 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 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.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile din care rezultă încadrarea în zona în care se află proprietatea și minim fotografiile de pe teren. În procesul de evaluare se utilizează date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

13.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - **COMPARABILA A:** Teren extravilan în com. Traian, suprafața 2,9275 ha, 146.375 Lei;
<http://www.extravilanagricol.ro:9080/braila/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=8557>
 - **COMPARABILA B:** Teren extravilan în com. Traian, suprafața 1,9 ha, 79.926 Lei;
<http://www.extravilanagricol.ro:9080/braila/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=9032>
 - **COMPARABILA C:** Teren intravilan com. Traian, 4 ha, 180.000 Lei;
<http://www.extravilanagricol.ro:9080/braila/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=9749>

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 23.09.2022.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16.EVALUARE

Data evaluării proprietății este 23.09.2022. Procesul de evaluare a utilizat informații referitoare la nivelul prețurilor terenurilor din județul Braila, la nivelul lunilor mai- august 2022, preluate de pe internet.

Estimarea valorii terenului - metoda comparației directe

Această metodă utilizează analiza pieței în vederea identificării unor terenuri similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Prețurile și informațiile referitoare la tranzacții sunt analizate pentru determinarea caracteristicilor inferioare, superioare sau identice cu proprietatea de evaluat și cuantificarea acestora.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile proprietăților comparabile (similare) și competitive.

În tabelul nr.1 din Anexa sunt prezentate datele de piață și analiza pe perechi de date.

Corecții efectuate:

- 1) *Tip preț* - Pentru oferta negociabilă, procentul de negociere pentru terenuri extravilane recunoscut de piața imobiliară este de 5- 10% din prețul de ofertă. În cazul nostru procentul estimat este de 5%.
- 2) *Drept de proprietate* - dreptul de proprietate transmis se consideră a fi deplin, nu s-a aplicat corecție;
- 3) *Condiții de finanțare* - comparabilele sunt la valoarea de piață ca și proprietatea de evaluat, nu s-a aplicat corecție;
- 4) *Condiții de vânzare* - toate comparabilele sunt din lunile mai- august 2022, nu am aplicat corecții.
- 5) *Localizare* - comparabilele au un amplasament similar subiectului, nu am aplicat corecții.
- 6) *Utilități* - toate comparabilele au posibil de irigare, nu am aplicat corecții.
- 7) *Acces* - toate comparabilele au acces la drum de exploatare, nu am aplicat corecții.
- 8) *Topografie* - toate comparabilele sunt terenuri, plate, fără denivelări, nu am aplicat corecții.
- 9) *Categoria terenului* - comparabilele sunt extravilane arabile, la fel ca subiectul, nu am aplicat corecții.
- 10) *Marimea terenului* - am aplicat aceeași corecție de 3% pentru comparabilele A și B, pentru diferența de suprafață.

Valoarea de piață a terenului în suprafață de 40.250 mp obținută prin metoda comparației directe este prezentată în Tabelul 1 din Anexa 1 și este de:

$$V = 34.800 \text{ Euro sau } 172.037 \text{ Lei}$$

16.2. Estimarea valorii redevenței de piață în vederea concesionării

Limita minimă de concesionare se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în 49 de ani a valorii de piață a terenului la data evaluării.

Pentru aceasta s-a estimat factorul de anuitate constantă (valoarea actualizată a unei plăți de 1 leu pe o perioadă de timp) $-a_n$, factor ce se calculează având la bază rata medie a dobânzii de piață interbancară, $i = 0,15\%$, pentru $n = 49$ ani, după cum urmează:

$$a_n = (1 - 1/S^n) / i$$

unde:

i - rata medie a dobânzii pe piața interbancară;

n - perioada de concesionare;

$1/S = 1/(1+i)^n$ - factor de actualizare;

Valoarea de piață este:

$$V = R \times f_a$$

unde:

R - redevență;

f_a - factor de anuitate;

Rezultă valoarea anuală a redevenței:

$$R = V / f_a$$

Valoarea redeventei obtinute este prezentata in Tabelul nr.2 din Anexa 1 si este de :
3.644 lei/an echivalent 303 lei/luna

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE
ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR
APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ
VALOAREA DE PIAȚĂ SI A REDEVENTEI DE PIATA A PROPRIETĂȚII
IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIATA <i>si</i> VALOAREA CHIRIEI DE PIATA ESTIMATA PENTRU TEREN	V = 34.800 Euro sau 172.037 Lei <i>si</i> <u>Rd = 3.644 lei/an sau 303 lei/luna</u>
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR:
Dinu Valerica



- ANEXA 1: Determinarea valorii de piata prin metoda comparatiei de piata
- ANEXA 2: Fotografii
- ANEXA 3: Comparabile

