

ANUNȚ LICITAȚII TERENURI

Primăria Comunei Gherăești cu sediul în localitatea Gherăești, strada Vasile Alecsandri, nr. 56, județul Neamț, cod poștal 617205, cod fiscal 2613729, tel: +4 0233-746051, fax: +40 233-746450, e-mail: primaria@primariagheraesti.ro, reprezentată prin primar Dănculesei Ermina, anunță scoaterea la licitație publică pentru atribuirea contractelor de:

- concesiune terenuri în suprafață de: 587 mp (lot 1) și 2654 mp (lot 2), aparținând domeniului privat al Comunei Gherăești, situate în intravilanul Comunei Gherăești, sat Gherăești, înscrise în Cartea Funciară cu nr. 55437 și 55440.

- închiriere teren pășune în suprafață de 84200 mp, aparținând domeniului public al Comunei Gherăești, situat în extravilanul comunei Gherăești, sat Gherăeștii Noi, înscris în Cartea Funciară cu nr. 52275, tarla "La Luncă".

Licitațiile vor avea loc în ziua de **02.04.2026, începând cu ora 10.00, 11:30, 13:00**, la Centrul de Cultură și Creație din sat Gherăești, comuna Gherăești, județul Neamț, cu respectarea specificațiilor din caietele de sarcini. Data limită până la care se pot solicita clarificări: 25.03.2026, ora 16:00.

Înscrierea la licitație se va face până în ora 08:30, ziua licitației.

Persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire de la sediul Primăriei Comunei Gherăești, la ghișeu, contra costului:

- 200 lei/ exemplar pentru lotul I;
- 200 lei/ exemplar pentru lotul II;
- 150 lei/ exemplar pentru tarlăua de pășune "La Luncă";

- gratuit **prin accesarea paginii de internet a primăriei Avizier- Anunțuri și comunicate.**

Denumirea, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței: Secția de Contencios Administrativ a Tribunalului Neamț, Piatra Neamț, str. Bulevardul Decebal nr. 5, telefon: 0233/219493, fax 0233/210247, e-mail: tr-neamt-scivil@just.ro.

PRIMAR,

DĂNCULESEI ERMINA



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHERĂEȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unor imobile aparținând
domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț,
în scopul desfășurării de activități cu specific economic (prestări servicii)

Având în vedere:

- Prevederile art. 284-364, Partea a V-a din O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 866, art. 871 – 873 din Legea Nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare,
- Referatul de aprobare al primarului comunei Gherăești, doamna Dănculesei Ermina, înregistrat cu nr. 1548/13.02.2026;
- Raportul de specialitate înregistrat la Primăria comunei Gherăești cu nr. 1549 din 13.02.2026;
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Gherăești;
- Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, Structura Teritorială pentru probleme Speciale NEAMȚ, nr. 67 PS/13.01.2026, nr. 28/NT/13.01.2026, pentru suprafața de 587 mp teren;
- Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, Structura Teritorială pentru probleme Speciale NEAMȚ, nr. 68 PS/13.01.2026, nr. 29/NT/13.01.2026, pentru suprafața de 2.654 mp teren;
- Raportul de evaluare nr. 612/18.08.2025, întocmit de P.F.A Ștefănescu Mihai, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., înregistrat la Primăria Comunei Gherăești sub nr. 427/25.08.2025;
- Prevederile Legii Nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul:

- Prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (3), lit. g), art. 196, alin. (1), lit. a), art. 197, din O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;

Cosiliul Local al Comunei Gherăești, județul Neamț,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă concesiunea prin licitație publică, a unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț, în scopul desfășurării de activități cu specific economic (prestări servicii).

(2) Suprafețele de teren sunt identificate conform **anexei nr. 1** la prezenta hotărâre.

(3) Se aprobă studiul de oportunitate pentru concesiunea unor imobile aparținând domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț, în scopul desfășurării de activități cu specific economic (prestări servicii), conform **anexei nr. 2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Se aprobă caietul de sarcini pentru concesionarea unor imobile aparținând domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț, în scopul desfășurării de activități cu specific economic (prestări servicii), conform **anexei nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

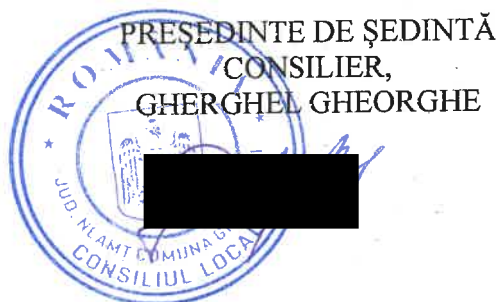
(5) Se aprobă documentația de atribuire pentru concesionarea unor imobile aparținând domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț, în scopul desfășurării de activități cu specific economic (prestări servicii), conform **anexei nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se împuternicește primarul comunei Gherăești, județul Neamț, doamna Ermina DĂNCULESEI, în vederea încheierii și semnării contractului de concesiune, în urma finalizării procedurilor privind concesionarea unor imobile aparținând domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț, în scopul desfășurării de activități cu specific economic (prestări servicii).

Art. 5 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde primarul comunei Gherăești, județul Neamț.

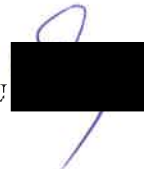
Art. 6 Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim prin prevederile prezentei hotărâri poate solicita, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia de către organul emitent sau se poate adresa instanței de contencios administrativ competentă, conform prevederilor Legii 554/2004 a Contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

ART.7 Secretarul general al comunei Gherăești va comunica prezenta hotărâre persoanelor, instituțiilor și autorităților interesate.



Nr. 17
Din 26 februarie 2026

Contrasemnează
Secretar general,
Marcela PĂLANCEANU



Adoptată în ședința din 26 februarie 2026 cu un număr de 10 voturi "pentru", 4 voturi "împotriva" și 1 vot "abținere" din totalul de 15 consilieri în funcție

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 17 din 26.02.2026

TABEL

Cuprinzând terenurile ce se vor concesiona prin licitație publică

Nr. crt.	Amplasament	Suprafața (mp) CF	Scop/destinația	H.C.L. Domeniul privat	Valoare de inventar (Mii lei)	Redevență lei/an	Durata	Observații
1.	Str. Vasile Alecsandri	587,00 CF 55437 Lot 1	Arabil	HCL 19/28.02.2023 - poz.124	31,998	1189,00	49 ani	Licitație publică
2.	Str. Vasile Alecsandri	2654,00 CF 55440 Lot 2	Curti constructii	HCL 19/28.02.2023 - poz. 125	228,914	5520,00	49 ani	Licitație publică

AMEXA NR. 2 LA
HEL NR 17/AM 26.02.2026

APROBAT
Primarul Comunei Gheraesti,
Ermina Danculesei

STUDIUL DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul propus pt. concesionare prin licitație publică, în suprafață de 587,00 mp, face parte din proprietatea privată a Comunei Gheraesti, este situat în Str. Vasile Alecsandri, cu nr. cadastral 55437 și este destinat construirii unui imobil cu funcțiunea industrie mica sau prestare de servicii.

REGIMUL TEHNIC

Construcția ce urmează a se construi pe terenul concesionat va avea caracter provizoriu (ca durată de ani) și va avea ca termen durată de valabilitate a contractului de concesiune. Dacă se modifică statutul juridic al terenului, construcția se poate reautoriza în condițiile legii.

2. MOTIVATIA CONCESIUNII

Concesionarea terenului sus-menționat este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu.

2.1. Motivația pt. componenta legislativă:

- prevederile art. 129, alin. 2, lit. „c” din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora Consiliul local hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat de interes local, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate;

- prevederile art. 13, pct.1 din Legea nr. 50/1991R privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și actualizată, potrivit cărora: „terenurile aparținând domeniului privat al...unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii...se pot concesiona...prin licitație publică...în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii...”

2.2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat;
- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență stabilită prin hotărâre a Consiliului local;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

2.3. Motivația pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. DURATA CONCESIUNII

Concesionarea terenului în suprafață de 587,00 mp, situat în Str. Vasile Alecsandri, se va face pe o perioadă de 49 ani.

4. ELEMENTE DE PRET

Concesionarul va plăti autorității administrației publice locale o redevență anuală, nivelul fiind în funcție de cel de adjudecare, ce pornește de la 2,03 lei/mp/an.

5. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concesionarea se va face prin licitație publică, cu obligația de a se începe lucrările în maximum 12 luni de la data încheierii contractului.

AMEXA NR. 2 LA
HEL NR. 17/011 26.02.2026

APROBAT
Primarul Comunei Gheraesti,
Ermina Danculesei



STUDIU DE OPORTUNITATE

3. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul propus pt. concesionare prin licitație publică, în suprafață de 2654,00 mp, face parte din proprietatea privată a Comunei Gheraesti, este situat în Str. Vasile Alecsandri, cu nr. cadastral **55440** și este destinat construirii unui imobil cu funcțiunea industrie mica sau prestare de servicii.

REGIMUL TEHNIC

Construcția ce urmeaza a se construi pe terenul concesionat va avea caracter provizoriu (ca durată de ani) și va avea ca termen durata de valabilitate a contractului de concesiune. Dacă se modifică statutul juridic al terenul, construcția se poate reautoriza în condițiile legii.

4. MOTIVATIA CONCESIUNII

Concesionarea terenului sus-menționat este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu.

2.1. Motivația pt. componenta legislativă:

- prevederile art. 129, alin. 2, lit. „c” din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căroră Consiliul local hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat de interes local, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate;

- prevederile art. 13, pct.1 din Legea nr. 50/1991R privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și actualizată, potrivit căroră: „terenurile aparținând domeniului privat al...unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii...se pot concesiona...prin licitație publică...in condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii...”

2.2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat;
- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență stabilită prin hotărâre a Consiliului local;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

2.3. Motivația pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. DURATA CONCESIUNII

Concesionarea terenului în suprafață de 2654,00 mp, situat în Str. Vasile Alecsandri, se va face pe o perioadă de 49 ani.

4. ELEMENTE DE PRET

Concesionarul va plăti autorității administrației publice locale o redevență anuală, nivelul fiind în funcție de cel de adjudecare, ce pornește de la 2,08 lei/mp/an.

5. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concesionarea se va face prin licitație publică, cu obligația de a se începe lucrările în maximum 12 luni de la data încheierii contractului.

