



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focsani

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 58546 Gugesti

ANEXA NR. 1. la
HOT NR. 39/27.08.2026

Nr. cerere	116848
Zlue	31
Luna	08
Anul	2026

Cod verificare
100215347015



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Vrancea, UAT Gugesti, Loc. Gugesti, Tarla: 51;Parcela: 2330

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	58546	3.954	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40308 / 23/04/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gugesti); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființeaza cartea funciara a imobilului 58546 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 7303.	A1
64671 / 25/05/2026		
Act Administrativ nr. 23, din 30/04/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GUGEȘTI SI ANEXA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
	1) COMUNA GUGEȘTI, -DOMENIUL PRIVAT	

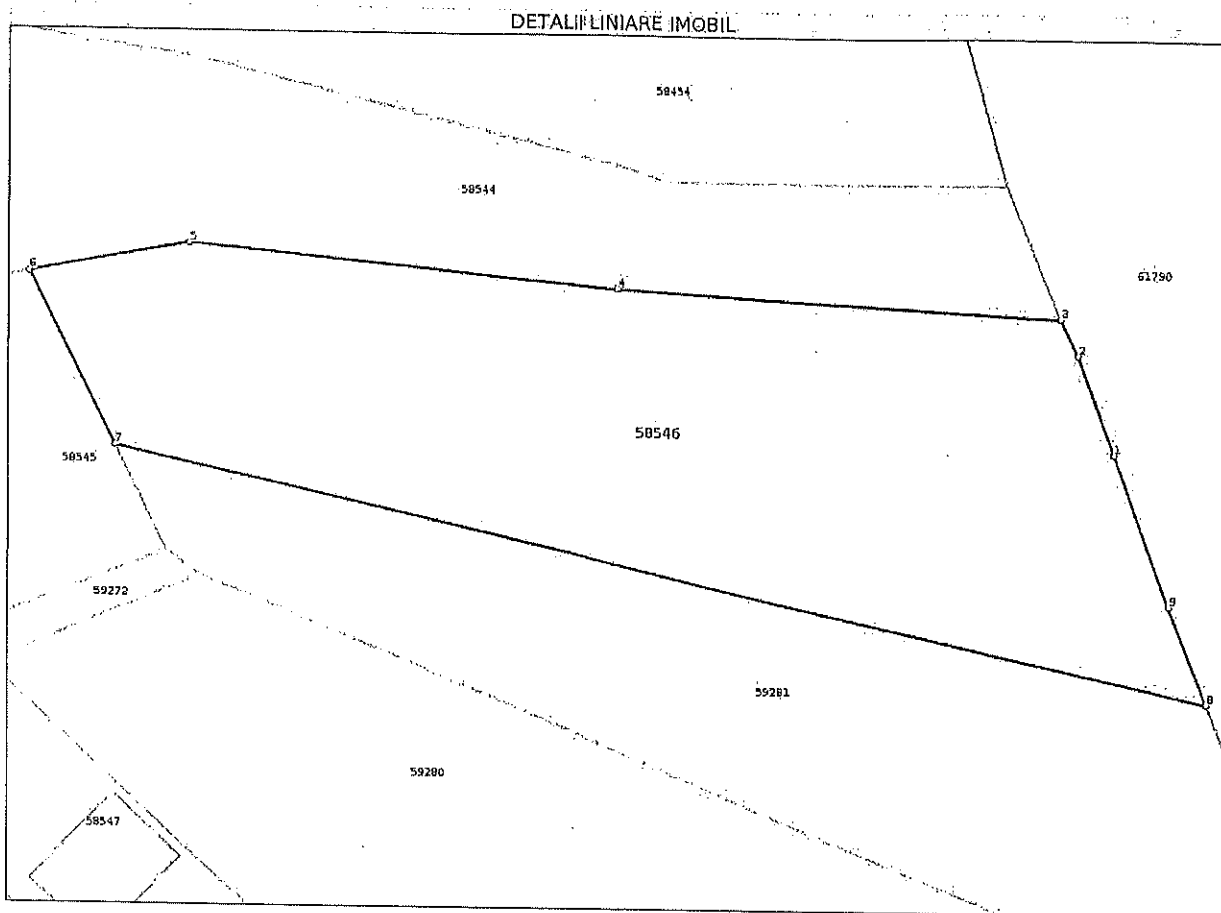
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58546	3,954	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.954	51	2330	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	667.432,779 454.769,412	2	667.428,554 454.780,903	12.243
2	667.428,554 454.780,903	3	667.426,56 454.785,146	4.688
3	667.426,56 454.785,146	4	667.375,257 454.787,921	51.378
4	667.375,257 454.787,921	5	667.325,888 454.792,633	49.593

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	667.325,888 454.792,633	6	667.307,468 454.789,212	18.735
6	667.307,468 454.789,212	7	667.317,472 454.768,968	22.58
7	667.317,472 454.768,968	8	667.443,636 454.740,469	129.343
8	667.443,636 454.740,469	9	667.439,214 454.751,911	12.267
9	667.439,214 454.751,911	1	667.432,779 454.769,412	18.647

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
01-09-2026

Asistent Registrator,
Andreea Cioran

Referent,

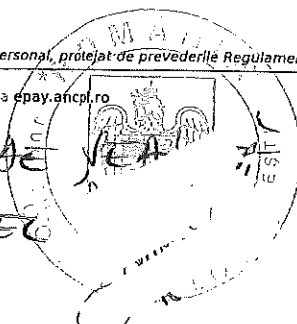
Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

PREȘEDINTE DE
GUTU SANIE



CONȚINUTUL
SECRETAR GENERAL
PRUTEANU SORELA-MARIA

ANEXA NR. 2 la
HCL NR. 39 din 27.08.2028

SINTEZA EVALUARII

Nr. raport 7.04/13.07.2026

EVALUATOR Coniac Mihai Victor
CLIENT UAT com. Gugesti – jud. Vrancea
ADRESA CLIENT com. Gugesti, jud. Vrancea

EVALUATORUL

Evaluator ANEVAR Coniac Mihai Victor Legitimatie ANEVAR – nr. 11651/2026
Data inspectiei 10.07.2026
Data evaluarii 13.07.2026 Curs Valutar [lei/eur] 5.2339

Proprietate	imobiliara de tip	Teren liber intravilan	
Date proprietate	adresa	intravilan sat Gugesti, com. Gugesti, T51, P2330, jud. Vrancea	
	nr. cad.	58546	
	nr. CF	58546 / Gugesti, jud. Vrancea	
	proprietar teren	Comuna Gugesti – jud. Vrancea – domeniul privat	
	proprietar constructii	Nu e cazul	
Descriere proprietate	generalitati	Teren liber intravilan	
	imobil	Teren liber intravilan	
	suprafete	S teren = 3.954 mp	
	alte detalii	Liber	
Alte detalii proprietate	amplasare	Proprietatea este amplasata in sat Gugesti, com. Gugesti, jud. Vrancea, zona periferica a satului preponderent rezidentiala/agricola, terenul are acces la drum de pamant	
	utilizare actuala	Teren liber intravilan	
	utilitati	Retea de energie electrica: existenta in zona	Retea de gaze: inexistentă
		Retea de apa: inexistentă	Retea de canalizare: inexistentă
		Retea de termoficare: inexistentă	Retea de telefonie/internet: inexistentă
	vandabilitate	Vandabil	
	acte puse la dispozitia evaluatorului	- Registrul cadastral al imobilelor – act normativ nr.7 din 13.03.1996 emis de Parlamentul Romaniei - Act administrativ nr. 23 din 30.04.2026 emis de Consiliul Local al Comunei Gugesti si Anexa - Extras CF 58546/Gugesti, jud. Vrancea	
Observatii referitoare la garantie		Nu	
Recomandari / conditii		Nu	

Valoare de piata estimata

11.071 EURO

57.940 RON

Valoare unitara (RON/mp)

2,80 euro / mp X 3.954 mp

Valoarea nu contine TVA

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)

5.2339 lei / 1 euro

CONIAC MIHAI VICTOR

Evaluator proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

Evaluator membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizată din România

Legitimatie nr. 11651, valabila 2026



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE

de tipul - teren liber intravilan

Client: UAT com. Gugesti, jud. Vrancea
Destinatarul lucrarii: UAT com. Gugesti, jud. Vrancea
Obiectul evaluarii: Teren liber intravilan
Proprietarul bunului: UAT com. Gugesti, jud. Vrancea – domeniul privat
Adresa: sat Gugesti, com. Gugesti, T51, P2330, jud. Vrancea
Numar cadastral: 58546
Numar CF: 58546 / Gugesti, jud. Vrancea

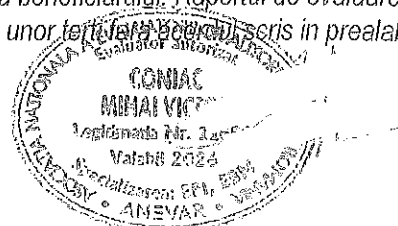
VALOAREA DE PIATA**11.071 EURO****57.940 RON**

Valoarea nu contine TVA

Executantul lucrarii: Evaluator bunuri imobile si mobile Coniac Mihai Victor

Raportul de evaluare este confidential, fiind dezvaluit exclusiv utilizatorului si/sau beneficiarului. Raportul de evaluare, fiind confidential, nu poate fi copiat partial sau in totalitate si nu va putea fi transmis unor terti fara acord scris in prealabil al destinatarului sau al beneficiarului.