ANEXA Nr.1

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR/ha		10,100.00	8,500.00	9,100.00
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă *	ofertă *	ofertă *
	Marja de negociere	%		5%	5%	5%
1	Preț obținabil la vânzare	EUR/ha		9,595.00	8,075.00	8,645.00
	Drepturi de proprietate transmise		deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție pentru tipul tranzacției			0	0	0
2	Preț corectat			9,595.00	8,075.00	8,645.00
	Condiții de finanțare		la piață	la piață	la piață	la piață
	Corecție pentru condiții de finanțare			0	0	0
3	Preț corectat			9,595.00	8,075.00	8,645.00
	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Corecție pentru condiții de vânzare			0	0	0
4	Preț corectat			9,595	8,075	8,645
	Condițiile pieței		sept. 2022	iunie 2022	iunie 2022	iunie 2022
	Corecție pentru condițiile pieței (procentual)	%		0%	0%	0%
	Corecție pentru condițiile pieței (valoric)	Euro		0.00	0.00	0.00
5	Preț corectat	euro/ha		9,595.00	8,075.00	8,645.00
	Tip / Localizare / Zonare	-	com. Traian, jud.Braila	com.Traian, jud.Braila	com. Traian, jud.Braila	com. Traian, jud.Braila
	Corecție pentru localizare (procentual)			0%	0%	0%
	Corecție pentru localizare (valoric)	Euro		0.00	0.00	0.00
6	Preț corectat	Euro		9,595.00	8,075.00	8,645.00
	Utilități (sist.de irigație)		cu irig.	cu posib.irig	posib.irig.	posib.irig.
	Corecție pentru utilități (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Corecție pentru utilități (valoric)	EUR		0.00	0.00	0.00
7	Preț corectat	EUR		9,595.00	8,075.00	8,645.00
	Acces (tip de drum)		drum exploatare	drum exploatare	drum de exploatare	drum exploatare
	Corecție pentru acces (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Corecție pentru acces (valoric)	EUR		0.00	0.00	0.00
8	Preț corectat	EUR		9,595.00	8,075.00	8,645.00
	Topografie, formă, front stradal, raport laturi		teren plan	teren plan	teren plan	teren plan
	Corecție pentru formă (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Corecție pentru formă (valoric)	EUR		0.00	0.00	0.00
9	Preț corectat	EUR		9,595.00	8,075.00	8,645.00
	Categoria terenului		extrav., arabil	extrav., arabil	extrav., arabil	extrav., arabil
	Corecție pentru teren construit (procentual)	%		0%	0%	0%
	Corecție pentru teren liber/constr. (valoric)	EUR/ha		0.00	0.00	0.00
10	Preț corectat	EUR/ha		9,595.00	8,075.00	8,645.00
	Mărimea terenului (ha)		4.0250	2.9275	1.9000	4.0000
	Corecție pentru mărime (procentual)	%		3%	3%	0%
	Corecție pentru mărime (valoric)	EUR/ha		287.85	242.25	0.00
11	Preț corectat	EUR/ha		9,883	8,317	8,645
	Corecție totală netă	EUR/ha		288	242	0
	Corecție tot.netă (% preț vânzare)	%		3.0	3.0	0.0
	Corecție totală brută	EUR/ha		287.85	242.25	0.00
	Corecție tot.brută (% preț vânzare)	%		3.0	3.0	0.0
VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE ESTE DE (EUR)					8,645	42,737 LEI/ha
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE ESTE DE (EUR)					34,796	172,018 LEI

* DADR Braila

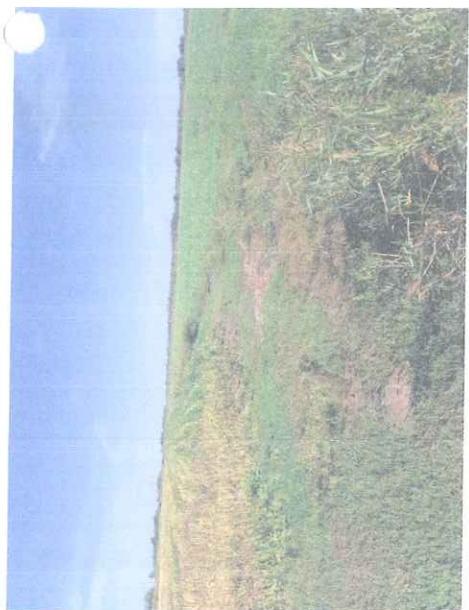
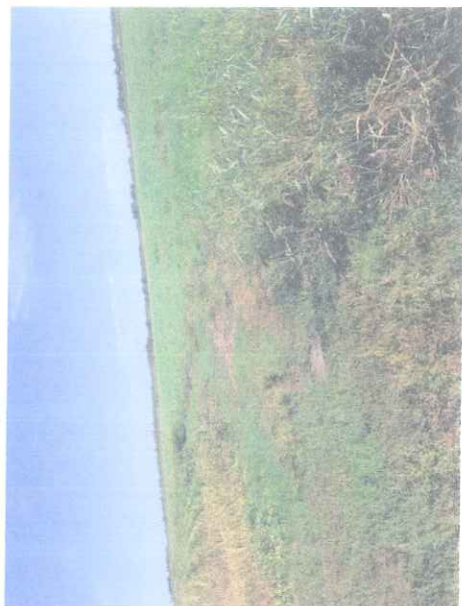
Rotunjit:

34,800
172,037EUR
LEI

75

Tabel nr.2

CALCUL REDEVENTEI	
Durata de concesiune (n)	49
Rata medie a dobanzii de piata monetara (i)	0.15%
Factorul de actualizare	0.93
Factorul de anuitate constanta	47
Valoare teren (Lei)	172,037
Redeventa anuala(Lei/an)	3644
Redeventa anual /ha (Lei/ha/an)	905.39



Comparabile teren

Comparabila A



Detalii oferta 74 / 11.04.2022

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
POPESCU MIHAITA-GABRIEL

Telefon: 0745156488
E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : TRAIAN
Suprafata : 2.9275 Ha
Nr Cadastral : 82706
Nr Carte Funciara : 82706
Nr Tarla / Lot : 139
Nr Parcela : 7
Categoria de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 146375.00 Lei
Conditii de Vanzare :

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/braila/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=8557>

Comparabila B



Detalii oferta 87 / 18.04.2022

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
AGRI TERENURI SA

Telefon: 0752160764
E-mail: conventie@agriterenuri.ro.

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : TRAIAN
Suprafata : 1.9000 Ha
Nr Cadastral : 78793
Nr Carte Funciara : 78793(CF. SPORADIC 71147)
Nr Tarla / Lot : 61
Nr Parcela : 21
Categoria de folosinta : ARABIL
Preț/Suprafata : 79926.35 Lei
Conditii de Vanzare :

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/braila/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=9032>

78

Comparabila C

Vanzari terenuri extravilan - Lei x ReuTer x +

extravilanagricol.ro/9080/braila/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=9749

ExtravilanAgricultor.Ro Solicita demo Contact Parteneri

Detalii oferta 93 / 12.05.2022

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

NICOLAE ELENA

CHIRIAC VERONICA-DANIELA

RANETI STEFAN GABRIEL

Telefon:

E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : TRAIAN

Suprafata : 4.0000 Ha

Nr Cadastral : 79929

Nr Carte Funciara : 79929

Nr Tarla / Lot : 113

Nr Parcela : 601/1/1

Categoria de folosinta : ARABIL

Preț/Suprafata : 180000.00 Lei

Conditii de Vanzare :

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/braila/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=9749>

79

CARTE FUNCİARĂ NR. 84065
COPIE

Carte Funciară Nr. 84065 Traian

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	84065	40.250	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
82055 / 21/09/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Traian); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul României;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 84065 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 6558.	A1
Act Normativ nr. Legea 7, din 13/03/1996 emis de Parlamentul României;		
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) COMUNA TRAIAN, CIF:4342715	A1
84597 / 29/08/2022		
Act Administrativ nr. adeverința nr. 4980, din 25/08/2022 emis de COMUNA TRAIAN;		
B3	se îndreaptă eroarea materială de sub A1 în sensul că imobilul se află în extravilanul localității Traian și nu cum în mod eronat a fost menționat ca fiind în intravilanul localității Traian	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

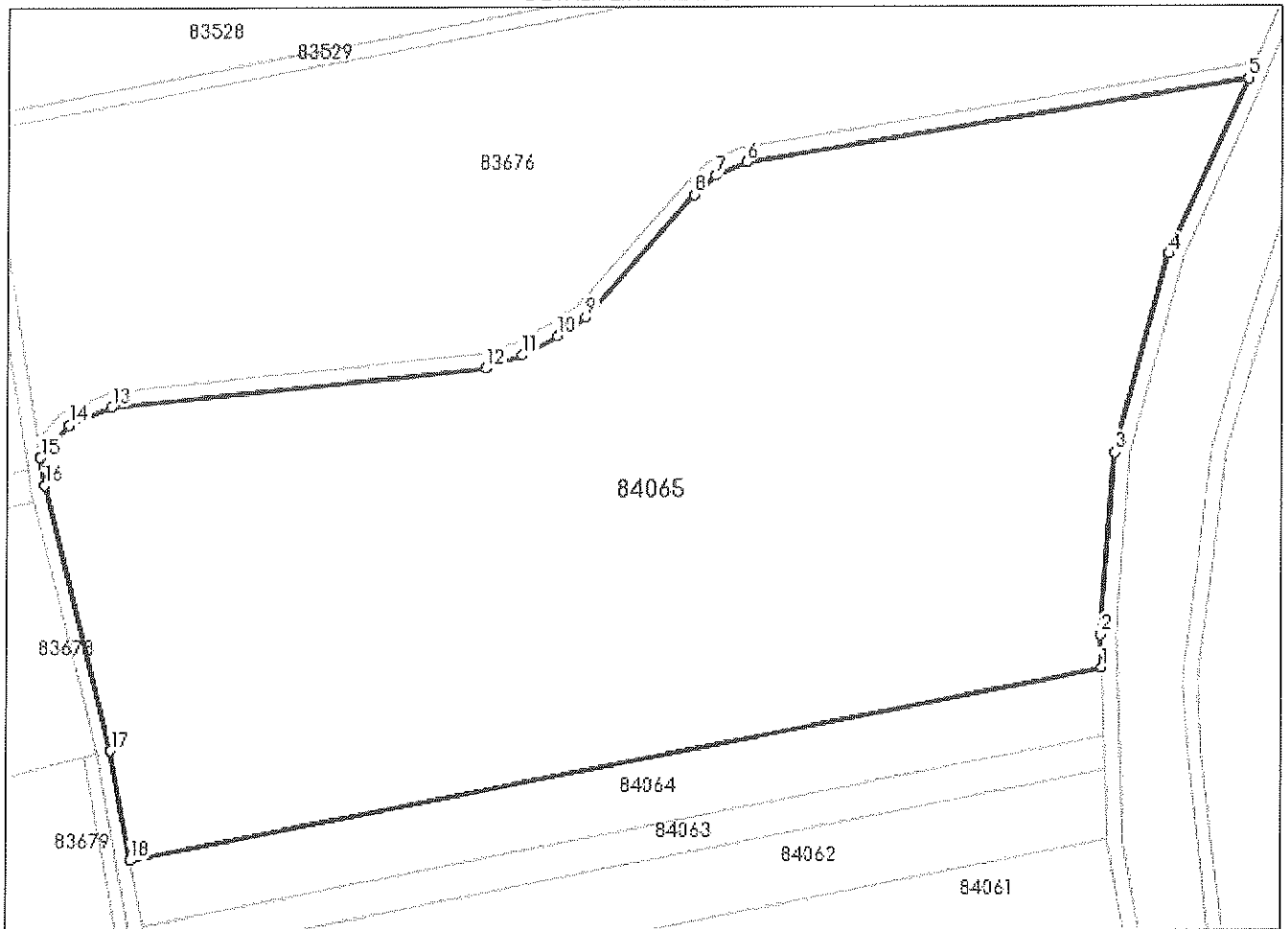
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
84065	40.250	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	40.250	48/2	6/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	716.472,075 413.315,707	2	716.471,756 413.324,839	9.138
2	716.471,756 413.324,839	3	716.475,46 413.374,844	50.142
3	716.475,46 413.374,844	4	716.489,873 413.429,17	56.205
4	716.489,873 413.429,17	5	716.511,657 413.477,034	52.588