Anexa nr. 2_2 la H.C.L. nr. 17 din 26.02.2026

TABEL

Cuprinzând terenurile pentru care s-a întocmit documentația de atribuire

Nr. crt.	Amplasament	Suprafața (mp) CF	Scop/destinația	H.C.L. Domeniul privat	H.C.L. Aprobare concesiune prin licitație	Valoare de inventar (Mii lei)	Redevență lei/mp/an	Durata	Garantia de participare	Taxa de participare
1.	Str. Vasile Alecsandri	587,00 CF 55437 Lot 1	Prestare servicii	HCL 19/28.02.2 023 - poz.124	Prezenta hotarare	31,998	2,03	49 ani	500	2.000
2.	Str. Vasile Alecsandri	2.654,00 CF 55440 Lot 2	Prestare servicii	HCL 19/28.02.2 023 - poz. 125	Prezenta hotarare	228,914	2,08	49 ani	1000	2.000

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 17 din 26.02.2026

TABEL

Cuprinzând terenurile ce se vor concesiona prin licitație publică

Nr. crt.	Amplasament	Suprafața (mp) CF	Scop/destinația	H.C.L. Domeniul privat	Valoare de inventar (Mii lei)	Redevență lei/an	Durata	Observații
1.	Str. Vasile Alecsandri	587,00 CF 55437 Lot 1	Arabil	HCL 19/28.02.2023 - poz.124	31,998	1189,00	49 ani	Licitație publică
2.	Str. Vasile Alecsandri	2654,00 CF 55440 Lot 2	Curti constructii	HCL 19/28.02.2023 - poz. 125	228,914	5520,00	49 ani	Licitație publică

Anexa nr. 2_2 la H.C.L. nr. 17 din 26.02.2026

TABEL

Cuprinzând terenurile pentru care s-a întocmit documentația de atribuire

Nr. crt.	Amplasament	Suprafața (mp) CF	Scop/destinația	H.C.L. Domeniul privat	H.C.L. Aprobare concesiune prin licitație	Valoare de inventar (Mii lei)	Redevență lei/mp/an	Durata	Garantia de participare	Taxa de participare
1.	Str. Vasile Alecsandri	587,00 CF 55437 Lot 1	Prestare servicii	HCL 19/28.02.2 023 - poz.124	Prezenta hotarare	31,998	2,03	49 ani	500	2.000
2.	Str. Vasile Alecsandri	2.654,00 CF 55440 Lot 2	Prestare servicii	HCL 19/28.02.2 023 - poz. 125	Prezenta hotarare	228,914	2,08	49 ani	1000	2.000

Anexa nr.2 la HCL nr. 14 din 26.02.2026

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

**ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE
privind concesionarea unor terenuri**

PARTEA I – Caiet de sarcini

PARTEA a II -a – Fișă de date

PARTEA a III -a – Anexa 2.2 tabel terenuri

PARTEA a IV -a – Model de contract de concesiune

PARTEA a V- a - Formulare

CAIET DE SARCINI

privind concesiunea prin licitație publică a unor imobile

CAPITOLUL I. OBIECTUL CONCESIUNII

- 1.1.** Imobilele care urmează a fi concesionate se află în intravilanul comunei Gheraesti la adresele menționate în Anexa nr.2.2 a documentației.
- 1.2.** Imobilele ce face obiectul concesiunii, care au suprafața, număr cadastral și valoarea de inventar cele trecute în Anexa nr. 2.2, aparțin domeniului privat al Comunei Gheraesti și se află în administrarea Consiliului Local Gheraesti.
- 1.3.** Imobilele ce fac obiectul concesiunii vor fi utilizate de concesionari, pe riscul și răspunderea lor, conform destinației terenurilor trecute în anexa nr. 2.2, în schimbul unei redevențe.
- 1.4.** Predarea - primirea bunului se va face în maxim 30 zile de la data constituirii garanției de bună execuție a contractului, în baza unui proces verbal.
- 1.5.** La încetarea contractului din orice cauză, imobilul revine concedentului liber de sarcini.
- 1.6.** Taxa pentru participarea la licitație este cea detaliată în Anexa nr. 2.2 corespunzătoare fiecărui teren în parte, iar contravaloarea caietului de sarcini este de 200 de lei. Caietul de sarcini poate fi descărcat gratuit și de pe site – ul institutiei.
- 1.7.** Taxele prevăzute la pct. 1.6 nu se restituie ofertanților, cu excepția cazului în care licitația se anulează de către autoritatea contractantă .
- 1.8.** Pentru a participa la licitație, ofertanții trebuie să facă dovada achitării taxei de participare la licitație, achiziționării caietului de sarcini și a garanției de participare care este detaliată în Anexa nr. 2.2 la prezenta documentatie.

CAPITOLUL II. DURATA CONCESIUNII

- 2.1.** Durata concesiunii terenurilor este de **49 de ani**, suprafața și destinația sunt cele menționate în Anexa 2.2, iar termenul va decurge începând cu data semnării contractului de concesiune.
- 2.2.** Durata concesiunii poate fi prelungită prin acordul de voință al părților, la cererea concesionarului și cu aprobarea Consiliului Local, cu condiția ca acesta să nu înregistreze restanțe la plata redevenței iar cumulată să nu depășească durata de 49 de ani.

CAPITOLUL III. REDEVENȚA

- 3.1.** Prețul de pornire a licitației pentru concesiunea terenurilor este menționat în Anexa nr. 2.2 și sunt cele aprobate prin Prezenta hotarare.
- 3.2.** Prețul adjudecat prin licitație va fi indexat de drept anual, începând din al doilea an, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.
- 3.3.** Redevența se achită într- o singura tranșă, respectiv la 31.03, anul în curs.
- 3.4.** În caz de neplată a redevenței la termenul scadent se vor percepe penalități de întârziere

în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.

3.5. Neplata a două redevențe consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă a amplasamentului.

3.6. La încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții de bună execuție a contractului, respectiv 10% din valoarea unei redevențe datorate pentru primul an de exploatare a bunului. Din această sumă concedentul poate executa penalitățile și sumele restante datorate de concesionar. În acest caz, concesionarul are obligația de a reîntregi garanția.

CAPITOLUL IV. INFORMATII GENERALE PRIVIND INVESTITIA CE URMEAZA A FI REALIZATA (dacă este cazul)

4.1 Autorizații, avize, studii etc

Concesionarul are obligația elaborării și obținerii documentațiilor tehnice: documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. Cheltuielile vor fi suportate în exclusivitate de concesionar, acestea neputând fi recuperate în cazul rezilierii contractului de concesiune din orice motiv. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, pe cheltuiala sa.

4.2. Investiția constă în construirea de imobile cu funcțiunile precizate în Anexa nr. 2.2 pentru fiecare teren în parte. Concedentul va pune la dispoziția concesionarului terenul după semnarea contractului de concesiune. Concesionarul va efectua lucrările pe cheltuiala sa.

4.3. Execuția lucrărilor:

a) Să obțină autorizația de construire în termen de maximum 12 luni de la data încheierii contractului și să execute lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire. Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism. Acest termen poate fi prelungit o singură dată la cererea concesionarului și cu acordul expres al concedentului, cu o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, în situația în care concesionarul dovedește că a fost împiedicat din motive temeinice să înceapă investiția în termenul stabilit de prezentul contract.

b) se vor respecta prevederile specificațiilor tehnice, stabilite prin documentațiile de urbanism: proiecte, autorizații etc.

c) concedentul își rezervă dreptul de control și verificare a execuției lucrărilor, pe tot parcursul execuției. Concesionarul are obligația să furnizeze concedentului, la cererea acestuia, toate informațiile și detaliile solicitate.

d) prin soluțiile adoptate concesionarul se va asigura protecția construcțiilor învecinate precum și protecția mediului.

4.4. Programul de execuție a lucrărilor:

a) programul general de execuție a lucrărilor care fac obiectul concesiunii se întocmește de către concesionar.

b) recepția lucrărilor se va efectua de către o comisie numită de concesionar; vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism, etc);

CAPITOLUL V - CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

5.1. Legislația aplicată: Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 287/2009 privind Cod Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare.

5.2. Conform prevederilor art. 312 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, modalitatea de acordare a concesiunii este licitația

publică.

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- e) nu figurează în cazierul judiciar cu condamnări pentru fapte penale.

5.4. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară cu privire la bunurile aflate în proprietatea Comunei Gheraesti în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație ori de la data rezilierii contractului din culpa concesionarului.

5.5. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

5.6. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație.

5.7. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

5.8. Participarea la licitație echivalează cu acceptarea documentației de atribuire.

5.9. Comisia de evaluare va elabora documentele și va pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire, în baza căreia se vor elabora ofertele.

5.10. Ofertantul are obligația de a respecta condițiile impuse de natura bunului ce urmează a fi concesionat în ce privește mediul înconjurător și stabilite conform legislației în vigoare;

5.11. Ofertantul declarat câștigător are obligația de a asigura exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul concesiunii.

5.12. Se interzice subconcesionarea bunului, asocierea sau cesiunea contractului de concesiune în favoarea unei terțe persoane fizice sau juridice. Orice act sau acord încheiat între concesionar și o terță persoană în vederea subconcesionării bunului, a asocierii sau a cesiunii contractului de concesiune este nul de drept.

5.13. Contractul de concesiune se încheie pe o perioadă de 49 de ani după cum sunt menționate în Anexa nr. 2.2 la prezenta Hotărâre, începând cu data semnării lui.

5.14. Concesionarul va exploata bunul ce face obiectul contractului de concesiune potrivit termenilor și condițiilor stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică anexă la prezentul caiet de sarcini și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

CAPITOLUL VI- CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTEI

6.1. Oferta se depune completă la registratura Primăriei Comunei Gheraesti, în plic închis și sigilat, până la data de _____, ora ____ conform anunțului de publicitate.

6.2. Pentru a îndeplini condițiile de valabilitate/calificare, se vor depune toate documentele solicitate. Lipsa unui document de calificare duce la respingerea ofertei.

6.3. Oferta înscrisă în plicul interior nu poate avea valoarea mai mică decât redevența stabilită prin Hotărârea Consiliului local al Comunei Gheraesti, prin care se aprobă concesiunea bunului, sub condiția respingerii ofertei.

CAP.VII. INSTRUCȚIUNI DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR:

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

7.2. Ofertele se redactează în limba română.

7.3. Ofertele se depun la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Ofertele se înregistrează de concedent, în ordinea primirii, în registrul Unic de intrări-ieșiri și registrul Oferte, precizându-se data și ora depunerii.