Data evaluarii – 13.07.2026



1.	EVALUATOR	Coniac Mihai Victor
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 11651 - valabila 2026
	Adresa evaluatorului	Focsani – str. Comisia Centrala, nr.72-74, bl.2, sc.2, ap.7, jud. Vrancea Tel – 0723 615 336 e-mail – coniac.mihai@yahoo.com
2.	CLIENT	UAT com. Gugesti - jud. Vrancea
	Adresa	com. Gugesti, jud. Vrancea
	DESTINATARUL RAPORTULUI	UAT com. Gugesti - jud. Vrancea
3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren in suprafata de 3.954 mp incadrat in categoria de folosinta „arabil” – situat in intravilanul satului Gugesti, com. Gugesti, jud. Vrancea.
	Proprietari	Proprietar asupra terenului: UAT com. Gugesti - jud. Vrancea – domeniul privat Proprietar asupra constructiei: Nu e cazul
	Adresa proprietății	Intravilan sat Gugesti, com. Gugesti, T51, P2330, jud. Vrancea
	Nr. cadastral	58546
	Nr. CF	58546 / Gugesti, jud. Vrancea
	Situatii special / deosebite	Nu e cazul
	Ipotheze de lucru	Nu e cazul
	Recomandari / Riscuri apreciate / Conditii	Respectarea avizului juridic

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARATII	11.071 EUR echivalent 57.940 lei
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACȚIILE ÎNTRE PERSOANE FIZICE, MAJORITARE PE PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ	

5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Valoarea de piață pentru estimarea unei potientiale chirii/redevente anuale
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	13.07.2026
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 5,2339 RON
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspectia a fost efectuată de către evaluator Coniac Mihai Victor in data de 10.07.2026.



6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE SI SUPRAFAȚA	Drept de proprietate in favoarea persoanei juridice – UAT com. Gugesti – jud. Vrancea conform urmatoarelor documente: ▪ Registrul cadastral al imobilelor – act normativ nr.7 din 13.03.1996 emis de Parlamentul Romaniei ▪ Act administrativ nr. 23 din 30.04.2026 emis de Consiliul Local al Comunei Gugesti si Anexa ▪ Extras CF 58546/Gugesti, jud. Vrancea ▪ Numar cadastral – 58546 ▪ Suprafata înscrisă în acte: S teren = 3.954 mp (real masurat)
	MENȚIUNI 1: Situația privind CF (sarcini)	▪ Evaluatoarul nu a avut la dispozitie un extras recent de carte funciara pentru informare, evaluarea s-a facut in ipoteza ca imobilul este liber de sarcini
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe la inscriere in CF	▪ Nu este cazul
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Conform documentatiei puse la dispozitia evaluatoarului reies urmatoarele suprafete: ◦ Teren – Suprafata = 3.954 mp
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	▪ Teren liber intravilan
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea este amplasată într-o zona rezidentiala periferica a satului Gugesti, com. Gugesti, jud. Vrancea. In apropierea imobilului se gasesc constructii rezidentiale de tip case unifamiliale – P/P+M/P+1E, dar si unitati industriale – SEAU Gugesti – tratare ape uzate, etc. Accesul auto si pietonal este dificil si se realizeaza din drum de pamant – aproximativ 600 metri. Strada pe care este amplasata proprietatea nu este sistematizată, utilitățile aferente existente pe amplasament sunt minime pentru acest tip de teren: energie electrică la distanta de aproximativ 50m.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto și pietonal: drum de pamant – aprox. 600 ml de la primul drum asfaltat ▪ Calitatea rețelilor de transport: drum neamenajat
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: zona periferica rezidentiala/agricola, dar si cu unitati industriale – SEAU Gugesti – tratare ape uzate. Reteaua de transport in comun este la distanta mare. Dotări și rețele edilitare nesatisfacătoare ▪ Ambient civilizat ▪ Poluare scazuta ▪ Accesul este dificil
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea de energie electrică: <i>existentă la distanta de aprox. 50 ml</i> ▪ Rețea de apă: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea de termoficare: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea de gaze: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea de canalizare: <i>inexistentă</i>

	AMBIENT	- Rețea de telefonie, cablu tv și internet: <i>inexistentă</i> - Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	- Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială/agricolă periferică a satului Gugesti - Dotări și rețele edilitare nesatisfăcătoare - Ambient civilizat
10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	IDENTIFICARE	- Teren intravilan – Suprafața = 3.954 mp încadrat în categoria de folosință „arabil” - Terenul nu este delimitat de vecini prin gard - Accesul pe proprietate se face din drum neamenajat – drum de pământ aproximativ 600 ml de la drumul asfaltat
	SUPRAFAȚA, FRONT STRADAL, TOPOGRAFIE	- Suprafața teren = 3.954 mp - Forma: neregulată - Topografie: teren plan/usoară pantă - Front stradal (deschidere): terenul are acces la un drum neamenajat – drum de pământ
	TEREN ÎN EXCES SAU SURPLUS	- Teren în exces: nu există - Teren în surplus: nu există
	VECINATĂȚI	- Nord – loturi private - Sud – loturi private - Vest – loturi private - Est – loturi private – drum neamenajat de pământ
	CARACTERISTICI CERTIFICAT DE URBANISM	- Certificatul de urbanism nu a fost pus la dispoziția evaluatorului - Nu se cunosc eventuale restricții de construire

11.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	- Piața terenurilor libere intravilane - Delimitarea pieței: zonă rurală – com. Gugesti și comunele limitrofe, jud. Vrancea
	NATURA ZONEI	- Zonă preponderent rezidențială/agricolă - Din punct de vedere edilitar: zonă stabilă - Din punct de vedere economic: zonă cu economie în ușoară creștere
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	- Stare – bună - Evoluție - în creștere
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	- Stare – medie - Evoluție – în creștere
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Echilibru relativ între cerere și ofertă
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI COMPARABILE	- Minim: 2 EURO/MP - Maxim: 10 EURO/MP
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI COMPARABILE	- Minim: Nu e cazul - Maxim: Nu e cazul
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Dezechilibru în favoarea ofertei / cererii - Tendința de creștere în favoarea ofertei / cererii

CONCLUZII PRIVIND**VANDABILITATEA TERENULUI**▪ **VANDABIL****13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul terenului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară rezidențială/agricolă**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordează:

- este **permisibilă legal**;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

14. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR – EDITIA 2025	SEV 100 – Cadru general al evaluării (IVS 100) SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103) SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104) SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106) SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
CADRU LEGAL	▪ Legislația în vigoare

14. ABORDAREA PRIN COMPARAȚII

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

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

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Estimarea valorii terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Grila de comparații este următoarea:

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafața	3,954.00	3,475	4,008	3,195
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		4.75	4.24	6.00
Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		4.27	3.82	5.40
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		4.27	3.82	5.40
Conditii de finantare		la piata	la piata	la piata
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		4.27	3.82	5.40
Conditii vanzare		normale	normale	normale
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		4.27	3.82	5.40
Cheltuieli imediat dupa cumparare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		4.27	3.82	5.40
Conditiiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		4.27	3.82	5.40
Localizare	Gugesli - periferic SEAU Gugesli	Dumbraveni - median	Dumbraveni - median	Gugesli - periferic Comercereal SA