81

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
5	716.511,657 413.477,034	6	716.373,614 413.454,583	139.857
6	716.373,614 413.454,583	7	716.365,188 413.450,796	9.238
7	716.365,188 413.450,796	8	716.359,174 413.445,576	7.963
8	716.359,174 413.445,576	9	716.329,636 413.412,122	44.628
9	716.329,636 413.412,122	10	716.321,917 413.407,054	9.234
10	716.321,917 413.407,054	11	716.312,177 413.401,836	11.05
11	716.312,177 413.401,836	12	716.301,986 413.398,342	10.773
12	716.301,986 413.398,342	13	716.198,936 413.387,953	103.572
13	716.198,936 413.387,953	14	716.187,246 413.383,059	12.673
14	716.187,246 413.383,059	15	716.179,31 413.374,214	11.883
15	716.179,31 413.374,214	16	716.180,56 413.366,621	7.695
16	716.180,56 413.366,621	17	716.198,946 413.293,689	75.214
17	716.198,946 413.293,689	18	716.204,556 413.263,523	30.683
18	716.204,556 413.263,523	1	716.472,075 413.315,707	272.561

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

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

CAIET DE SARCINI

privind participarea la licitatie publica deschisa organizata pentru inchirierea unui teren intravilan, aflat in proprietatea privata a comunei Traian

LEGISLATIA RELEVANTA

- Legea nr. O.U.G.nr. 57/2019 privind Codul administrativ, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

I. OBIECTUL INCHIRIERII

1.1 Informatii generale privind obiectul inchirierii:

- LOCATOR: COMUNA TRAIAN, JUDETUL BRAILA
- ADRESA: Localitatea Traian , str.Principala, nr. 13, Comuna Traian , judetul Braila
- Nr. Telefon: 0239613239, e-mail: primariatratraianbr@yahoo.com

1.2. Descrierea si identificarea bunului ce face obiectul inchirierii:

Obiectul inchirierii prin licitatie publica in plic inchis il constituie terenul arabil extravilan situat in domeniul privat al comunei Traian , judetul Braila in tarlăua 48/2, parcela 6/1

Închirierea imobilului descris mai sus se face în baza unui contract de închiriere prin care *locatorul* transmite *locatarului* dreptul de folosință asupra unui bun, pe o perioadă limitată de timp, în schimbul unei sume încasate cu titlu de chirie, care se constituie integral venit la bugetul comunei.

Ofertant, respectiv locatar poate fi orice persoană fizică sau juridică de drept public sau privat, română sau străină, în condițiile legii. Ofertanții pot participa la licitație fie în nume propriu, fie prin reprezentanți împuterniciți.

1.3. Regimul juridic al bunului ce face obiectul închirierii

Închirierea bunului proprietate privata a comunei Traian se desfășoară pe bază de licitație publică, organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57 privind Codul administrativ, cu

modificările și completările ulterioare, ale Codului Civil, ale Codului de Procedură Civilă, precum și ale prezentului Regulament.