7.4. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

7.5. **Pe plicul exterior** se vor indica datele de identificare ale imobilului pentru care este depusă oferta așa cum sunt ele prevăzute în anunțul de organizare a licitației (număr cadastral, adresa, etc.) .

7.6. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);
- b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- d) dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- e) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului , din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
- f) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de Cap. V pct. 5.4. din prezentul Caiet de sarcini;
- g) contractul de concesiune (formular anexă la caietul de sarcini), însoțit de ofertant;
- h) plicul interior.

7.7. **Pe plicul interior** care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interiorul acestuia se vor introduce următoarele:

- oferta financiară **în lei/mp/an**, conform caietului de sarcini (formular de ofertă).

7.8. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare imobil/lot/parcelă.

7.9. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate **(90 de zile)**.

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

7.11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului.

7.12. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă la solicitarea ofertantului, conform numărului de înregistrare.

7.13. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte

numai după această dată.

7.14. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în O.U.G nr.57/2019.

7.15. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

7.16. Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării de clarificări.

7.17. Răspunsurile la solicitarea de clarificări, însoțite de întrebările aferente, vor fi transmise către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

7.18. Răspunsul la orice clarificare va fi transmis cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

7.19. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct. 7.18, acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

CAP.VIII. DOCUMENTE DE VALABILITATE/CALIFICARE, CARE SE DEPUN DE OFERTANȚI:

A. DOCUMENTE CE SE DEPUN ÎN PLICUL EXTERIOR:

8.A.1. Ofertanții persoane juridice au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

- a) o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);
- b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- d) dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- e) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului și de la autoritatea locală competentă unde se organizează licitația, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
- f) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de Cap. V pct. 5.4 din prezentul Caiet de sarcini;
- g) contractul de concesiune (formular anexă la caietul de sarcini), însoțit de ofertant;
- h) copie conformă cu originalul a certificatului de înregistrare (CUI) pentru persoanele juridice iar încheiere eliberată de Judecătoria în cazul ONG-urilor;
- i) copie act constitutiv, inclusiv acte adiționale;
- j) certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă obiectul de activitate (actualizat – cu o vechime de cel mult 30 de zile)
- k) declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare;
- l) certificat de cazier judiciar, care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru persoana juridică cat si pentru reprezentantul legal,

m) copie a actului de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului;

n) împuternicire în original pentru persoana care participă la licitație, precum și actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitație este alta decât reprezentantul legal al societății – dacă este cazul

o) Plicul interior

p) alte documente, dacă este cazul.

8.A.2.Ofertanții persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale, întreprinderi familiale, etc. au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

a. o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);

b. declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

c. dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)

d. dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)

e. certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului ;

f. declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de art. Cap. V pct. 5.4 din prezentul Caiet de sarcini;

g. contractul de concesiune (formular anexă la caietul de sarcini), însoțit de ofertant;

h. copie a certificatului de înregistrare (CUI), conform cu originalul;

i. copie a actului de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului

j. împuternicire în original pentru persoana care participă la licitație, precum și actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitație este alta decât reprezentantul legal – dacă este cazul

k. certificat constatator eliberat de ORC din care să reiasă obiectul de activitate. (actualizat – cu o vechime de cel mult 30 de zile)

l. Plicul interior

m. Alte documente, dacă este cazul.

7.A.3. Ofertanții persoane fizice, au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente:

a) o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);

b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

c) dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)

d) dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)

e) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului și de la autoritatea locala competenta unde se organizeaza licitatia, din care să

rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;

f) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de art. cap. V pct. 5.4 din prezentul caiet de sarcini;

g) contractul de concesiune (formular anexă la caietul de sarcini), însoțit de ofertant;

h) Copie document de identitate cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura titularului, după caz, procură autenticată în cazul în care persoana fizică este reprezentată de o altă persoană la procedura de licitație;

i) plicul interior;

j) Alte documente, dacă este cazul.

B. DOCUMENTE CE SE DEPUN ÎN PLICUL INTERIOR:

8.B.1. Pe plicul interior care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interiorul acestuia se vor introduce următoarele:

- oferta financiară în moneda/suprafață/periodă, conform caietului de sarcini (formular de ofertă).

- documente privind capacitatea economico-financiară (dacă este cazul) *;

- dovada privind protecția mediului înconjurător (dacă este cazul) *;

- condiții specifice impuse de natura bunului concesionat(dacă este cazul)*.

Notă¹:

I. În cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul depunerii ofertei.

II. Certificatele fiscale, certificatele ORC și cazierul fiscal și judiciar trebuie să fie valabile la data depunerii documentației (cu o vechime de cel mult 30 de zile).

Notă²:

*Documentele specifice criteriilor de evaluare vor fi trecute în fișa de date, iar lipsa lor nu atrage descalificarea.

Notă³ :

Nu vor putea fi declarați admiși la procedura de licitație ofertanții care nu au depus toate documentele solicitate la CAP. VIII lit. A, fără a avea posibilitatea de a depune documente în completare ulterior ori au depus ofertele într-o altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor ori au depus garanția de participare într-o formă/cuquantum greșit.

C. GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE:

8.C.1. Garanția de participare la licitație este în sumă specificată în Anexa nr. 2.2 și se va achita prin virament bancar în contul autorității contractante RO24TREZ4925006XXX000162 deschis la Trezoreria municipiului Roman sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Gheraesti.

8.C.2. Garanția de participare la licitație se restituie ofertanților, după încheierea contractului, în termen de 5 zile de la solicitare.

8.C.3. Ofertantului declarat câștigător nu i se restituie garanția de participare la licitație atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

a) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de concesiune;

CAP. IX. CRITERIUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

9.1. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este **cel mai mare nivel al redevenței**, aplicat la oferta care îndeplinește toate cerințele de selecție și calificare.

9.2. În cazul în care există mai multe oferte cu același pret, se va solicita refacerea pretului, în plic închis..

CAPITOLUL X : MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII ȘI DETERMINAREA OFERTEI CĂȘTIGĂTOARE

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

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

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

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

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

10.6. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie considerate valabile. În caz contrar, concedentul va anula procedura și va organiza o nouă licitație.

10.7. Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților calificați. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși nu se deschid.

10.8. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit de secretar conform pct. 10.3 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

10.9. În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile. Oferta câștigătoare este în funcție de criteriul de atribuire – cel mai mare nivel al redevenței. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

10.10. Autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții cu privire la rezultatul licitației și publică atribuirea contractului pe pagina de internet a instituției.

CAPITOLUL XI- ANULAREA LICITAȚIEI

11.1. Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația

în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

11.2. Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de legislație, respectiv art. 311 al O.U.G 57/2019

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de legislație respectiv art. 311 al O.U.G 57/2019.

11.3. Anularea licitației are loc și atunci când:

a) nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul primei proceduri de licitație sau o oferta valabilă în cadrul celei de a doua proceduri de licitație;

b) ofertantul declarat castigator refuza încheierea contractului sau nu se prezintă în termenul stabilit pentru semnarea contractului. Neseemnarea de către adjudecatarul licitației a contractului de concesiune în termenul stabilit atrage după sine nulitatea adjudecării, cu următoarele consecințe : suma achitată cu titlu de garanție de participare de către acesta se pierde (nu se va restitui intrând în bugetul concedentului) . Ofertantul în cauză nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru terenul în cauză.

c) în cazul unor contestații întemeiate, admise conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

11.4. Anularea se face prin hotărârea comisiei de licitație. Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

11.5. Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior, până la semnarea contractului de concesiune, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

CAPITOLUL XII. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

12.1. Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților.

12.2. Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;

b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu preaviz de 15 zile adresat concesionarului de a elibera terenul/imobilul, în care vor fi indicate și motivele care au determinat luarea acestor măsuri

c) prin acordul părților;

d) prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată

f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În acest caz, concesionarul va notifica concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare, declarând renunțarea la concesiune

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

h) alte situații expres prevăzute de lege sau în contractul de concesiune, anexă la prezentul caiet de sarcini.

12.3 Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această dată de către concesionar, concedentul va calcula despăgubiri.

12.4. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația bunului concesionat fără obținerea acordului concedentului,
- b) a subconcesionat bunul ce face obiectul contractului;
- c) a cedat folosința bunului unor terți;
- d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței

12.5. Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art. 12.4 conduce la pierderea garanției de bună execuție a contractului, la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 50% din valoarea redevenței indexate la zi precum și la eliberarea terenului/construcției pe cale administrativă.

CAPITOLUL XIII. LITIGII

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

13.2. Plângerea prealabilă prevăzută de art. 7 din legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu privire la documentația de atribuire se formulează în termen de 30 de zile de la data publicării acesteia pe pagina de internet a instituției.

13.3. Plângerea prealabilă prevăzută de art. 7 din legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu privire la procedura de licitație propriu-zisă se formulează în termen de 30 de zile de la data luării la cunoștință a actului contestat.

FIȘA DE DATE

II. Informații generale

I.a. Autoritatea contractantă

Denumire: Comuna Gheraesti		
Adresa: loc.Gheraesti, Str.Vasile Alecsandri, nr. 56 Cod poștal 617205, județul Neamț		
Localitate: Gheraesti	Cod postal: 617205	Tara: România
Persoana de contact: Ermina Danculesei – Primar	Telefon: 0233.746.051	
E-mail: primaria@primariagheraesti.ro	Fax: 0233.746.450	
Adresa de internet: www.primariagheraesti.ro		

I.b. Principala activitate sau activități ale Autorității contractante

<input type="checkbox"/> ministere ori alte autorități publice centrale inclusiv cele subordonate la nivel regional sau local	<input type="checkbox"/> servicii publice centrale
<input type="checkbox"/> agenții naționale	<input type="checkbox"/> apărare
<input checked="" type="checkbox"/> autorități locale	<input type="checkbox"/> ordine publică/siguranța națională
<input type="checkbox"/> alte institutii guvernate de legea publică	<input type="checkbox"/> mediu
<input type="checkbox"/> institutie europeană/organizație internaționala	<input type="checkbox"/> economico-financiare
<input type="checkbox"/> altele (specificati)	<input type="checkbox"/> sanatate
_____	<input type="checkbox"/> construcții și amenajarea teritoriului
	<input type="checkbox"/> protecție socială
	<input type="checkbox"/> cultură, religie și activ. recreative
	<input type="checkbox"/> educație
	<input checked="" type="checkbox"/> altele (specificați) servicii publice locale

Autoritatea contractantă nu concesionează în numele altei autorități contractante.