Valoarea corectiei (%)		-15%	-10%	-15%
Pret corectat		3.63	3.44	4.59
Acces	drum de pamant	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Pret corectat		3.09	2.92	3.90
Deschidere la drum	-	23 ml	25 ml	13 ml
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		3.09	2.92	3.90
Utilitati/amenajari	fara	electricitate, apa, canalizare	electricitate	electricitate, apa, canalizare
Valoarea corectiei (%)		-25%	-5%	-25%
Pret corectat		2.32	2.77	2.93
Suprafata/caracteristici fizice	3,954.00	3,475	4,008	3,195
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		2.32	2.77	2.93
Tipul	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		2.32	2.77	2.93
Folosire actuala teren	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		2.30	2.80	2.93
Total corectie bruta		2.43	1.47	3.07
Total corectie bruta(%)		51%	35%	51%
			comparabila cu cele mai mici ajustari	
Valoarea estimata (euro/mp)		2.80		
Valoare teren - EUR		11,071		
Curs eur/lei	5.2339			
Valoare teren -LEI		57,940		

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății comparabile 2 deoarece proprietății 2 i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARATII	57.940 RON echivalent 11.071 EURO
---	--

* - la cursul BNR din 13.07.2026 - 1 EURO = 5,2339 RON

Valoarea nu are TVA

15. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	57.940 RON echivalent 11.071 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PE BAZĂ DE COMPARAȚII
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACȚIILE ÎNTRE PERSOANE FIZICE, MAJORITARE PE PIATA IMOBILIARĂ	
Coniac Mihai Victor, Evaluator proprietăți imobiliare Evaluator bunuri mobile Membru titular ANEVAR	

16. DEFINIȚII

VALOAREA DE PIAȚĂ – conform IVS – Cadrul general

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

17. IPOTEZE ȘI CONDIȚII SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și condiții, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- ⇒ Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport
- ⇒ Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează în raport. 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
- ⇒ Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății și condițiile de piață, rămân neschimbate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării
- ⇒ Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole, etc. iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, 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

- ⇒ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată
- ⇒ 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.
- ⇒ Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune 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. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor
- ⇒ Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor furnizate de terțe părți
- ⇒ Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a bunurilor și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat
- ⇒ 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
- ⇒ 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
- ⇒ Atât selectarea abordărilor în evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția
- ⇒ Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării
- ⇒ Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine Bancii cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia
- ⇒ Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- ⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport

18. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și ariile proprietății
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirie etc.)
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate
- Proprietarul imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric – precizate prin CF prezentat), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- baza de date a evaluatorului
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare
- informații existente pe site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.storia.ro, etc.

- o Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.

19. TIPUL VALORII ESTIMATE

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului în evaluare: „GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile” privind valoarea de piață a acestuia.

Proprietatea evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip teren liber viran. Proprietatea imobiliară subiect se pretează ca și garanție bancară și nu are restricții de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piață” așa cum este ea definită în SEV – Cadrul general.

20. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iunie – iulie 2026. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 13.07.2026. Evaluarea a fost realizată în 13 iulie 2026, care este și data raportului.

21. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 5,2339 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

22. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

23. RISCUL DE GARANȚIE

Proprietatea evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip rezidențial/agricol. Din punct de vedere al pretabilității ca și garanție bancară, proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat (garanție bancară).

Referitor la prevederile suplimentare cerute de standardul de evaluare SEV 310 – „Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului”, facem următoarele precizări :

- o Referitor la „Activitatea curentă și tendințele pieței relevante” :
 - o piața este o „piață a cumpărătorului”
 - o piața este relativ activă însă afectată de scăderii ale numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar
 - o previziunile prevăd accentuarea continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată
- o Referitor la „cererea trecută, curentă și viitoare anticipată pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare”:
 - o Până în ultima parte a anului 2020 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta
 - o În condițiile în care nu se anticipează o relaxare a creditării persoanelor fizice, principalii cumpărători pe această piață, coroborat cu amplificarea dezechilibrelor legate de puterea de cumpărare a populației generate de criza financiară, anticipăm o continuare a scăderii cererii pentru proprietățile imobiliare de tip rezidențial
- o Referitor la „Orice cerere potențială sau eventuală pentru utilizări alternative, care există sau poate fi anticipată la data evaluării”, datorită localizării proprietății și caracteristicilor tehnico – constructive posibilele utilizări alternative sunt transformarea în proprietate de tip comercial – destinație comercială, cu o cerere mai redusă decât cererea pentru destinația rezidențială
- o Referitor la „Impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției, pe perioada creditului garanției”, pentru proprietatea imobiliară evaluată există riscul dat de evoluția pieței imobiliare din ultima perioadă și anume scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și continuarea trendului de evoluție în scădere a prețurilor proprietăților imobiliare de tip rezidențial

- „Ipoteze speciale considerate în estimarea valorii de piață” – au fost prezentate în cadrul raportului eventuale ipoteze speciale

24. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceeași dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

25. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor și cu ipotezele și condițiile speciale cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are 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.

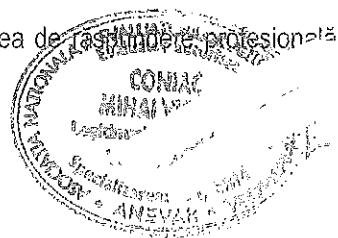
26. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

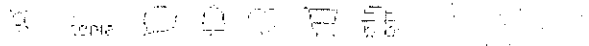
- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele de evaluare a bunurilor
- evaluatorul a respectat codul de etică al ANEVAR
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietății
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.



Comparabila 2



Teren intravilan Dumbraveni Strada
Principala

4 EUR/m²











Milica Geambasu

Telefon: 0744 123 456
 E-mail: milica.geambasu@remax.ro
 Adresa: Strada Principala, 100, Dumbraveni

Construcție vânzătoare

Într-o zonă

cu potențial

de dezvoltare, se construiește o clădire

cu o suprafață de 1000 m²

Caracteristici: 2500

1000 m²

Autorul anunțului va primi datele sale
pentru a permite comunicarea

Specificații

Suprafața terenului	1000 m ²
Front strada	20 m
Amplasare strazi	Într-o zonă cu potențial de dezvoltare
Alte caracteristici	1000 m ²