1.4 Durata și destinația închirierii :

Terenul prevazut la pct. 1.2 se inchiriaza pentru exploatare agricola pentru o durata de 5 ani.

Chiriasul nu va edifica constructii pe aceste teren si nu le va subinchiria sau arenda. La expirarea termenului acesta vor fi predat proprietarului liber de orice sarcini.

II. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA INCHIRIEREA

11. Motive de ordin economico-financiar

Potrivit art. 129 alin.(1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul local are initiativa si hotaraste, in conditiile legii, in toate problemele de interes local, cu exceptia celor care sunt date, prin lege, in competenta altor autoritati ale administratiei publice locale sau central.

Consiliul local exercita atributii privind dezvoltarea economico-sociala si de mediu a comunei si atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei, asa cum prevede alin.(2), lit. b) si c).

In acest sens, Consiliul local hotaraste darea in administrare, concesiunea, darea in folosinta gratuita sau inchirierea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei(art. 129 alin.(6 lit).b).

Or, este evident ca o resursa importanta o reprezinta bunurile din domeniul privat al comunei, care pot fi valorificate prin inchiriere sau concesiune, asigurandu-se astfel administrarea eficienta a domeniului privat al comunei Traian pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Drept urmare, inchirierea terenurilor mai sus amintite va contribui la sporirea veniturilor bugetului local prin incasarea chiriei, care se fac, conform legislatiei in vigoare, venit la bugetul local.

Totodata, viitorul locatar(chirias) va genera venituri la bugetul local si de stat prin plata impozitelor si taxelor locale.

De asemenea, chiriasul va acoperi in intregime costurile ridicate de intretinerea si exploatarea bunului privat inchiriat si va purta intreaga reponsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului inchiriat (inclusiv cele de mediu).

2. Motive de ordin social

Inchirierea terenului din domeniul privat al comunei Traian in scopul exploatarei agricole va contribui la cresterea nivelului de trai al cetatenilor comunei, care vor putea folosi produsele obtinute in urma exploatarei atat pentru consum propriu, cat si pentru comercializare.

Prin urmare, se impune valorificarea resurselor si patrimoniului local, astfel incat sa fie imbunatatite conditiile de viata ale cetatenilor comunei.

3. Motive de mediu

Chiriasul va avea obligatia, prin contractul de inchiriere, sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu.

Locatarul va avea, pe durata contractului de inchiriere, urmatoarele obligatii:

- luarea tuturor masurilor necesare pentru diminuarea si evitarea poluarii solului si a apei subterane, cu efecte asupra populatiei;
- imbunatatirea factorilor de mediu si a microclimatului din zona prin intretinere, evitarea degradarii solului;
- interzicerea depozitarii deseurilor de orice natura.

III. PRETUL MINIM DE PORNIRE A LICITATIEI

Pretul minim de pornire al licitatiei stabilit de Consiliul local este de 3644 lei/an .

Pretul de pornire al licitatiei pentru terenul extravilan a fost stabilit in functie de valoarea stabilita pentru terenul arabil extravilan, dat fiind scopul inchirierii acestuia, respectiv pentru exploatare agricola.

Pretul minim de pornire al licitatiei a fost stabilit in baza Raportului de evaluare intocmit de catre expert ANEVAR Dinu Valerica .

Pretul inchirierii, licitat, va fi indexat anual cu rata inflatiei.

IV. TAXA DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Taxa de participare la licitatie prin care se acopera cheltuielile de organizare a licitatiei este de 50 lei si poate fi achitata in numerar la compartimentul financiar-contabil, taxe si impozite, din cadrul Primariei Comunei Traian.

Taxa de participare nu se restituie.

VI. GARANTIA DE BUNA EXECUTIE A CONTRACTULUI

Garanția de participare este obligatorie și se constituie de către ofertant în numerar la casieria instituției organizatoare.

Valoarea garanției de participare la licitație va fi stabilită într-un cuantum de cel puțin 10% din prețul de pornire al licitației, calculat ca lei/an.

Garanția de participare se restituie, în cazul ofertanților ale căror oferte nu au fost declarate câștigătoare, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului de închiriere.

Instituția organizatoare are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul câștigător pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă refuză să semneze contractul de închiriere după finalizarea procedurii licitației și încheierea Raportului de licitație.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător nu încheie contractul de închiriere din voința sa exclusivă, garanția de participare va fi reținută de organizator.

În cazul ofertantului declarat câștigător care încheie contractul de închiriere, garanția va fi reținută de organizator și compensată din chiria stabilită.

VII. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

1. Bunul supus închirierii este bun propriu al comunei Traian, făcând parte din domeniul sau privat și va fi utilizat în scopul exploatării agricole
2. Pe parcursul exploatării bunului, vor fi respectate normele de protecție a mediului impuse de legislația în materie în vigoare.
3. Imobilul închiriat va fi folosit în regim de continuitate și permanentă pentru scopul în care a fost închiriat, eventualele schimbări de destinație fiind interzise.
4. Bunul închiriat nu va putea fi subînchiriat; dreptul de închiriere a bunului se transmite în caz de succesiune.
5. Imobilul se închiriaza pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adițional.
7. Pentru participarea la licitație, ofertantul va achita o garanție de participare în cuantum de 10% din prețul de pornire al licitației, calculat ca lei/an.
8. La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, care îndeplinește condițiile specificate în caietul de sarcini, în situația în care este declarată calificată de către comisia de evaluare, după analizarea documentelor din dosarul de participare la licitație.