Alte informații și/sau clarificări pot fi obținute de la:	
Primăria Comunei Gheraesti	Comuna Gheraesti Str.Vasile Alecsandri, nr.56 Cod poștal 617205, județul Neamț Tel: 0233.746.051 / Fax: 0233.746.450 E-mail: primaria@primariagheraesti.ro
Orice ofertant interesat are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. În cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea unei solicitări de clarificări autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități. Autoritatea contractantă are obligația transmiterii răspunsurilor – însoțite de întrebările aferente către toți ofertanții prin publicarea acestora pe pagina proprie de internet, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. Răspunsul la solicitările de clarificări se transmite cu cel puțin 5 (cinci) zile înainte de data limită de depunere a ofertelor, în măsura în care clarificările sunt solicitate în timp util. În cazul în care ofertantul nu a transmis solicitarea de clarificare în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în	

imposibilitate de a respecta termenul de 5 (cinci) zile, aceasta din urmă are, totuși, obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către ofertanții înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Reguli de comunicare și transmitere a datelor

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și altele asemenea trebuie să se transmită în scris. Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii și în momentul primirii.

Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități:

- prin poștă;
- prin fax;
- prin mijloace electronice (e-mail);
- prin orice combinație a celor de mai sus.

Ofertantul poate transmite o solicitare de participare:

- în scris;
- prin poștă;
- prin fax;
- prin orice combinație a celor de mai sus.

Orice persoană fizică/operator economic care se consideră lezat de conținutul documentației de atribuire are dreptul de a formula procedură prealabilă (conform legii 554/2004), în termen de 30 de zile de la publicarea documentației de atribuire pe pagina proprie de internet a autorității contractante.

Orice persoană fizică/operator economic care se consideră lezat de un act al autorității contractante pe durata derulării procedurii de concesiune are dreptul de a formula procedură prealabilă (conform legii 554/2004), în termen de 30 de zile de la luarea la cunoștință privind actul vizat.

Competența de soluționare a plângerilor prealabile formulate în temeiul art. 7 din Legea 544/2004 este autoritatea contractantă.

II: Obiectul contractului

II. 1. Descrierea contractului

II.1.1. Denumire contract: Concesionarea terenurilor din domeniul privat al Comunei Gheraesti
II. 1.2) Denumire contract și locul de desfășurare al acestuia Obiectul contractului îl constituie concesionarea terenurilor situate în intravilanul comunei Gheraesti, județul Neamț, cu destinația, suprafața, numărul de carte funciara, conform Anexei nr. 2.2 la prezenta Hotărâre.
Tipul contractului: Contract de concesiune Principala locație de executare a contractului: Comuna Gheraesti
II. 1.3. Procedura se finalizează prin: Contract de concesiune
II. 1.4. Durata contractului de concesiune: 49 de ani
II.1.5. Ofertele alternative nu sunt acceptate.

II. 2. Scopul contractului

Contractul va asigura exploatarea continuă a bunului pe o durată de **49 de ani**, a activităților de administrare a domeniului public sau privat de interes local, având ca obiect concesionarea terenurilor situate în Comuna Gheraesti, conform Anexei nr. 2.2.

II. 3. Condiții specifice contractului

II.6 Alte condiții particulare referitoare la contract	Semnarea și intrarea în vigoare a contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător va avea loc în termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului procedurii cu toti ofertatii.
--	--

III: PROCEDURA

III.1) Licitație publică

III.2.) Legislația aplicată:

O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ

IV. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECTIE – Conform Caiet de sarcini aferent

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita documente doveditoare și de a desemna reprezentanți să verifice, la autoritățile competente, veridicitatea documentelor și declarațiilor prezentate de ofertanți. Orice neconcordanță față de documentele depuse în copie și de datele furnizate în declarații atrage excluderea din procedură.

Oricare dintre documentele solicitate pentru demonstrarea îndeplinirii **cerințelor minime de calificare** trebuie prezentate la deschiderea ofertelor – nu se acceptă completări ulterioare.

IV.1) Situația personală a candidatului / ofertantului

Documente privind eligibilitatea

Conform Caiet de sarcini aferent

V. PREZENTAREA OFERTEI

V.1) Limba de redactare a ofertei	Limba română
V.2) Perioada de valabilitate a ofertei	90 zile
V.3) Garanție de participare	<ul style="list-style-type: none">- Cuantumul garanției de participare este conform Anexei nr. 2.2.- Garanția de participare la licitație se achită/depune până cel mai târziu la data limită de depunere a ofertelor.- Perioada de valabilitate a garanției pentru participare: 90 zile.- Forma de constituire a garanției de participare va fi:<ul style="list-style-type: none">a) a unui ordin de plată, cu condiția confirmării acestora de către banca emitentă, până la data deschiderii ofertelor;c) depunere de numerar la casieria Comunei Gheraesti Garanția de participare se restituie conform prevederilor din Caietul de sarcini.
V.4) Modul de prezentare a ofertei	<ul style="list-style-type: none">- Oferta se va depune la registratura Primăriei comunei Gheraesti- data limită pentru depunerea ofertei va fi comunicat prin anunțul de publicitate.- Modul de prezentare: Oferta se va depune într-un plic sigilat care va cuprinde două plicuri. Primul plic trebuie să conțină documentațiile de calificare. Al doilea plic: formularul de ofertă precum și documente aferente factorilor de evaluare. Plicul

	<p>interior trebuie sa fie marcat cu denumirea și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschis, în cazul în care oferta este declarată întârziată. Pe plicul exterior trebuie să fie trecuta adresa imobului pentru care ofertează conform anunțului de publicitate.</p> <p>Participarea Orice ofertant are dreptul de a participa la procedura de atribuire numai individual.</p>
<p>V.5) Deschiderea și evaluarea ofertelor</p>	<p>Ofertele vor fi deschise în data de XX.XX.XXXX, ora XX.XX - Conform anunțului de publicitate, la sediul Primăriei Comunei Gheraesti.</p> <p>Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la ședința de deschidere a ofertelor și de consemnare a documentelor de calificare (alături de Comisia de evaluare a ofertelor).</p> <p>În cadrul ședinței de deschidere a ofertelor, comisia de evaluare verifică modul de respectare a regulilor formale de depunere și prezentare a ofertelor și a documentelor care le însoțesc.</p> <p>Orice decizie cu privire la calificarea ofertanților, sau, după caz, cu privire la evaluarea ofertelor, va fi luată de către comisia de evaluare în cadrul unor ședințe ulterioare ședinței de deschidere a ofertelor.</p> <p>Comisia de evaluare va întocmi un proces - verbal de deschidere care trebuie să includă informațiile anunțate de către președintele comisiei.</p> <p>Procesul verbal privind ședința de deschidere a ofertelor va fi semnat de către membrii comisiei și de către reprezentanții ofertanților care sunt prezenți la deschiderea ofertelor. Modul de lucru al comisiei de evaluare este stabilit de către președintele comisiei, de comun acord cu membrii acesteia. Comisia de evaluare are obligația de a desfășura activitățile de examinare și evaluare numai la sediul autorității contractante.</p> <p>Orice ofertant calificat are dreptul de a fi prezent la ședința de deschidere a plicurilor ce conțin oferta financiară (alături de Comisia de evaluare a ofertelor).</p> <p>Corectarea viciilor de formă Viciile de formă ale documentelor și ofertelor prezentate de către ofertant se remediază de către comisia de evaluare, dar numai cu acceptul acestuia. Prin viciu de formă se înțelege o eroare sau omisiune, din cadrul unui document, a cărei corectare nu creează un avantaj evident în raport cu ceilalți participanți și nu alterează sensul și conținutul informațiilor existente inițial în documentul respectiv.</p> <p>Stabilirea ofertei câștigătoare Comisia de evaluare are obligația de a stabili oferta câștigătoare, dintre ofertele valabile, pe baza aplicării criteriului pentru atribuirea contractului de concesiune.</p> <p>În cazul în care doua oferte clasate pe locul I sunt egale, se va solicita refacerea ofertei în plic închis.</p>

VI. Criteriul de atribuire : cel mai mare nivel al redevenței;

VII. Atribuirea contractului

VII.1. Comunicarea	<p>Comunicarea se realizează în scris și nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea deciziilor respective.</p> <p>Ofertantul câștigător se informează cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.</p> <p>Ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare se informează asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective.</p>
VII.2. Anularea și reluarea aplicării procedurii de atribuire	<p>Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.</p> <p>Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:</p> <p>a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor de atribuire a contractelor de concesiune;</p> <p>b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor de atribuire a contractelor de concesiune.</p> <p>În cazul în care, la reluarea procedurii de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.</p> <p>Procedura de licitație se va relua, în baza documentației de atribuire și a caietului de sarcini aprobate de Consiliul Local, o singură dată. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială.</p> <p>Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.</p> <p>Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.</p>



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

INTRARE
IESIRE
Ziua 23 Lun 01.01.2026
7391
26
5G.

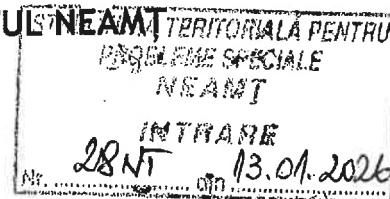
Nr. 67 PS/ 13.01.2026

Nesecret

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI GHERĂEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ, TERITORIALĂ PENTRU
PROBLEME SPECIALE
NEAMȚ

Doamna Ermina DĂNCULESEI



Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 13010 din 05.12.2025 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 587 mp.*”, situat în str. Vasile Alecsandri, sat Gherăești, comuna Gherăești, județul Neamț, identificat la poziției nr. 124 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 19/2023 privind actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei conform Gherăești, județul Neamț, și înscris în Cartea funciară nr. 55437 a comunei Gherăești, având numărul cadastral 55437, al imobilului situat în str. Vasile Alecsandri, sat Gherăești, comuna Gherăești, județul Neamț,

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

AVIZ

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

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Georgiana POP





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

INTRARE	Nr. 241
IEȘIRE	
Ziua 23	Luna: 01/An.: 20

SG.