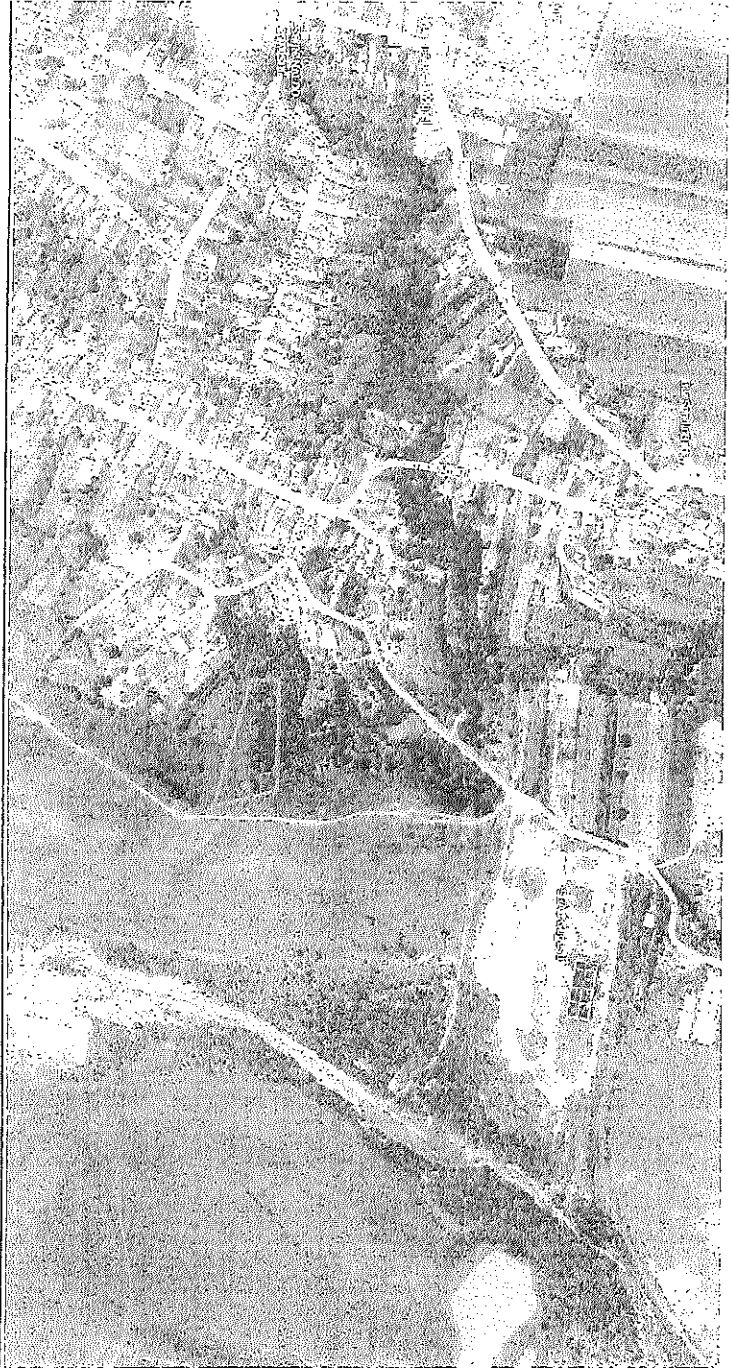
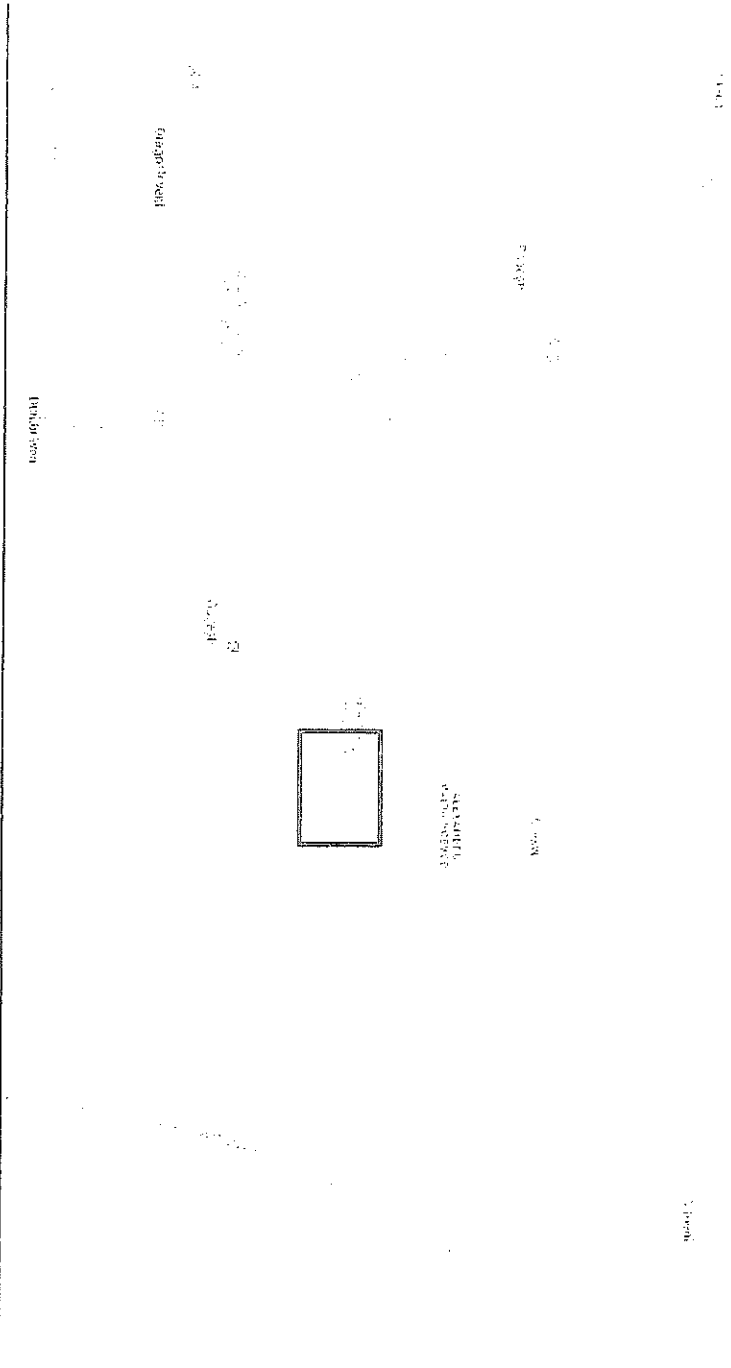


RE/MAX Golden Home
Agenție Imobiliară

Telefon: 0744 123 456
 E-mail: milica.geambasu@remax.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-dumbraveni-strada-principala/75i8i4i4410d758i29592iq3d8e303f5.html>

ANEXA NR. 2 - LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII



PREȘEDINTE AL UAT

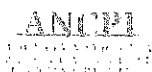
CONTINUTUL ANEXEI
RECEPRĂ DE VERIFICARE

ȘI ALTE
DOCUMENTE

RECEPRĂ DE VERIFICARE
ANEXEI

10

7



CARTE FUNCİARĂ NR. 58546
COPIE

Carte Funciară Nr. 58546 Gugesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Vrancea, UAT Gugesti, Loc. Gugesti, Tarla: 51;Parcela: 2330

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58546	3.954	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40308 / 23/04/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gugesti); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 58546 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 7303.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI (art. 13);		
B2	Se noteaza mentiunea de proprietar neidentificat	A1
64671 / 25/05/2026		
Act Administrativ nr. 23, din 30/04/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GUGEȘTI SI ANEXA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) COMUNA GUGEȘTI , -DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

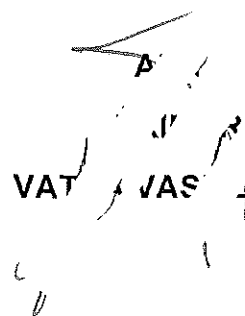
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	667.325,888 454.792,633	6	667.307,468 454.789,212	18.735
6	667.307,468 454.789,212	7	667.317,472 454.768,968	22.58
7	667.317,472 454.768,968	8	667.443,636 454.740,469	129.343
8	667.443,636 454.740,469	9	667.439,214 454.751,911	12.267
9	667.439,214 454.751,911	1	667.432,779 454.769,412	18.647

** 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.

Anexa nr. 3 la HCL NR. 39 din 27 august 201



STUDIU DE OPORTUNITATE

**PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITATIE PUBLICĂ A
UNUI TEREN AFLAT IN DOMENIUL PRIVAT AL
COMUNEI GUGEȘTI CU DESTINAȚIA
CONSTRUCȚIE FAMILIALĂ
ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3954 MP
(TARLA51, PARCELA 2330),
ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ CU NUMĂRUL 58546**

BORDEROU

**STUDIU DE OPORTUNITATE
PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITATIE PUBLICĂ A
UNUI TEREN AFLAT IN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI
GUGEȘTI CU DESTINAȚIA DE
CONSTRUCȚIE FAMILIALĂ
ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3954 MP (TARLA 51, PARCELA 2330),
SITUAT ÎN STRADA RÂMNEI, NR.12D, SAT GUGEȘTI,
COMUNA GUGEȘTI, JUDEȚUL VRANCEA**

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou
- 1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat
- 2. Necesitatea și oportunitatea concesionării
- 3. Investiții necesare
- 4. Nivelul minim al redevenței
- 5. Atribuirea concesiunii
- 6. Durata concesiunii
- 7. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii
- 8. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare

B. PIESE DESENATE

- Plan de situație

1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

Una dintre modalitățile de extindere economică solidă, prevăzută ca atare inclusiv în Strategia de dezvoltare economico-socială locală, o constituie exploatarea și consolidarea resurselor existente, resurse de natură a furniza bugetului propriu al comunei cel puțin stabilitate și, pe cât posibil, posibilități chiar de extindere.

Având în vedere faptul că acest teren arabil aflat în intravilanul comunei Gugești este în prezent nefolosit, iar la nivelul Comunei Gugești nu există resurse materiale și umane pentru valorificarea acestui imobil, s-a inițiat această procedură de concesionare a terenului aparținând domeniului privat al comunei Gugești, situat pe strada Râmnei, nr. 12D, sat Gugești, comuna Gugești, în suprafață de 3954 mp Tarla 51, Parcela 2330, înscris cartea funciara nr. 58546.

Acest teren este propice pentru construirea unei locuințe familiale, fiind într-o zona destinată exclusiv cu construirii de locuințe.

În baza acestei inițiative, s-a procedat la elaborarea prezentului studiu de oportunitate, prin intermediul aparatului de specialitate al Comunei Gugești.

Având în vedere că, la momentul de față terenul arabil care face obiectul solicitării de concesionare se pleacă de la premisa că orice măsură de acest gen luată pentru administrarea acestui bun aparținând domeniului privat al Comunei Gugești este de natură a spori valoarea bunului prin simplul fapt că acestuia i se vor aduce îmbunătățiri și va contribui la asigurarea pazei și protecției terenurilor.