VIII. CONDIȚII DE VALABILITATE ALE OFERTEI

1. Oferta va fi transmisă (depusă) la registratura Primăriei Comunei Traian, cel mai târziu cu o zi înainte de ziua fixată pentru desfășurarea licitației publice.

2. Oferta este valabila pe toata perioada desfasurarii licitatiei si este confidentiala pana la deschidere de catre comisia de evaluare.

3. Criteriul de atribuire a contractului de inchiriere este cel mai mare nivel al chiriei.

4. Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca s-au depus cel putin doua oferte valabile.

5 Conditii de respingere a ofertei:

a). cand pretul oferit este sub cel minim de pornire al licitatiei

b). cand nu se face dovada depunerii taxei de participare, garantiei de buna executie si pretul caietului de sarcini

c). cand o oferta se depune dupa termenul de inchidere a depunerii ofertelor.

d). cand oferta nu contine documentele solicitate in instructiunile pentru participarea la licitatia publica.

PRETUL CAIETULUI DE SARCINI ESTE DE 15 LEI.

INSTRUCTIUNI

privind participarea la licitatie publica deschisa organizata pentru inchirierea terenului intravilan, aflat in proprietatea privata a comunei Traian

I. DOCUMENTELE

Ofertanții vor depune, până la data limită stabilită în documentația de licitație și anunțul publicitar, documentele de eligibilitate solicitate, care constau în:

A). Pentru persoane fizice:

- a) Cererea de participare la licitatie;
- b) Copie act de identitate (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport) – în copie;
- c) Imputernicire notariala in original/copie legalizata, acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copia actului sau de identitate, daca este cazul;
- d) Dovada achitării taxelor privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare - în copie;
- e) Certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana fizica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor-copie;
- f) Certificat de atestare fiscala privind plata taxelor si impozitelor datorate unitatii administrative-teritoriale unde isi are domiciliul, care sa ateste ca persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor-copie;
- g) Declaratie pe proprie raspundere a persoanei fizice din care sa rezulte ca, in ultimii 5 ani, nu a fost condamnata, printr-o hotarare judecatoreasca ramasa definitiva, pentru coruptie, fraudă si/sau pentru spalare de bani-in original;
- h) Oferta financiara-in original.

B). Pentru persoane juridice:

- a) Cererea de participare la licitatie, in original;
- b) Certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului– in copie certificata pentru conformitate cu originalul;
- c) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului eliberat cu cel mult 30 de zile inainte de data deschiderii ofertelor - in copie certificata pentru conformitate cu originalul;
- d) Copie act de identitate (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport) al reprezentantului legal al persoanei juridice – în copie

- e) Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca aceasta nu se afla în dizolvare, insolventă, faliment sau lichidare - în original;
- f) Imputernicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului sau de identitate, dacă e cazul;
- g) Dovada achitării taxelor privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare - în copie;
- h) Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor-copie;
- i) Certificat de atestare fiscală privind plata taxelor și impozitelor datorate unității administrative-teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor-copie;
- j) Oferta financiară - în original.

Documentele vor fi depuse de către ofertanți la registratura instituției până la data și ora limită din anunț.

Ele vor fi prezentate în original, fiind certificate pentru conformitate cu originalul.

Licitația publică - cu ofertă în plic închis - se va desfășura la data, locul și orele menționate în anunțul publicitar, respectiv în documentația de licitație.

Terenul va fi licitat separat așa cum a fost evidențiat în Hotărârea Consiliului local și planul cadastral/plansele topografice/etc aprobate.

Licitația se va desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile

În cazul în care nu s-a prezentat nici un participant la licitație sau în cazul în care nici un ofertant nu a oferit cel puțin prețul de pornire, licitația se va repeta cu parcurgerea etapelor prevăzute de prezentul raport de evaluare fără a fi necesară o nouă aprobare din partea Consiliului local.

La finalizarea procedurii, în aceeași zi Comisia de licitație întocmește Procesul-verbal de desfășurare a licitației ce va fi semnat de către toți membrii comisiei de licitație. O copie a Procesului verbal al ședinței de licitație va fi adus la cunostința publică prin afișare la avizier.

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

II. Taxa de participare la licitație este în suma de **50 lei** și poate fi achitată în numerar la compartimentul financiar-contabil, taxe și impozite din cadrul Primăriei Comunei Traian

III. **Garantia de buna executie a contractului de inchiriere**(garantia de participare) este in cuantum de 10% din prețul de pornire al licitației, calculat ca lei/an si poate fi achitata in numerar la compartimentul financiar-contabil, taxe si impozite, din cadrul Primariei Comunei Traian.

IV. CRITERIU UNIC DE SELECTIE

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriului unic de selectie privind **CEL MAI MARE NIVEL AL CHIRIEI**.

V. ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI

1. Publicitatea procedurii de licitatie

Anunțul privind organizarea licitației va fi adus la cunoștință publică prin publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian decirculație națională și într-unul de circulație locală si pe pagina sa de internet a institutiei.

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

Pentru participarea la licitație, ofertantii depun la registratura Primăriei Comunei Traian , cel târziu cu o zi înainte de începerea licitației și până la ora precizată în anunțul publicitar, documentele de eligibilitate stabilite prin prezenta procedură, precum și dovada privind achitarea taxei de participare, garanției de bună execuție a contractului și a pretului caietului de sarcini.

Termenul limită de participare la licitație este un termen de decădere. Ofertele înregistrate după termenul limită de participare sunt excluse de la licitație și se restituie ofertanților.

În cazul în care ofertantii nu prezintă sau nu îndeplinesc cel puțin una dintre condițiile de eligibilitate solicitate prin documentația de licitație, aceștia vor fi excluși de la licitație.

Ofertantii care îndeplinesc cumulativ toate condițiile de eligibilitate solicitate prin documentația de licitație vor fi declarați **eligibili** și vor putea participa la licitație.

2. Reguli privind ofertele

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

Ofertele se redactează în limba română.

Pentru a participa la licitație, ofertantii vor depune ofertele la secretariatul UAT Comuna Traian din loc. Traian , str. Principala nr. 13, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

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

- d) informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- e) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

f) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța sau OP privind plata achiziționării caietului de sarcini).

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

Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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.

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

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

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.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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.

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 mai sus.

3. Comisia de evaluare

Evaluarea ofertelor se realizează de către o comisie de licitație formată din 5 membri, numită prin dispoziție a Primarului, dintre care viceprimarul va îndeplini funcția de președinte.

Secretariatul comisiei va fi asigurat de secretarul general al comunei, care nu are drept de vot.

Comisia de licitație este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau cu votul majorității acestora.

Membrii comisiei de evaluare trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G.nr. 57/2019.

Membrii comisiei de evaluare sunt obligați să dea pe proprie răspundere, o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra la dosarul închirierii.

Atribuțiile comisiei de licitație sunt:

- a). analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior
- b). întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora
- c). analizarea și evaluarea ofertelor propriu-zise (din plicul interior)
- d). întocmirea raportului de evaluare
- e). întocmirea proceselor-verbale
- f). desemnarea ofertei castigatoare.

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

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

4. Determinarea ofertei câștigătoare

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire, respectiv **nivelul cel mai mare al chiriei**.

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

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite decătre autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

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

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă condițiile de eligibilitate prevăzute de prezenta procedura.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut mai sus de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile de valabilitate, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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. Raportul se depune la dosarul licitației.

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

În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a căruioferță a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă 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 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a. informații generale privind autoritatea contractantă, 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 căruioferță 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.

Autoritatea contractantă 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. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute mai sus.

În cadrul comunicării, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

În cadrul comunicării, 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.

VI. CONTESTATIA

Candidații participanți la licitație, care apreciază că nu au fost respectate prevederile prezentului Regulament, pot face contestație.

Contestația se formulează în scris, în cel mult 24 ore de la comunicarea rezultatului licitației către ofertanti și se adresează spre soluționare Primarului.

Conducătorul instituției organizatoare va lua măsuri pentru soluționarea contestației, în termen de cel mult 2 zile de la data depunerii acesteia.

Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin dispoziție licitația și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile prezentului Regulament.

Componenta Comisiei de contestatii se stabileste prin Dispozitie a Primarului.

VII. ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Criteriul de atribuire a contractului de inchiriere este **CEL MAI MARE NIVEL AL CHIRIEI.**

Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 zile de la data constituirii garanției.

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului de comunicare către ofertanti a deciziilor referitoare la atribuirea contractului poate atrage plata daunelor-interese decâtre partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

Formularul nr. 1.1 la Instructiuni

Inregistrat la nr...../.....

(persoana fizica)

Catre,

Consiliul local al comunei Traian

Loc. Traian , str.Principala, nr.13

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Subsemnatul/a....., cu domiciliul in.....,CNP prin prezenta solicit inscrierea la licitatie publica organizata de institutia dvs. in data de pentru inchirierea terenului aflat in domeniul privat al comunei Traian .

Solicit inscrierea la licitatie pentru inchirierea terenului din categoria agricol extravilan in suprafata de ha, amplasat in T.....,P....., situat in localitatea.....

Am achitat garantia de participare in suma de lei cu chitanta nr...../.....

Ma angajez, ca, în cazul în care oferta mea este declarata castigatoare să închei cu organizatorul licitației contractul de închiriere în termenele stipulate în documentația de licitație.

Am luat cunoștință de faptul că, în cazul neîncheierii contractului voi fi decăzut/a din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului și voi pierde garanția de participare constituită, precum și dreptul de a participa la următoarea etapa a licitației.

Am luat cunoștință de prevederile Documentației de licitație și sunt de acord ca procedura să se desfășoare în conformitate cu acestea.