Nr. 68 PS/ 13.01.2026

Nesecret

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI GHERĂEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Doamna Ermina DĂNCULESEI

TERITORIALĂ PENTRU
PROBLEME SPECIALE
NEAMȚ
INTRARE
Nr. 29 NT din 13.01.2026

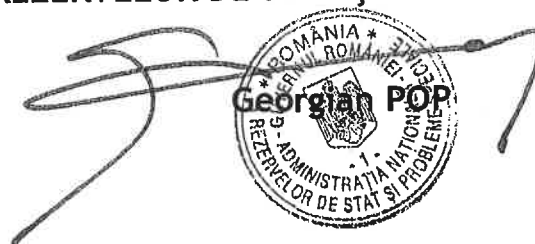
Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 13012 din 05.12.2025 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 2.654 mp.*”, situat în str. Vasile Alecsandri, sat Gherăești, comuna Gherăești, județul Neamț, identificat la poziției nr. 125 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 19/2023 privind actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei conform Gherăești, județul Neamț, și înscris în Cartea funciară nr. 55440 a comunei Gherăești, având numărul cadastral 55440, al imobilului situat în str. Vasile Alecsandri, sat Gherăești, comuna Gherăești, județul Neamț,

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

AVIZ

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

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE


Georgian POP



OFERTANT

_____ (denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru concesiunea _____

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația

_____ din data de _____.

Prin prezenta, ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru concesiunea imobilului _____ în suprafață de _____ situat în _____ în vederea desfășurării activității de _____

Am luat cunoștință de condițiile de participare prevăzute în documentele de atribuire.

Oferta noastră este valabilă până la data menționată în documentația de atribuire, respective 90 zile.

Am luat la cunoștință de locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor. În cazul în care vom participa la ședința publică de deschidere a ofertelor, vom desemna o persoană autorizată să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu aceasta ocazie.

Data _____

Ofertant

L. S.

OFERTANT

_____ (denumirea/numele)

FIȘA OFERTANTULUI

pentru concesiunea terenului _____

OFERTANT

Sediul societății sau adresa

Telefon

Adresa e mail

Reprezentant legal

Funcția

Cod fiscal

Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului

Nr. cont

Banca

Declarăm pe propria răspundere ca datele menționate sunt corecte și conforme cu documentele oficiale.

Data _____

Ofertant

L. S.

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru concesiunea imobilului _____ în suprafață de
situat în _____, NC _____, jud. Neamț

Subsemnatul(a) _____ /reprezentant
al _____, în calitate de ofertant la licitația publică pentru concesiunea
imobilului _____ în suprafață de _____ situat în _____,
NC _____, jud. Neamț, organizată de comuna Gheraesti, sub sancțiunea excluderii din
procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere
că nu sunt în stare de faliment, insolvență ori lichidare judiciară ca urmare a hotărârii pronunțate
de judecătorul sindic.

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

Numele și funcția reprezentantului legal,

Data,

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru concesiunea imobilului _____ în suprafață de
situat în _____, NC _____, jud. Neamț

Subsemnatul(a) _____ /reprezentant
al _____, în calitate de ofertant la licitația publică pentru concesiunea
imobilului _____ în suprafață de _____ situate în _____,
NC _____, jud. Neamț, organizată de Comuna Gheraesti, sub sancțiunea excluderii din
procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere
că în ultimii 3 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale,
din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii
partenerilor;

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

Numele și funcția reprezentantului legal,
L.S.

Data,

OFERTANT

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Către,
Comuna Gheraesti, Str.Vasile Alecsandri nr.56, jud. Neamț

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului _____, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire, să concesionăm imobilul situat în comuna Gheraesti, cu nr cadastral _____ pentru o redevență de _____ lei/mp/an.

2. Ne angajam ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să concesionăm imobilul pe o durată de _____ de la data încheierea contractului.

3. Ne angajăm să menținem aceasta ofertă valabilă pentru o durată de 90 zile, de la data depunerii și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

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

5. Nu depunem ofertă alternativă și nu suntem înțeleși cu alți ofertanți cu privire la cuantumul redevenței sau alte prevederi ale ofertei.

6. Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția de bună execuție a contractului în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Numele și funcția reprezentantului legal,
L.S.

Data,

CONTRACT CADRU DE CONCESIUNE

Nr. _____ din _____

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

1.1 Colectarea și prelucrarea datelor personale se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

1.2 În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, se vor aplica prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor și ale legislației naționale.

1.3 Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.

1.4 Categoriile de date: Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).

1.5 Datele personale, comunicate de contractant în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.

1.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 1.3, acesta va fi informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.7 Contractantul are dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.8 Datele personale ale contractantului vor fi păstrate de autoritatea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

I. Părțile contractante

1. **COMUNA GHERAESTI**, cu sediul în localitatea Gheraesti, str.Vasile Alecsandri,nr.56, în calitate de concedent, reprezentat prin Primar, pe de o parte, și

2. _____, cu domiciliul/sediul sediul în _____, identificat prin C.I/ cod unic de înregistrare RO _____ și număr de înregistrare la Registrul Comertului _____, reprezentata prin administrator _____ în calitate de concesionar, pe de altă parte,

la data de _____, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Gheraesti nr. _____ precum și a procesului verbal nr. _____, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 (1) Obiectul contractului este imobilul construcție și/sau teren aferent situat în Roman, str _____, în suprafață de _____, înscris în CF nr. _____, având nr cadastral _____, având valoarea de inventar/și/sau valoarea impozabilă de _____, identificat prin schița ce face parte integrantă din contract. Terenul se concesiunează în vederea _____

(2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

bunurile de retur: terenul, în suprafață de mp

bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de _____ ani, și intră în vigoare începând cu data de _____, data semnării prezentului contract.

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al partilor, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

III. Redevența

Art. 3 (1) Redevența pentru concesiunea terenului este de _____ lei/mp/an, conform procesului verbal de adjudecare a licitației nr. _____ din _____

(2) Prețul adjudecat prin licitație va fi indexat de drept anual, începând din al doilea an, cu indicii de inflație prognozați, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

(3) Redevența se achită într - o singură tranșă, respectiv la 31.03 anul următor.

(4) În caz de neplată a redevenței la termenele scadente se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.

(5) Neplata a două redevențe consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă a amplasamentului.

(6) La încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții de bună execuție a contractului, echivalentul unei redevențe datorate pentru primul an de exploatare a bunului. Din această sumă concedentul poate executa penalitățile și sumele restante datorate de concesionar. În acest caz, concesionarul are obligația de a reîntregi garanția de bună execuție a contractului.

IV. Plata redevenței

Art. 4 (1) Plata redevenței se face prin contul concedentului nr. _____, deschis la _____, sau în numerar la casieria concedentului.

(2) În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul în curs.

(3) Începând cu anul următor încheierii prezentului contract, plata redevenței se face din inițiativa concesionarului până la 31 martie a anului în curs.

(4) **Pact comisoriu: Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.**

(5) Prezentul contract constituie titlu executoriu.

V. DREPTURILE PARTILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

- (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune, conform scopului concesiunii.
- (2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de parti prin prezentul contract de concesiune.

Art. 6 Drepturile concedentului

- (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar, cu condiția notificării prealabile a concesionarului.
- (2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, cu notificarea prealabilă a concedentului.
- (3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări de interes public, pe care acesta le considera a fi necesare, pe terenul/cu privire la construcția ce face obiectul concesiunii, anunțând în prealabil în scris concesionarul
- (4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislația în domeniu, conform art.3.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 Obligațiile concesionarului

- (1) La semnarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție de bună execuție a contractului, o sumă egală cu redevența datorată pe un an în contul RO _____ sau în numerar la casieria concedentului. Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract. În acest caz, concesionarul are obligația de a proceda la reîntregirea garanției de bună execuție a contractului.
- (2) Să obțină toate documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuielile sale. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale (dacă este cazul)
- (2) Să suporte cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii investiției/construcției pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune (dacă este cazul)
- (3) Să asigure exploatarea în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite în hotărârea de consiliu local prin care a fost aprobată concesiunea.
- (4) Să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.
- (5) Să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul și destinația concesiunii, așa cum a fost stabilit la art.1
- (6) Să nu subconcesioneze bunul ce face obiectul concesiunii.
- (7) Să respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.
- (8) Să plătească redevența conform art.3 din contract .
- (9) Să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.
- (10) Să se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercitiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.

- (11) Să întrețină bunului concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, deszăpezire etc).
- (12) Să permită accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricărui lucru de interes public pe care acesta îl considera a fi necesare.
- (13) Să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).
- (14) Să respecte prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.
- (15) Să respecte condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane (dacă este cazul).
- (16) Să ia măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defectiunile/degradările/ distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create. (dacă este cazul)
- (17) Să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară și să îl declare la organul fiscal.
- (18) La finalizarea lucrărilor să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate ; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanții ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism, etc); (dacă este cazul)
- (20) Să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.
- (21) Să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate.
- (22) Să asigure evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și să aibă grijă ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine (dacă este cazul).
- (23) Să obțină autorizația de construire în termen de maximum 12 luni de la data încheierii contractului și să execute lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire. Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism. Acest termen poate fi prelungit o singură dată la cererea concesionarului și cu acordul expres al concedentului, cu o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, în situația în care concesionarul dovedește că a fost împiedicat din motive temeinice să înceapă investiția în termenul stabilit de prezentul contract.
- (24) La încetarea contractului de concesiune, să restituie, pe bază de proces verbal, în deplină proprietate și liber de orice sarcini, bunul concesionat.
- (25) În cazul încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungerea la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului în condițiile stipulate prin contract, până la preluarea acestuia de către concedent.
- (26) În cazul în care sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

Art. 8 Obligațiile concedentului

- (1) Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
- (2) Să nu modifice unilateral contractul de concesiune, exceptand situatia prevazuta la art.6 alin (2) sau alte situatii prevazute expres de lege.
- (3) Să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului

VII. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune

Art. 9 Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;
- b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- c) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu preaviz de 15 zile adresat concesionarului de a elibera terenul/imobilul, în care vor fi indicate și motivele care au determinat luarea acestor măsuri
- d) prin acordul părților;
- e) prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.
- f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată
- g) 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. În acest caz, concesionarul va notifica concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare, declarând renunțarea la concesiune
- h) alte situații expres prevăzute de lege sau în contractul de concesiune, anexă la prezentul caiet de sarcini.

Art. 10 Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această dată de către concesionar, concedentul va calcula despăgubiri.

Art. 11 (1) Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația bunului concesionat fără obținerea acordului concedentului,
- b) a subconcesionat bunul ce face obiectul contractului;
- c) a cedat folosința bunului unor terți;
- d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței

(2) Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art. 11. alin. (1) conduce la pierderea garanției de bună execuție a contractului, la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 50% din valoarea redevenței indexate la zi precum și la eliberarea terenului/construcției pe cale administrativă.