Imobilul urmează a se concesiona în vederea construirii unei locuințe de tip familial, perioada propusă de concesionare fiind de 49 ani.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea terenului din strada Râmnei, nr.12D, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea, înscris în cartea funciara nr. 58546 sunt:

- concesionarea terenului disponibil, în condițiile legii, este o sursă de venituri proprii la bugetul local prin stabilirea unei redevențe legale. Totodată viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local și de stat prin plata taxelor și impozitelor legale.
- atragerea la bugetul Comunei Gugești de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- sub aspect general, în sarcina concesionarului sunt transmise prin contract, toate problemele legate de respectarea legislației de mediu;

- concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, regenerarea și exploatarea zonei concesionate.

În concluzie, cresc veniturile prin redevența încasată și respectiv, prin transferul unor cheltuieli de la nivelul administratorului la nivelul concesionarului.

3. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu, sunt necesare asigurarea următoarelor funcțiuni, care pot fi realizate în bloc:

- amenajarea terenului arabil, în prezent neutilizat, prin construirea unei locuințe familiale - teren în suprafață de 3954 mp Tarla 51, Parcela 2330, înscris cartea funciara nr. 58546.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 2 ani de la semnarea contractului de concesiune. Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

În vederea stabilirii nivelului minim al redevenței, nivelul minim de la care încep licitațiile, se impun a fi luate în calcul:

- starea actuală și dimensiunile zonei, precum și elementele suplimentare care pot influența potențialul acesteia;
- calitatea și potențialul economic al zonei;
- gradul de degradare al mediului ambiant;
- accesul în zonă.

Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG nr. 57/2019- Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății. Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții pentru atribuirea imobilului menționat la alin.1 este de **225,94 euro/an**.

Redevența se poate modifica conform hotărârilor de Consiliu local sau legislației în domeniu și va fi indexată anual cu indicele de inflației pentru anul fiscal anterior. Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

Redevența minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesionare este de **225,94 euro/an** și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață stabilită de Evaluator membru ANEVAR Coniac Mihai Victor prin Raportul de evaluare nr. 7.04/13 iulie 2026.

Redevența se plătește în lei, **până la 31 martie** al fiecărui an, începând cu data perfectării contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Comunei Gugești.

5. ATRIBUIREA CONCESIUNII

În conformitate cu dispozițiile art. 312 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, concesionarea imobilului, se va realiza prin procedura licitației publice deschise, cu aplicarea și respectarea următoarelor principii:

- transparența;
- tratamentul egal;
- proporționalitatea;
- nediscriminarea;
- libera concurență.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă, conform prevederilor art. 314 alin. (16) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019.

Alegerea procedurii licitației publice deschise este una adecvată, care răspunde în totalitate principiilor enunțate mai sus, determinând un mediu concurențial și eliminând interpretările de subiectivism în stabilirea ofertantului câștigător.

6. DURATA CONCESIUNII

Conform prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, concesionarea se face pentru o perioada de cel mult 49 de ani.

Luând în considerare aspectele legate de realizarea unor investiții și durata de amortizare a acestora, perioada de concesionare propusă este de **49 ani**, cu posibilitatea de prelungire, prin acordul de voință al părților, încheiat sub formă scrisă. În situația în care concesionarul își exprima intenția de a prelungi durata contractuală, acesta are obligația de a notifica concedentul cu minimum 6 luni înainte de expirarea duratei contractuale.

7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la **2 ani**. În ofertă concesionarul va prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

8. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Desemnarea câștigătorului licitației pentru concesionare se va face în termen de cel mult **60 zile** de la data deschiderii ofertelor.

Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial, într-un cotidian Național și unul local, precum și pe pagina de internet.

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

- aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini – august 2026;
- organizarea licitației deschise – septembrie- noiembrie 2026;
- contractarea – septembrie- noiembrie 2026.

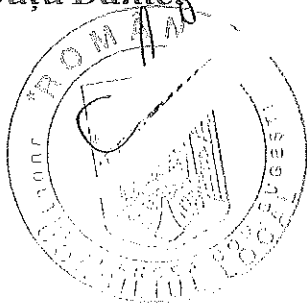
Intocmit,

**Secretar general,
Pruteanu Sorela-Maria**

**Compartiment Urbanism,
Inspector Tălpan Cosmin Lucian**

**Compartiment taxe și impozite
Consilier superior Negoita**

**Președinte de ședință
Guțu Daniel**



**Contrasemnează,
Secretar general al comunei
Pruteanu Sorela-Maria**

Anexa nr. 4 la HCL NR. 39 din 27 august 2026

APROB
PRIMAR,
VATRĂ VASILE

CAIET DE SARCINI

PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITATIE PUBLICĂ
A UNUI TEREN AFLAT IN DOMENIUL PRIVAT AL
COMUNEI GUGEȘTI

ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3954 MP
(TARLA 51, PARCELA 2330),
ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ CU NUMĂRUL 58546
CU DESTINAȚIA
CONSTRUCȚIE FAMILIALĂ

1. OBIECTUL CONCESIUNII

1. Terenul ce urmează a fi concesionat se află situat în intravilanul Comunei Gugești, sat Gugești, Strada Râmnei, nr.12D, Județul Vrancea, are suprafața totală de teren 3954 mp Tarla 51, Parcela 2330, aparținând domeniului privat al comunei Gugești

Terenul ce urmează a fi concesionat va fi utilizat în următoarele scopuri:

1.1. Obiectul concesiunii: teren în suprafață de 3954 mp Tarla 51, Parcela 2330, situat în strada Râmnei, nr.12D, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea, este înscris în cartea funciara nr. 58546, cu numărul cadastral 58546 și este identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, extrasului de carte funciară pentru informare și încheierii de carte funciară, va fi folosit de către concesionar în scopul construirii unei locuințe familiale.

1.2. Amenajarea terenului concesionat și realizarea investițiilor se va face pe cheltuiala concesionarului.

Terenul în suprafață de 3954 mp Tarla 51, Parcela 2330, situat în strada Râmnei, nr.12D, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea, este înscris în cartea funciara nr. 58546, este în prezent neutilizat și are categoria de folosință teren arabil.

Concesionarul va administra bunul concesionat pe riscul și răspunderea sa, în schimbul redevenței rezultate în urma licitației deschise.

Realizarea obiectivului se va face în conformitate cu prevederile documentației de urbanism, pe seama concesionarului.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA CONCESIUNII

Necesitatea și oportunitatea concesionării terenului mai sus menționat are la bază următoarele motivații:

- concesionarea terenului disponibil, în condițiile legii, este o sursă de venituri proprii la bugetul local prin stabilirea unei redevențe legale. Totodată viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local și de stat prin plata taxelor și impozitelor legale.

- atragerea la bugetul Comunei Gugești de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;

- sub aspect general, în sarcina concesionarului sunt transmise prin contract, toate problemele legate de respectarea legislației de mediu;

- concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, regenerarea și exploatarea zonei concesionate.

Acordarea concesiunii se va face cu respectarea prevederilor:

- art.312 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/1919 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin care concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației;

3. DURATA CONCESIUNII

3.1. Durata concesiunii imobilului- teren în suprafață de 3954 mp, Tarla 51, Parcela 2330, situat în strada Râmnei, nr.12D, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea, este înscris în cartea funciara nr. 58546, cu numărul cadastral 58546 este de 49 ani.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pe o perioadă egală de cel mult jumătate din durata sa inițială, la solicitarea concesionarului și cu acordul concedentului, încheiat sub formă scrisă. În situația în care concesionarul își exprima intenția de a prelungi durata contractuală, acesta are obligația de a notifica concedentul cu minimum 6 luni înainte de expirarea duratei contractuale.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Redevența minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesiune este de 225,94 euro/an pentru terenul în suprafață de 3954 mp, Tarla 51, Parcela 2330, situat în strada Râmnei, nr.12D, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea, este înscris în cartea funciara nr. 58546 și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață stabilită de raportul de evaluare nr. 7.04/13 iulie 2026, întocmit de Evaluator membru ANEVAR Coniac Mihai Victor.

Taxa de concesiune se va achita în lei, în ziua plății, până la 31 martie pentru tot anul în curs. Neplata a cel mult 2 ani consecutivi duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune.

Plata se poate efectua la casieria Comunei Gugești sau cu ordin de plată din contul concesionarului, în contul concedentului nr. RO93TREZ69121A300530XXXX deschis la Trezoreria Focșani

Redevența obținută din concesiune va reprezenta venit la bugetul Comunei Gugești.