Am luat cunoștință de prevederile contractului de inchiriere și sunt de acord cu acesta.

(Data)

(Nume, prenume)

(Semnătura)

Formularul nr. 1.2 la Instrucțiuni

Inregistrat la nr...../.....

(persoana juridica)

Catre,

Consiliul local al comunei Traian

Loc.Traian , str.Principala , nr. 13,

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Subscrisa....., cu sediul in....., CUI....., reprezentata legal prin....., cu functia de..... prin prezenta solicitam inscrierea la licitatie publica organizata de institutia dvs. in data de pentru inchirierea terenului aflat in domeniul privat al comunei Traian .

Solicitam inscrierea la licitatie pentru inchirierea terenului din categoria agricol extravilan in suprafata de ha, amplasat in T.....,P....., situat in localitatea.....

Ne angajam, ca, în cazul în care oferta noastra este declarata castigatoare să încheiem cu organizatorul licitației contractul de închiriere în termenele stipulate în documentația de licitație.

Am luat cunoștință de faptul că, în cazul neîncheierii contractului vom fi decăzuți din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului și voi pierde garanția de participare constituită, precum și dreptul de a participa la următoarea etapa a licitației.

Am luat cunoștință de prevederile Documentației de licitație și suntem de acord ca procedura să se desfășoare în conformitate cu acestea.

Am luat cunoștință de prevederile contractului de inchiriere și suntem de acord cu acesta.

(Data)

(Nume, prenume)

(Semnătura autorizată și ștampila)

.....
(Persoana fizică/operator economic)

FORMULAR DE OFERTA

Catre.....

Examinand documentatia de atribuire, subsemnatul(a)/subscrisa..... cu domiciliul/sediul in....., CNP/CUI....., reprezentata legal prin....., cu functia de..... prin prezenta ne oferim, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata., sa inchiriam terenul extravilan arabil in suprafata de....., situat in tarla....., parcela....., la pretul total de.....lei(.....lei/ha/an).

Ne angajam, ca, în cazul în care oferta noastra este declarata castigatoare, să încheiem cu organizatorul licitației contractul de închiriere în termenele stipulate în documentația de licitație.

Am luat cunoștință de faptul că, în cazul neîncheierii contractului, vom fi decăzuți din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului și vom pierde garanția de participare constituită, precum și dreptul de a participa la următoarea etapa a licitației.

Data,

.....

(Nume, prenume)

.....

(Semnătura autorizată și ștampila)

.....

Persoana fizica.....

Declarație

Subsemnatul,, reprezentat prin imputernicit....., în calitate de ofertant declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedura de achiziție publică și sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în situația prevăzută la art. 164 din Legea 98/2016 privind achizițiile publice, respectiv în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, acte de terorism, traficul și exploatarea persoanelor vulnerabile, fraudă și/sau spălare de bani.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Totodată, declar că am luat cunoștință de prevederile art. 326 "Falsul în declarații" din Codul penal referitor la: "Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unui organ sau instituții de stat ori unei alte unități (...) în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește pentru producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă".

Semnătura ofertantului sau a reprezentantului ofertantului

Numele și prenumele semnatarului

DECLARATIE

Subscrisa cu sediul în .., str....., nr., bl., sc., et., ap., jud., înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr., CUI, prin reprezentant legal, având funcția de asociat și administrator/, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică deschisă cu oferta în plic organizată de către Primăria Comunei Traian, în vederea închirierii terenului extravilan în suprafața de....., situat în T... .., P....., aflat în proprietatea privată a comunei Traian, declar pe proprie răspundere următoarele:

- a) nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii.
- b). nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit.a);
- c). la data prezentei mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- d). în ultimii doi ani nu m-am aflat în situația neîndeplinirii sau îndeplinirii în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile ofertantului în cauză, fapt care a produs sau este de natură să producă grave prejudicii beneficiarilor acestuia;
- e). nu am fost condamnat în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești.

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al subscrisei, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil/a de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data,

Semnatura,

DECLARAȚIE DE CONFIDENTIALITATE SI IMPARTIALITATE

Subsemnatul(a).....,membru desemnat în comisia de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere a terenului extravilan din domeniul privat al comunei Traian , declar pe proprie răspundere, sub sancțiunea falsului în declarații următoarele:

- a) nu dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți/concurenți/candidați sau subcontractanți;
- b) nu fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți/concurenți/candidați sau subcontractanți;
- c) nu am calitatea de soț/soție, rudă sau afin, până la gradul al doilea inclusiv cu ofertantul persoana fizică sau cu persoane care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți/candidați;
- d) nu am nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a candidaturilor/ofertelor.

Totodată, mă angajez că voi păstra confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către operatorii economici a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Înteleg că în cazul în care voi divulga aceste informații sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației civile și penale.

Data:

Membru,.....(semnătura autorizată)

Declarația se completează în ziua deschiderii ofertelor.

În cazul în care un membru al comisiei se află în una dintre situațiile de incompatibilitate prevăzute la lit.a)-d), atunci acesta se va autosesiza în scris, autoritatea contractantă având obligația să îl înlocuiască de îndată.