VIII. Decăderea din drepturi a concesionarului

Art. 12 (1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului. Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Aceasta sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

- a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;
- c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii.

În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

(2) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

IX. Litigii

Art. 13 În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează de instanțele de drept comun.

X. Renunțarea la concesiune

Art. 14 (1) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice.

(2) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

(3) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decât cele prevăzute la art. 14 alin. (1), concesionarul este obligat la plata unor despăgubiri, după cum urmează:

- în situația în care construcția nu este începută, despăgubirea în sarcina concesionarului constă în contravaloarea lucrărilor executate de concedent în vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesionării. Concesionarul este obligat să plătească redevența și accesoriile acesteia până la data preluării terenului de către concedent;

- în situația în care construcția este în diverse stadii de construire sau finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investițiilor executate până la data renunțării la concesiune. Bunurile proprii, constând din bunuri achiziționate de concesionar, ce pot fi ridicate fără a afecta funcționarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații banesti; în caz contrar concesionarul își va ridica bunurile.

XII. Alte clauze

Art. 15 În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 16 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți .

Art. 17 (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin interes național sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

CONCEDENT

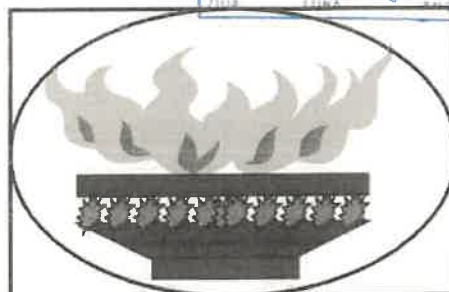
Primar,
Ermina Danculesei

CONCESIONAR

Nume: _____
Semnatura: _____

P.F.A. Ștefănescu Mihai
Expertize, evaluări, proiectare
Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55, jud. Neamț
Tel. mobil 0771 482 315; 0742208636

PRIMĂRIA COMUNA GHERĂEȘTI
INTRARE
IESIRE
NR 427
25 08 25



RAPORT DE EVALUARE

**2 buc. Terenuri intravilane, vecine, avand
NC55437 și, respectiv, NC55440, situate în sat
Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț, str.
Vasile Alecsandri, fn**

Proprietar: UAT com. Gherăești
**Utilizator desemnat: UAT com. Gherăești -
Primăria**

-august 2025-

Raport de evaluare

Terenuri intravilane NC55437 si NC55440 mp,

sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamt

Partea I. Introducere. Rezumatul concluziilor

I.1. Declaratie de conformitate:

Ca elaborator, subsemnatul evaluator declar că raportul de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Naționale de Evaluare ANEVAR editia 2025, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, armonizate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards) și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau ale altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator al raportului de evaluare, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

I.2. Certificare:

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

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile **inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în data de 14 08 2025, însoțit de către delegatul proprietarului, d-l Viceprimar Cobzariu Dan.**
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în prezentul raport de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

I.3. Sinteza evaluării (Rezumatul concluziilor importante):

Obiectul evaluării : **Proprietati imobiliare ale UAT com. Gherăești, terenuri intravilane vecine, libere de constructii, utilizare declarata arabil (NC55437) si curti constructii (NC55440), situate in sat Gherăești, str. Vasile Alecsandri, f.n., comuna Gherăești, jud. Neamt.**

Dreptul de proprietate : prezumat deplin.

Scopul evaluării : Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru terenuri, în vederea concesiunii și/sau vânzării.

Tipul valorii estimate : valoarea de piață (definită în continuare la pct. II.8.).

Opinia finală a evaluatorului asupra valorii terenurilor evaluate :

Tabelul nr. 1

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata mp	Categoria folosinta declarata	Valoare unitara €/mp	Valoare unitara lei/mp	Valoare teren €	Valoare teren lei	Valoare redeventa €/an	Valoare redeventa lei/an
1	NC55437	587	Arabil	9,15	46,30	5371,00	27192,50	234,70	1188,30
2	NC55440	2654	Curti-constructii	9,40	47,60	24947,60	126304,70	1090,20	5519,50

Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare: 5,0628 lei/€; 4,3331 lei/\$.

Evaluator,

ing. Ștefănescu Mihai



Partea a II-a. Premisele evaluării

II.1. Tipul evaluării și tipul raportului de evaluare :

Prezentul raport de evaluare se referă la 2 proprietăți imobiliare de tip teren intravilan, liber de construcții. Cerințele clientului nu au făcut referire la un anumit tip de raport de evaluare sau la un anumit format de prezentare a datelor. Raportul de evaluare este de tip narativ.

II.2. Identificarea clientului/beneficiarului evaluării :

2.2.1. Client/beneficiar/propietar: U.A.T. com. Gherăești, str. Vasile Alecsandri, nr. 56, jud. Neamt, CUI 2613729, J: n/a, reprezentant legal Primar Dănculesei Ermina. Evaluarea s-a efectuat în baza achiziției în sistemul SICAP, cod DA38696047/14 08 2025.

2.2.2. Utilizator desemnat : U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt.

II.3. Scopul evaluării :

Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru terenuri, în vederea concesiunii/vanzării acestora.

II.4. Identificarea altor utilizatori desemnați cu excepția clientului :

Nu este cazul.

II.5. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare :

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (beneficiarul evaluării), în scopul precizat în raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, utilizatorul desemnat/beneficiarul 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.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client (utilizator desemnat/beneficiar) și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau în situația când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar abilitat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către client (beneficiarul) numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului/beneficiarului. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute și înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

II.6. Identificarea proprietății evaluate :

Proprietăți imobiliare 2 terenuri libere de construcții, proprietatea U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt. Imobilele sunt vecine și sunt situate în comuna Gherăești, jud. Neamt, sat Gherăești. Terenurile au ieșire la str. Vasile Alecsandri (asfaltată), fără a fi incluse în numerotarea străzii. Proprietățile au fost identificate conform Extraselor de carte funciara (prezentate, în copie, în Anexa 1 la prezentul raport de evaluare), pus la dispoziție de delegatul proprietarului prezent la inspecția pe teren, astfel :
-extras CF nr. 38967/13 08 2025 pt. NC55437 ;
-extras CF nr. 38973/13 08 2025 pt. NC55440.

II.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății evaluate :

Terenurile fac parte din domeniul privat al U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt.

Conform declarației reprezentantului proprietarului, prezent la inspecția pe teren, d-l Viceprimar Cobzariu Dan, la data inspecției pe teren, proprietățile nu sunt ipotecate și nu există contracte de concesiune/inchiriere/arendare valabile la data prezentului raport de evaluare. Terenurile au fost concesiionate până în anul 2022, în prezent contractele de concesiune s-au reziliat.

În condițiile prezentate mai sus, se prezuma ca dreptul de proprietate al UAT comuna Gherăești



este deplin.

II.8. Tipul valorii estimate si definitia acesteia :

În acord cu solicitarea clientului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare, valoarea estimata va fi valoarea de piata, definita conform standardului de evaluare ANEVAR SEV 102, editia 2025: „Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

II.9. Identificarea evaluatorului :

Ing. Ștefănescu Mihai, domiciliat în mun. Roman, jud. Neamț, str. V. Hugo, bl.2, ap.55, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), având legitimația de evaluator nr. 16334, expert tehnic judiciar în specialitatea Evaluare bunuri imobile, având autorizația Min. Justiției nr. 4051706202545749250816052025.

II.10. Cronologie :

Data inspectiei proprietatii : 14 08 2025. Cu aceasta ocazie, s-au identificat proprietatile din punct de vedere al localizarii si al intinderii acestora, s-au identificat limitele de proprietate si materializarea acestora si s-au executat fotografii. La inspectia pe teren, subsemnatul evaluator am fost insotit din partea proprietarului de catre delegatul proprietarului, d-l Viceprimar Cobzariu Dan.

Data raportului de evaluare : 18 08 2025.

Data efectiva a opiniei asupra valorii : 18 08 2025.

II.11. Natura si sursa informatiilor utilizate :

Sursele de informatii utilizate sunt precizate in raport la locul mentionarii informatiilor sau prin trimitere la bibliografie.

Bibliografie :

- [1] ANEVAR “Evaluarea proprietatii imobiliare” ed. 2013.
- [2] M. Grădinaru - *Estimațiuni industriale, rurale și civile*, Ed. Virginia, Iași, 1994.
- [3] Standarde Naționale de Evaluare ANEVAR editia 2025 si ghidurile metodologice de evaluare:
SEV100 Cadrul general al evaluării;
SEV101 Termenii de referință ai evaluării;
SEV102 Tipuri ale valorii;
SEV103 Abordări în evaluare;
SEV104 Informații și date de intrare;
SEV106 Documentare și raportare;
SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
SEV630 Evaluarea bunurilor imobile.
- [4] Baze de date si analize imobiliare 2021-2025 Revista “Valoarea” editata de IROVAL.
- [5] ANEVAR-„Evaluarea proprietatii imobiliare”-Traducere editia a II-a canadiana, Ed. IROVAL 2012.
- [6] Sorin V. Stan, Irina Bene – “Evaluarea proprietatii imobiliare. Aplicatii”, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2012.
- [7] Sorin V. Stan – “Evaluarea terenului. Aplicatii”, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2009.
- [8] Corneliu Schiopu “Inspectia proprietatii imobiliare in scopul evaluarii” Ed. IROVAL, 2008.

II.12. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale. Conditii limitative::

- Raportul de evaluare reprezinta o estimare a valorii, valabila la data raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia, și care nu sunt cunoscute la data prezentului raport de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute de catre evaluator cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele de proprietate ce i-au fost prezentate sunt valabile și proprietatea se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta



nu este ipotecată. În cazul în care ar exista o asemenea situație și ar fi cunoscută, aceasta ar fi menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (actul de proprietate este valabil).