Pentru anul fiscal 2026, taxa de concesiune se va achita integral pentru perioada rămasă până la 31.12.2026, în termen de 30 zile calendaristice de la semnarea contractului de concesiune.

Pentru neplata la termen a redevenței la termen se vor aplica majorări de întârziere de 1% pe luna sau fracțiune de luna, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

5. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII

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

a. bunuri de retur – sunt bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii-terenul concesionat.

b. bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe toată durata concesiunii.

c. bunuri edificate de concesionar - construcții cu caracter definitiv, cât și provizoriu, edificate de concesionar numai cu acordul prealabil al concedentului și în condițiile legii; acordul prealabil al concedentului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării, de către Comuna Gugești, județul Vrancea.

5.2. Încetarea contractului din orice cauză are drept consecință preluarea de către concedent a terenului. Construcțiile cu caracter definitiv edificate de concesionar, vor fi preluate în patrimoniul concedentului, fără despăgubirea concesionarului.

Terenul din domeniul privat al Comunei Gugești, Județul Vrancea este și va rămâne pe toată durata concesiunii în proprietatea Comunei Gugești

La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului terenul în mod gratuit și liber de sarcini, pe bază de proces-verbal.

6. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI ȘI DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA ACESTEIA ÎN CADRUL CONCESIUNII

6.1. Pentru desfășurarea activităților generate de destinația concesiunii, concesionarul va trebui să realizeze pe teren construcții în acord cu destinația propusă pentru care va solicita certificat de urbanism, autorizație de construcție.

Investiția va fi realizată în maxim 24 luni de la obținerea autorizației de construire.

6.2. Avizele și acordurile necesare realizării investiției se vor obține de către concesionar, după semnarea contractului de concesiune.

7. CUANTUMUL GARANȚIILOR CE URMEAZĂ A FI DEPUSE CĂTRE CONCESIONAR

7.1. În termen de 45 de zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții de buna plată la contract, egală cu 100% din redevența anuală, adjudecata de concesionar. Garanția se va constitui cu scrisoare de garanție bancară sau direct în contul concedentului, iar acesta se va reține în cazul neachitării concesiunii.

Din această sumă sunt reținute penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

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

8. DREPTURILE PĂRȚILOR

8.1. Drepturile concesionarului

- Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, terenul ce face obiectul contractului de concesiune;
- Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

8.2. Drepturile concedentului

- Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.
- Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului. Notificarea se va comunica concesionarului cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de data efectuării verificării, comunicându-se acestuia și obiectul verificării.
- Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.
- Concedentul are dreptul să rezilieze unilateral contractul de concesiune pentru nerespectarea clauzelor referitoare la obligațiile concesionarului.

9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

9.1. Obligațiile concesionarului

- Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul ce face obiectul concesiunii.
- Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protecția mediului, protecția muncii, etc).

- Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- Concesionarul este obligat să plătească redevența stabilită prin contract, la termenele stabilite.
- Concesionarul va obține toate avizele și acordurile necesare exploatării bunului concesionat.
- Concesionarul va folosi bunul concesionat doar pentru activitățile menționate în prezentul caiet de sarcini.
- Concesionarul este obligat să plătească pe toată durata concesiunii impozitele și taxele datorate către bugetul local și bugetul de stat.
- La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini.
- În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității va notifica de îndată acest fapt concedentului.
- Concesionarul are obligația ca în termen de 60 zile de la încheierea contractului de concesiune, să înscrie concesiunea, pe cheltuiala sa în documentele de publicitate imobiliară și să transmită concedentului o copie a Cărții Funciare actualizată, cu concesiunea intabulată.
- În termen de 45 de zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții concesionare la contract, egală cu valoarea redevenței datorată pentru un an întreg de concesionare.
- Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, din motive excepționale legate de interesul național sau local, fără a putea solicita încetarea acestuia;
- 9.2. Obligațiile concedentului
- Concedentul are obligația să pună la dispoziția concesionarului terenul concesionat cu suprafața de 3954 mp Tarla 51, Parcela 2330, înscris cartea funciară nr. 58546, cu numărul cadastral 58546, situat în strada Râmnei, nr. 12D, sat Gugești, comuna Gugești.
- Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contract de concesiune.
- Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.
- Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.
-

10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

10.1 Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în contract, dacă partile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul rascumparării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;

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

- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

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

10.2 La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a. bunuri de retur – sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care au făcut obiectul concesiunii – terenul concesionat;

b. bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe toată durata concesiunii.

c. bunuri edificate de concesionar - construcții cu caracter definitiv, cât și provizoriu, edificate de concesionar numai cu acordul prealabil al concedentului și în condițiile legii; acordul prealabil al concedentului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării, de către Primăria comunei Gugești.

11. PROCEDURA

11.1. Procedura selectată: Licitatie deschisă cu oferte în plic sigilat

11.2 Cadrul legislativ de referință:

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

11.3. Condiții generale de participare

La procedura pot participa operatori economici români ori străini, care îndeplinesc condițiile de înscriere și calificare solicitate prin documentația de atribuire.

11.4. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:

- oferta trebuie elaborată în conformitate cu prevederile legale și ale documentației de atribuire.

- oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

- participantul are obligația de a depune oferta la adresa sediului Comunei Gugești, județul Vrancea în termen de 10 zile lucrătoare de la afișarea anunțului.

- conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

- ofertanții transmit ofertele în două plicuri sigilat, unul exterior și unul interior. Pe plicul exterior se va indica obiectivul concesiunii, iar în interiorul plicului se vor regăsi informații privind ofertantul (declarație de participare, dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, taxe de participare și a garanției de participare). În plicul interior care conține oferta propriu-zisă se înscrie denumirea ofertantului și sediul social al acestuia.

11.5. Criteriul de atribuire va fi **cel mai mare preț oferat**.

11.6. Taxe și garanții

În vederea participării la licitație ofertanții trebuie să achite următoarele:

Taxa pentru obținerea documentației de atribuire = 50 lei/ofertant,

Taxa de participare la licitație = 200 lei/ofertant,
Garanție de participare la licitație = 500 lei/ofertant.

12. LITIGII

12.1. Soluționarea litigiilor aparute în legătură cu atribuirea, încheierea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările ulterioare.

12.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în raza căruia se afla sediul concedentului.

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

12.2. Contestația care se referă la acte ale autorității contractante care sunt emise sau au loc înainte de deschiderea ofertelor poate fi înaintată nu mai târziu de o zi lucrătoare înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, cu condiția transmiterii acesteia și prin fax, ori prin mijloace electronice.

Întocmit,

Secretar general,

Pruteanu Sorela-Maria

Compartiment Urbanism,

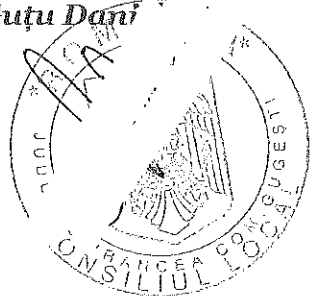
Inspector Tălpău Cosmin Iordan

Compartiment Taxe și impozite.

Consilier superior Negoș

Președinte de sesiune,

Guțu Dan



Contrasemnează,

Secretar general al comunei

Pruteanu Sorela-Maria

Anexa nr. 5 la HCL NR. 39 din 27 august 2026

APP
PF R,
VATF ASILE
V

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITATIE PUBLICĂ A
UNUI TEREN AFLAT IN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI
GUGEȘTI

ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3954 MP
(TARLA 51, PARCELA 2330),
ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ CU NUMĂRUL 58546
CU DESTINAȚIA
CONSTRUCȚIE FAMILIALĂ

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCENDENTUL

Denumire: **Comuna Gugești prin Consiliul local al Comunei Gugești**

Sediul: **Comuna Gugești, Sat Gugești, B-dul M.Kogălniceanu, nr.71, județul Vrancea**

Telefon: **0237250046/ Fax 0237250182**

Adresa de e-mail: **contact@primariagugesti.ro, site: www.primariagugesti.ro**

Persoană de contact: **Negoiaș Vasilica- Consilier Superior Compartiment taxe și impozite**

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

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

- Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluate la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

- După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în caietul de sarcini;

- După analizarea conținutului plicului exterior, comisia de evaluare întocmește proces-verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

- 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 concesiunii.

- În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, comisia 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 atribuire.

- Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare. În baza lui, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii, Raportul se depune la dosarul concesiunii.

- Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanților vizați.

- Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Una dintre modalitățile de extindere economică solidă, prevăzută ca atare inclusiv în Strategia de dezvoltare economico-socială locală, o constituie exploatarea și consolidarea resurselor existente, resurse de natură a furniza bugetului propriu al comunei cel puțin stabilitate și, pe cât posibil, posibilități chiar de extindere.