- Proprietatea nu a fost măsurată de subsemnatul evaluator, evaluarea bazându-se pe datele din Extrasele de carte funciara nr. 38967/13 08 2025 și nr. 38973/13 08 2025 (prezentate, în copie, în Anexa 1 la prezentul raport), puse la dispoziție de către proprietar/beneficiarul raportului. Din analiza efectuată de către subsemnatul la inspecția pe teren, rezultă că documentațiile citate sunt în acord cu situația constatată pe teren.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului în adâncime, pânza freatică, instalațiile subterane 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 probleme, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției pe teren, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic seismic, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării tehnice 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 a obținut informații, estimări și opinii, necesare întocmirii raportului de evaluare, din sursele precizate, pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității informațiilor furnizate de terțe părți.
- Proprietarul este singurul răspunzător privind derularea procedurilor legale privind concesionarea/vanzarea terenurilor, evaluatorul neavând nici o atribuție și nici o responsabilitate în acest sens.
- Se presupune că proprietățile imobiliare în cauză respectă reglementările de urbanism, legile de construcție și reglementările sanitare, pentru utilizarea menționată în prezentul raport de evaluare.
- Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente ce ar putea fi solicitate de autoritățile legal abilitate, pentru proprietățile evaluate, pot fi obținute pentru utilizarea pe care se bazează estimarea valorii din prezentul raport de evaluare.
- Se presupune ca nu există elemente subiective legate de interese speciale cu privire la tranzacționarea proprietăților. Evaluatorul nu a fost informat cu privire la astfel de intenții și nu are calitatea de a investiga posibilitatea existenței unor astfel de intenții.
- Prin prisma termenilor achiziției serviciului de evaluare, evaluatorul nu este obligat să acorde consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță, referitor la proprietățile evaluate.
- Prevederile și estimările din acest raport de evaluare se bazează pe condițiile actuale ale pieței imobiliare și pe evoluția acestora pe termen scurt. Modificările de pe piață pe termen mai lung nu pot fi anticipate de către evaluator și pot afecta evoluția valorilor de piață, dincolo de termenul de valabilitate al raportului de evaluare, precizat mai jos.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai ca întreg (inclusiv anexele). Scoaterea unor părți din raport sau utilizarea unor informații trunchiate, scoase din context, le anulează valabilitatea.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea timp de 6 luni, numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării, fără schimbări majore, nepredictibile.

Partea a III-a. Prezentarea datelor:

III.1. Descrierea situației juridice:

Asa cum s-a aratat la pct. II.7., imobilele evaluate sunt proprietatea U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt. Din informațiile la care a avut acces evaluatorul, rezultă că dreptul de proprietate se prezuma a fi deplin. Evaluatorul nu are cunoștința despre existența unor litigii privind proprietatea evaluată.



III.2. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt evaluate ca proprietati imobiliare in raport:

Terenurile sunt ingradite pe latura de vest (spre str. Vasile Alecsandri), cu gard cu soclu de beton, stalpi din teava de otel si panouri din lemn (vezi foto Anexa 4), imprejmuirea nu face obiectul evaluarii. Pe restul laturilor terenurile nu sunt imprejmuite.

Pe terenul NC55440, in zona mediana, exista o constructie subterana de beton, cu destinatia canal de inspectie auto (vezi foto Anexa 4), neevidentiata pe planul cadastral, constructie care nu face obiectul evaluarii.

Nu exista alte constructii pe terenurile evaluate.

Pe terenul NC55437 este amenajata o gradina de legume (vezi foto Anexa 4). Cultura de pe teren nu face obiectul evaluarii.

III.3. Descrierea imobilelor:

3.3.1. Situate : Terenurile evaluate aint situate in zona de intravilan periferica de vest a satului Gherăești.

3.3.2. Vecinatati: la nord locuinte, la vest str. V. Alecsandri, la sud teren proprietate particulara NC50148, la est terenuri proprietate particulara cu locuinte NC50505 si NC50498 si cladire fost Dispensar.

3.3.3. Caracteristici:

Tabelul nr. 2

Nr. crt.	Caracteristica	Descriere
1	Situarea in zona	Terenuri intravilane, situat in zona periferica de nord-vest a satului Gherăești.
2	Forma parcelei	Forme neregulate. Terenul NC55437 are o forma aproximativ triunghiulara. Terenul NC55440 are o forma aproximativ trapezoidala (vezi Anexa nr. 1).
3	Delimitare	La data inspectiei pe teren, parcelele evaluate sunt partial ingradite, numai pe latura de vest. Nu este asigurata decat partial materializarea delimitarii (vezi foto Anexa 4 si Anexa 1).
4	Accesul	Accesul auto si pietonal se asigura din drumul comunal asfaltat, in stare tehnica buna str. V. Alecsandri (front stradal cca 33 m la NC55437 si, respectiv, front stradal cca 60 m la NC55440).
5	Caracteristicile morfologice ale terenului	Terenurile sunt relativ plane (exista unele microdenivelari, cu inaltime de 10-20 cm-vezi foto), nu sunt inundabile, nu se constata fenomene de baltire sau de eroziune.
6	Dificultati de fundare	Nu au fost semnalate.
7	Rezidentii si vecinatatile	Spre est si spre sud exista gospodarii si locuinte particulare satesti, rezidentii fiind preponderent persoane care lucreaza in strainatate, agricultori sau pensionari. La vest si nord sunt terenuri agricole.
8	Utilizare	La data evaluarii terenul NC55437 este utilizat ca gradina de legume iar terenul NC55440 nu are nici o utilizare.
9	Caracteristicile straturilor superioare ale subsolului	Structura este cea caracteristica straturilor din Podisul Moldovenesc (loess).
10	Poluare	Nu am identificat fenomene de poluare.
11	Caracteristicile solului	Nu sunt relevante pentru terenurile in cauza, acestea neavand cea mai buna utilizare destinatie agricola (vezi in continuare subcap. IV.1).
12	Vegetatia	Pe parcela evaluata exista doar plante ierboase din flora spontana sau legumicultura, fara valoare economica.
13	Existenta constructiilor	Nu exista constructii pe parcelele evaluate (cu exceptia imprejmuirii si a canalului de inspectie auto mentionate mai sus, la pct. III.2.
14	Restrictii de construire	Nu am identificat.
15	Restrictii de folosire (utilizare)	Nu am identificat restrictii de utilizare. Prin concesionare/vanzare nu se blocheza nici o cale de comunicatie publica si nici o servitute de trecere.



16	Riscuri externe privind proprietatea	Nu am identificat.
17	Utilitati	Linie electrica aeriana de joasa tensiune 380 V, pe stalpi de beton, a operatorului licentiat de distributie SC Delgaz Grid SA, situata la gard, pe latura de vest a terenurilor. Puterea disponibila estimate de subsemnatul: sub 5 kw. Retea comunala subterana de apa potabila si canalizare, pe str. V. Alecsandri. Retea subterana de gaze naturale a operatorului licentiat de distributie SC Mihoc Oil SRL, pe str. V. Alecsandri. Nu exista bransamente pentru utilitati pe amplasament.

III.4. Date despre aria de piata, vecinatati si localizare:

3.4.1. Definitia pietei specifice (aria de piata) :

Piata terenurilor intravilane cu destinatie curti si constructii rezidentiale, in zonele periferice din localitatile rurale din zona de est a jud. Neamt, apropiate de mun. Roman (neresedinta de judet). Terenurile evaluate au potential de a fi concesionate pentru utilizare cu destinatia curti-constructii, cu folosinta rezidentiala, mica industrie sau de prestari-servicii.

3.4.2. Amplasare si caracteristicile pietei:

Zona periferica de situare, fata de satul Gherăești. In aceasta zona sunt localizate imobile de tip locuinta individuala ale cetatenilor precum si terenuri arabile. Localitatea are o piata imobiliara cu activitate medie, datorita veniturilor peste media locala realizate de cetateni care lucreaza sau au lucrat in strainatate si care isi construiesc case sau dezvoltă mici afaceri in comert, industria mica sau servicii.

In perioada anilor 2000-2009, preturile terenurilor in zona de referinta au cunoscut o crestere accentuata. Criza imobiliara din anii 2008-2010 a condus la o stagnare si la diminuarea interesului pentru aceste terenuri, pana la nivelul anilor 2014-2015. Dupa aceasta perioada, piata s-a redresat partial, preturile crescand cu 10-15%, pana in anul 2020, cand au cunoscut o perioada de stagnare, pe fondul pandemiei de Covid. Dupa 2022, tendinta de crestere a preturilor, pe fondul inflatiei, s-a reluat.

Oferta de terenuri pentru vanzare, cat si pentru concesionare/arendare, in zona de referinta, depaseste cererea, putandu-se caracteriza piata de profil ca fiind o piata a cumparatorului.

3.4.3. Profilul celor care detin proprietati in aceasta zona (vanzatori potentiali):

Proprietarii terenurilor din zona de referinta sunt in general cetateni sau mostenitori ai unor cetateni care sunt proprietari sau carora li s-a reconstituit dreptul de proprietate, sunt pensionari, salariati cu venituri mici si/sau care nu mai locuiesc in localitatile rurale in care posedă terenuri. Nu au potentialul de a lucra aceste terenuri sau de a le valorifica potentialul de dezvoltare pe care il ofera localizarea si dotarea edilitara a acestora, pe care am prezentat-o mai sus.

3.4.4. Profilul cumparatorilor potentiali:

Cumparatorii potentiali din zona de referinta sunt in general persoane fizice care doresc sa-si construiasca o locuinta sau persoane juridice societati comerciale mici, persoane fizice autorizate sau intreprinderi individuale care doresc sa dezvolte o activitate in zona de tipul: vanzari en-gross de materiale de constructii, vanzari produse industriale en-gross, activitati de prestari-servicii (autoservice, transporturi, baze de santier pentru activitate de constructii), activitati industriale (produse de balastiera, boltari si blocuri de zidarie etc.).

3.4.5. Piata terenurilor libere sau potential libere:

Terenurile libere intravilane nu sunt destul de frecvente, datorita faptului ca satul Gherăești este compact, cu populatie numeroasa, cu tendinta de imbatranire mai mica decat media zonei geografice, cu numerosi cetateni care lucreaza in strainatate si au potential financiar peste medie. Din datele prezentate de analistii imobiliari, in general, in ultimii ani preturile inregistrate la tranzactiile efectuate in aceasta zona au fost:

- 15-25 euro/mp pentru loturi de casa, in zona centrala a satului;
- 10-15 euro/mp pentru loturi de casa, in zone mediane ale satului;
- 5-10 euro/mp pentru loturi de casa, in zone periferice ale satului.

Marimea medie a loturilor tranzactionate sau ofertate spre vanzare este de 1000-1500 mp.



III.5. Date privind impozitele si valorile de impozitare:

Impozitul pe teren si pe cladiri este reglementat prin Hotarare a Consiliului Local al com. Gherăești. Nivelul impozitelor si taxelor locale poate fi considerat mic spre moderat.