Creșterea posibilităților de realizare a unor investiții locale are un impact pozitiv asupra comunității, astfel încât construirea de locuințe familiale pe locurile neamenajate asigură în primul rând protejarea patrimoniului comunității.

Având în vedere faptul că acest teren este un bun aparținând domeniului privat al comunei Gugești, județul Vrancea, în prezent nefolosit, respectiv faptul că la nivelul Comunei Gugești nu există resurse materiale pentru valorificarea acestui imobil, s-a inițiat această procedură de concesionare a terenului în suprafață de 3954 mp Tarla 51, Parcela 2330, situat în strada Râmnei, nr.12D, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea, înscris în cartea funciara nr. 58546.

Acest teren este propice unor activități de natură socială inițiativa fiind elaborată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

În baza acestei inițiative, s-a procedat la elaborarea prezentului studiu de oportunitate, prin intermediul aparatului de specialitate al Comunei Gugești.

În vederea atingerii obiectivelor prevăzute la primele două paragrafe ale prezentului punct, și având în vedere că, la momentul de față terenul neutilizat se pleacă de la premisa că orice măsură de acest gen luată în administrarea acestui bun aparținând domeniului de interes public al Comunei Gugești este de natură a spori valoarea bunului prin simplul fapt că acestuia i se vor aduce îmbunătățiri și va contribui la susținerea comunității, prevenind degradarea imobilelor aflate în domeniul privat al comunei, precum și asigurarea pazei și protecției terenurilor.

Prin amenajarea terenului respectiv se crează premisele realizării unei investiții, cu repercusiuni directe asupra taxelor și impozitelor locale/către bugetul consolidat de stat.

Terenul urmează a se concesiona în vederea amenajării unei locuințe familiale, perioada propusă de concesionare fiind de 49 ani.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

3. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea terenului din situat în strada Râmnei, nr.12D, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea, este înscris în cartea funciara nr. 58546 sunt:

- concesionarea terenului disponibil, în condițiile legii, este o sursă de venituri proprii la bugetul local prin stabilirea unei redevențe legale. Totodată viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local și de stat prin plata taxelor și impozitelor legale.
- atragerea la bugetul Comunei Gugești de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- sub aspect general, în sarcina concesionarului sunt transmise prin contract, toate problemele legate de respectarea legislației de mediu;
- concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, regenerarea și exploatarea zonei concesionate.

În concluzie, cresc veniturile prin redevența încasată și respectiv, prin transferul unor cheltuieli de la nivelul administratorului la nivelul concesionarului.

4. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu se concesionează terenul în vederea construirii unei locuințe familiale, aspect care va contribui la îmbunătățirea aspectului zonei prin dezvoltarea zonei rezidențiale.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 2 ani de la semnarea contractului de concesiune. Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

5. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

În vederea stabilirii nivelului minim al redevenței, nivelul minim de la care încep licitațiile, se impun a fi luate în calcul:

- starea actuală și dimensiunile zonei, precum și elementele suplimentare care pot influența potențialul acesteia;

- calitatea și potențialul economic al zonei;
- gradul de degradare al mediului ambiant;
- accesul în zonă.

Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG nr. 57/2019- Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății. Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții pentru atribuirea imobilului menționat la alin.1 este de 1959,18 euro/an.

Redevența se poate modifica conform hotărârilor de Consiliu local sau legislației în domeniu și va fi indexată cu indicele de inflației. Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

Redevența minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesiune este de 1182,45 euro/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață stabilită de Evaluator membru ANEVAR Coniac Mihai Victor prin Raportul de evaluare nr. 7.04/13 iulie 2026.

Redevența se plătește în lei, până la 31 martie al fiecărui an, începând cu data perfectării contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Comunei Gugești.

6. ATRIBUIREA CONCESIUNII

În conformitate cu dispozițiile art. 312 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, concesiunea imobilului, se va realiza prin procedura licitației publice deschise, cu aplicarea și respectarea următoarelor principii:

- transparența;
- tratamentul egal;
- proporționalitatea;
- nediscriminarea;
- libera concurență.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă, conform prevederilor art. 314 alin. (16) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019.

Alegerea procedurii licitației publice deschise este una adecvată, care răspunde în totalitate principiilor enunțate mai sus, determinând un mediu concurențial și eliminând interpretările de subiectivism în stabilirea ofertantului câștigător.

6. DURATA CONCESIUNII

Conform prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, concesiunea se face pentru o perioadă de cel mult 49 de ani.

Luând în considerare aspectele legate de realizarea unor investiții și durata de amortizare a acestora, perioada de concesiune propusă este de 49 ani, cu posibilitatea de prelungire, prin acordul de voință al părților, încheiat sub formă scrisă. În situația în care concesiionarul își exprima intenția de a prelungi durata contractuală, acesta are obligația de a notifica concedentul cu minimum 6 luni înainte de expirarea duratei contractuale.

7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la 2 ani. În ofertă concesionarul va prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concendent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

8. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Desemnarea câștigătorului licitației pentru concesionare se va face în termen de cel mult 60 zile de la data deschiderii ofertelor.

Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial, într-un cotidian Național și unul local, precum și pe pagina de internet.

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

- aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini – august 2026;
- organizarea licitației deschise – septembrie- noiembrie 2026;
- contractarea – septembrie- noiembrie 2026.

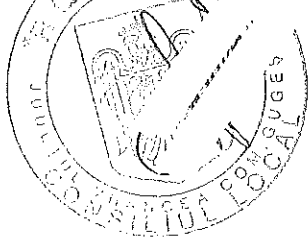
Întocmit,

Secretar general, Pruteanu Sorela-Maria

Compartiment Urbanism, Inspector Tălpan Cosmin Lucian

Compartiment taxe și impozite, Consilier superior Negoită Vasilica

Președinte de ședință,
Guță Daniel



Contrasemnează,
Secretar general al comunei
Pruteanu Sorela-Maria

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

Formular 1

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Către,

Comuna Gugești– Primăria comunei Gugești, județul Vrancea

1. Examinând Documentația de atribuire și Caietul de Sarcini, subsemnatul/subsemnata, reprezentant/reprezentanța ofertantului _____ ne oferim ca în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în acestea, să concesionăm _____ (se va completa cu obiectul licitației publice)

Oferta noastră fiind de _____ lei / lună.

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pe perioada de timp necesară desfășurării procedurii de concesiune prin licitație publică.

3. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune, aceasta ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

(nume, prenume și semnătură), L.S.

în calitate de _____

numele _____

legal autorizat să semnez oferta pentru și în
(denumirea/numele operatorului economic)

Data completării: _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa/sediul, telefon, persoana de contact)

Formular 2

INFORMAȚII GENERALE

Denumirea/numele: _____

Codul fiscal: _____

Cont banca: _____

Adresa sediului central: _____

Telefon: Fax: E-mail: _____

Certificatul de înmatriculare / înregistrare data/locul înmatriculare /înregistrare) _____

Obiectul de activitate, pe domenii: _____
conformitate cu prevederile din statutul propriu)

OFERTANT _____

(semnătură autorizată)

Data completării: _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa/sediul, telefon, persoana de contact)

Formular 3

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ

1 Subsemnatul, _____, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune prin licitație publică a terenului _____ organizată de Primăria comunei Gugești la data de _____ (zi/luna/an), particip și depun oferta:

☐ în nume propriu;

☐ ca asociat în cadrul asociației;

(Se bifează opțiunea corespunzătoare)

2 Subsemnatul _____ declar că voi informa imediat autoritatea publică locală, dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de concesiune prin licitație publică sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de concesiune.

3. De asemenea, declar că informațiile furnizate, conform documentelor depuse la procedură, sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea publică locală are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.

4 Subsemnatul _____ autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante, cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Data completării _____

OFERTANT,

(semnătură autorizată)

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa/sediul, telefon, persoana de contact)

Formular 4

DECLARAȚIE
privind evitarea conflictului de interese

Subsemnatul(a), _____ sediul _____
(denumirea/numele/adresa operatorului economic) în calitate de ofertant/ ofertant asociat/ la procedura
pentru atribuirea contractului de concesiune prin licitație publică a imobilului
_____, declar pe proprie
răspundere, cunoscând sancțiunile privind falsul în declarații că nu ne aflăm în situația de conflict de
interese la procedura organizată de Primăria comunei Gugești.

De asemenea, în situația în care, pe parcursul derulării procedurii de atribuire, apare o situație de conflict
de interese, mă oblig să notific în scris, de îndată, autoritatea publică locală.

OFERTANT,
(semnătura autorizată)

Data completării



Comuna Gugești, județul Vrancea
 Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 71, cod poștal 627155,
 Tel.: 0237.250.046, 0237.250.182 / Fax: 0372.402.825, 0237.250.182
 E-mail: contact@primariagugesti.ro Web: www.primariagugesti.ro



Nr. _____ / _____

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. Părțile contractante

Între

Comuna GUGESTI, cu sediul în comuna GUGESTI, B-dul M. Kogălniceanu nr. 71, reprezentat prin **VATRA VASILE**, primar și **NEGOITA VASILICA**, consilier superior, în calitate de concedent, pe de o parte
 și

_____ , persoana fizică , în calitate de concesionar , domiciliat în comuna _____ , județul _____ , str. _____ , Nr. _____ , C.I. seria _____ , nr. _____ , eliberat de _____ la data de _____ , CNP _____ , telefon _____ , reprezentant al _____ , în calitate de _____ , cu sediul social în _____ , județul _____ , Str. _____ , nr. _____ , pe de altă parte la data de _____ , la sediul concedentului Comuna Gugești, B-dul M. Kogălniceanu, nr. 71, județul Vrancea

În temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, — Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ și al Hotărârii Consiliului local de aprobare a concesionării nr. _____ din _____ , s-a încheiat prezentul contract de concesiune .

II. Obiectul contractului de concesiune

ART. 1

- (1) Obiectul contractului de concesiune este cedarea și preluarea în concesiune prin licitație din data de _____ pentru concesionarea proprietății a imobilului (teren) situat în comuna Gugești, str. _____ , Nr. _____ , având suprafața de _____ m.p., nr. cadastral _____ , în tarla _____ , parcela _____ , așa cum rezulta din planul de situație anexat sau (cartea funciara), teren aflat în domeniul privat al Comunei Gugești.
- (2) Predarea-primirea terenului concesionat este consemnata în procesul verbal de predare-primire (anexa 1 la prezentul contract)
- (2) Obiectivele concedentului sunt:
 - a) predarea –primirea obiectului concesiunii consemnata în procesul –verbal ;
 - b) durata de execuție a investiției este cea prevăzută în autorizația de construire.
- (3) În derularea ontractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri
 - a) bunurile de retur:-.....;
 - b) bunurile proprii:-..... .

III. Termenul

ART. 2

(1) Durata concesiunii este de 49 ani, începând cu data încheierii procesului verbal de predare-primire a terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, la solicitarea concesionarului și cu acordul concedentului, încheiat sub formă scrisă. În situația în care concesionarul își exprimă intenția de a prelungi durata contractuală, acesta are obligația de a notifica concedentul cu minimum 6 luni înainte de expirarea duratei contractuale.

IV. Redevența

ART. 3

Concesiunea în suprafața imobilului aparținând domeniului privat al comunei Gugești, teren în suprafață de 3954 mp situat în strada Râmnei, nr. 12D, sat Gugești, comuna Gugești, Tarla 51, Parcela 2330, Comuna Gugești, județul Vrancea, cu destinația de LOCUINTA FAMILIALĂ, la care se aplică anual rata inflației pentru anul fiscal anterior, transmisă de Institutul de statistică până la data de 15 ianuarie în fiecare an, se concesiunează pe o perioadă de 49 ani.

V. Plata redevenței este _____ euro/an așa cum a fost stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG nr. 57/2019- Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății.

Redevența se poate modifica conform hotărârilor de Consiliu local sau legislației în domeniu și va fi indexată anual cu indicele de inflației pentru anul anterior. Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

ART. 4

Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr. RO93TREZ69121A300530XXXX deschis la Trezoreria Focșani sau cu numerar la casieria unității;
- contul concesionarului nr. _____, deschis la Banca _____.

Sumele anuale prevăzute la art. 3 vor fi indexate anual cu rata inflației.

Termenul de plată pentru imobilul-teren concesionat este sfârșitul primului trimestru al anului în curs, adică 31 martie, iar pentru anul în curs termenul de plată va fi luna decembrie 2026.

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea de majorări de întârziere de 1 % / luna sau fracțiuni de luna, conform Legii nr.207/2015.

VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului

ART. 5 (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe risc și pe răspundere sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

ART. 6

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în următoarele condiții: _____.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VII. Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile concesionarului

ART. 7

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent și să nu schimbe destinația bunului concesionat, respectiv realizarea Centru rezidențial pentru persoane vârstnice (Azil de bătrâni).

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii/Concesionarul poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii, cu respectarea prevederilor Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(6) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(8) În termen de 45 de zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții de bună plată la contract, egală cu 100% din redevența anuală, adjudecată de concesionar. Garanția se va constitui cu scrisoare de garanție bancară sau direct în contul concedentului, iar acesta se va reține în cazul neachitării concesiunii.

(10) Concesionarul este obligat să realizeze investițiile va fi realizată în maxim 24 luni de la obținerea autorizației de construire.

(11) Concesionarul este obligat să respecte toate clauzele stabilite prin Hotărârea Consiliului local nr.39 din 27 august 2026 privind aprobarea concesionării prin licitație publică a terenului, aflat în proprietate privată a comunei Gugești, strada Râmnei, nr. 12D, sat Gugești, comuna Gugești, în suprafață de 3954 mp Tarla 51, Parcela 2330, înscris cartea funciară nr. 58546, a studiului de oportunitate, caietului de sarcini și a documentației de atribuire anexată procedurii de licitație.

(12) Alte clauze.

La data semnării, Primăria Comunei Gugești confirmă că terenul nu a făcut obiectul unui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau unui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau vreun drept de folosință;

După cunoștința Primăria Comunei Gugești, la data semnării, terenul nu constituie și nici nu a constituit obiectul nici unei cereri sau pretenții de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate, nici al unei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ;

După cunoștința Primăria Comunei Gugești, terenul nu este grevat de nici o sarcină (ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea unor terțe persoane;

Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii, sau al altui interes public despre care Primăria Comunei Gugești are cunoștință;

Primăria Comunei Gugești declară că este de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a drepturilor **CONCESIONARULUI** ce rezultă din prezentul contract;

După cunoștința Primăria Comunei Gugesti terenul și construcțiile aferente nu prezintă nici un fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător, dar aceasta declarație va fi confirmată de studiul de mediu;

Obligațiile concedentului:

ART. 8

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

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

VIII. Încetarea contractului de concesiune

ART. 9

(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

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

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

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

f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur

b) bunuri proprii

IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

ART. 10

X. Răspunderea contractuală

ART. 11

Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. Litigii

ART. 12

(1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

XII. Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere convențională, clauze penale)

ART. 13

- modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul partilor ,
- procesul – verbal de predare primire a imobilului-teren, planul de situatie, fac parte integranta din prezentul contract ,

Prezentul contract privind concesionarea teren situat in comuna _____, str. _____, nr. _____, judetul _____, cu suprafata de _____ mp, s-a încheiat azi _____ in 2 exemplare , câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

**Primar,
VATRA VASILE**

**Secretar General
Pruteanu Sorela Maria**

CONCESIONAR,

**Consilier Principal,
Talpan Cosmin Lucian**

**Consilier Superior,
Negoita Vasilica**

**Viceprimar,
Dinita Florin**



Comuna Gugești, județul Vrancea
Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 71, cod poștal 627155,
Tel.: 0237.250.046, 0237.250.182 / Fax: 0372.402.825, 0237.250.182
E-mail: contact@primariagugesti.ro Web: www.primariagugesti.ro



Nr. _____ / _____,

PROCES- VERBAL
De predare –primire

Subsemnatii , VATRA VASILE Primar , DINITA FLORIN Viceprimar, in comuna GUGESTI, judetul Vrancea, am procedat astazi _____ la predarea terenului cu suprafata de _____ mp, teren concesionat domnului/doamnei _____, in tarla _____ , parcela _____, Carte Funciara Nr. _____ , situat la adresa Com.Gugesti, Str. _____, Nr. _____, Judetul _____, avind vecinii :

La nord - _____

La sud – _____

La est - _____

La vest - _____

Drept pentru care s-a incheiat prezentul proces-verbal de atribuire directa in 2 exemplare .

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

Primar,
VATRA VASILE

Secretar General
Pruteanu Sorela Maria

Consilier Principal,
Talpan Cosmin Lucian

Consilier Superior,
Negoita Vasilica

Viceprimar,
Dinita Florin