Partea a IV-a. Analiza datelor si concluziile

IV.1. Cea mai buna utilizare a terenurilor, considerat ca fiind libere de constructii:

Nota : Conceptul de « cea mai buna utilizare » este cel definit in standardele ANEVAR, respectiv « *Utilizarea cea mai probabila a unui activ sau a unei proprietati, care este posibila din punct de vedere fizic, permisibila din punct de vedere legal, fezabila din punct de vedere financiar, justificata in mod corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a activului (proprietatii) supus evaluarii* ».

Cea mai buna utilizarea a terenului evaluat este cea de curti-constructii, rezidentiala (cu parcelare) sau, in secundar, pentru activitati de mica industrie sau prestari-servicii, asa cum am aratat mai sus, motivata de urmatoarele argumente :

- situarea in localitate (centrul satului la cca 800 m) ;
- prezenta in vecinatate a unor imobile cu destinatie rezidentiala, fie mai vechi, fie noi sau aflate in constructie;
- asigurarea energiei electrice la limita de proprietate (la gard) pentru debite si puteri uzuale;
- posibilitatea asigurarii energiei electrice in cazul utilizarii industriale (debite si puteri sporite) de la distante <500 m, din postul de transformare, la costuri rezonabile ;
- accesul la cale de transport rutiera asfaltata, la gard;
- retea comunală de gaze si apa-canal la limita de proprietate.

Pentru o utilizare superioara, terenul NC55440 ar putea fi parcelat in 2 loturi de cate 1300 mp, intrucat iesirea la strada permite.

IV.2. Evaluarea terenului:

Principial, evaluarea terenului, din punct de vedere al teoriei evaluarii, se poate realiza prin urmatoarele metode :

1. Abordarea prin piata (comparatia directa)-este metoda preferata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata iar piata este segmentata si exista suficiente date despre tranzactii si oferte, abordare aplicabila cu rezervele expuse mai jos, in cazul de fata.
2. Abordarea prin venit -capitalizarea venitului din chirie/arenda/concesiune este o metoda adecvata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata si exista o piata a inchirierilor cu suficiente date despre tranzactii si oferte. Subsemnatul nu am identificat in localitate oferte sau contracte de concesiune/arendare pentru terenuri comparabile. Taxa de concesiune pentru contractul precedent este depasita din punct de vedere a pietei actuale, motive pentru care nu s-a putut aplica aceasta abordare.
3. Abordarea prin tehnici alternative :
 - extractia, consta in determinarea unui raport tipic intre valoarea terenului liber si valoarea proprietatii construite sau
 - alocarea, consta in determinarea contributiei constructiei in valoarea unei proprietati construite.Subsemnatul evaluator nu am identificat, in zona de referinta, date despre proprietati imobiliare care sa permita utilizarea acestor abordari.

Un investitor potential, care, asa cum am aratat mai sus, poate fi persoana fizica sau de tip intreprindere mica, intreprindere individuala sau persoana juridica autorizata, si care doreste sa dezvolte in localitate o activitate de tipul celor prezentate la pct. IV.1., sau o persoana fizica care doreste sa-si construiasca o locuinta are practic doua alternative :

- (1) sa concesioneze/sa cumpere un teren de tipul celui evaluat ;
- (2) sa cumpere un teren agricol intravilan la periferia localitatii (exista oferte relativ numeroase), sa il scoata din circuitul agricol si sa il amenajeze pentru folosinta/activitatea preconizata. Principala cheltuiala va



fi asigurarea utilitatilor pe amplasament. Avand in vedere acest rationament, un investitor potential nu va plati mai mult decat pretul terenului agricol plus o prima reprezentand contravaloarea cheltuielilor de scoatere din circuitul agricol si de asigurare a utilitatilor.

Abordarea prin piata : S-a utilizat metoda comparatiei directe. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile sau ofertele de vanzare pentru terenuri comparabile similare, in scopul identificarii unei valori pentru terenul in discutie. In localitatea Gheraesti nu am identificat tranzactii sau oferte comparabile cu proprietatile evaluate.

Subsemnatul am identificat in zona de referinta urmatoarele oferte pentru terenuri comparabile (vezi Anexa 3 la raportul de evaluare), respectiv :

Tabelul nr. 3

Nr. crt.	Teren	Suprafata mp	Pret oferta €/mp	Deschidere la calea de comunicatie m	Tip drum de acces	Utilitati pe amplasament	Sursa informatiei
A	Teren Gădiniți, str. Cetatii, com. Gădiniți, NT	5200	7,00	29,30	Asfaltat	Apa, Canal. Electricitate	www.storia.ro
B	Teren Tupilati, com. Tupilati, NT	2870	5,00	23,00	Asfaltat	Electricitate	www.olx.ro www.publi24.ro
C	Teren Cotu-Vames, str. V-le Lupu, com. Horia, NT	1731	10,00	21,00	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	www.olx.ro
D	Teren Oniscani, com. Filipesti, BC	3000	3,00	50,00	Asfaltat	Nu	www.storia.ro
E	Teren Roman, str. Visinilor, cartier N. Balcescu, NT	5800	11,00	19,40	Asfaltat	Apa, Canal. Electricitate	www.publi24.ro
F	Teren Secuienii Noi, com. Secuieni, NT	19100	4,45	58,00	Asfaltat	Apa, Canal, Electricitate la 200 m	www.publi24.ro
G	Teren Trifesti, com. Trifesti, NT	1573	11,40	50,00	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	www.olx.ro
H	Teren Băra, com. Băra, NT	2300	8,00	24,00	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate	www.olx.ro
I	Teren Trifesti, com. Trifesti, NT	3147	6,35	13,80	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate	www.olx.ro
J	Teren Botești, com. Botești, NT	2500	10,00	22,00	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	www.olx.ro
K	Teren Cordun, com. Cordun, NT	5625	10,00	25,00	Asfaltat	Nu	www.olx.ro
L	Teren Gădiniți, com. Gădiniți, NT	2500	11,00	28,00	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	www.lajumate.ro
M	Teren Ion Creanga, com. Ion Creanga, NT	6000	10,00	30+32	Asfaltat	Apa, Canal. Electricitate	www.okazii.ro www.imobiliare.ro
N	Teren Trifesti, com. Trifesti, NT	3000	7,00	22,00	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	www.storia.ro



Toate anunțurile sunt recente (nu mai vechi de 90 de zile). Informațiile au fost verificate de subsemnatul evaluator prin interviuri telefonice cu vânzătorii.

Criteriile de selecție pentru analiza ale comparabilelor au fost :

- acces la drum asfaltat ;
- situare in localitate rurala, in zona periferica ;
- teren cu suprafata > 1000 mp (minimum pentru o gospodarie rurala) ;
- utilitati la limita de proprietate.

Nota: Nu au fost luate in considerare informatii care sa permita utilizarea comparabilelor din tranzactii, deoarece:

- exista suspiciunea rezonabila ca vanzatorii si cumparatorii nu au declarat preturile real platite, din ratiuni fiscale;
- preturile din tranzactii au fost influentate de grila notarilor;
- nu exista baze de date care sa consemneze sistematic aceste informatii;
- au fost obtinute numai informatii verbale, care nu au fost sustinute/argumentate scriptic de documente;
- exista suspiciunea rezonabila ca preturile de tranzactionare declarate sunt influentate de legislatia in vigoare privind tranzactiile in numerar si legislatia referitoare la combaterea spalarii banilor.

Au fost selectate ofertele C, G, J, L, cele mai apropiate ca amplasare si caracteristici de proprietatea evaluata. Din analiza datelor, a rezultat urmatoarea grila a datelor de piata pentru oferte:

Tabel nr. 4

Element de comparatie	Propr. subiect	Comp. C	Comp. G	Comp. J	Comp. L
Pret unitar oferta €/mp		10,00	11,40	10,00	11,00
Ajustare marja de negociere ¹		-5%	-5%	-5%	-5%
Pret probabil negociat €/mp		-0,50	-0,60	-0,50	-0,60
		9,50	10,80	9,50	10,40
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		9,50	10,80	9,50	10,40
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		9,50	10,80	9,50	10,40
Localizare ²	Rural. Periferica	Similara	Rural. Centrala. Mai buna	Similara	Similara
Ajustare		0	-0,65	0	0
Pret ajustat €/mp		9,50	10,15	9,50	10,40
Deschidere la calea de comunicatie m	Cca 30 m la NC55437 Cca 60 m la NC55440 (parcelabil)	21 Suficienta Similar	50 Suficienta Similar	22 Suficienta Similar	28 Suficienta Similar
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		9,50	10,15	9,50	10,40
Forma si suprafata parcela mp	Neregulata, triunghiulara la NC55437 si trapezoidala la NC55440	Dreptunghiulara. Mai buna	Aprox. patrata. Mai buna	Dreptunghiulara. Mai buna	Dreptunghiulara. Mai buna
Ajustare ³		-1,00	-1,00	-1,00	-1,00
Pret ajustat €/mp		8,50	9,15	8,50	9,40
Drum de acces	Drum comunal, asfaltat	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		8,50	9,15	8,50	9,40
Utilitati pe amplasament	Electricitate, apa, canal, gaze la gard	Similar	Similar	Similar	Similar



Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		8,50	9,15	8,50	9,40
Nr. corectii		1	2	1	1
Ajustare totala bruta CTB		1,00	1,65	1,00	1,00

Motivarea corectiilor:

1) Marja de negociere medie a ofertelor este de max. 5%, conform datelor furnizate subsemnatului de catre agentii imobiliari de la agentii din mun. Roman si din convorbirile cu vanzatorii, intrucat piata este in echilibru, vanzatorii nu ofera reduceri importante la negociere.

2) Corectia s-a considerat ca diferenta intre comparabila N (cu amplasament central) si comparabila I (cu amplasament periferic, la capatul strazii).

3) Piata accepta o corectie pentru forma regulata a parcelei, cu raport favorabil al laturilor, care permite o sistematizare superioara pe orizontala a constructiilor (care sa valorifice superior terenul), incarcarea-descarcarea si manevrarea mijloacelor de transport mari (basculante, camioane TIR)-deci utilizare si in alte scopuri decat cea rezidentiala. S-a considerat ca diferenta între comparabilele L si J.

In cazul parcelei evaluate, dechiderea mare la strada permite si lotizarea proprietatii in doua locuri de casa, cu o valorificare superioara a terenului construitibil.

Avand corectia totala neta minima (in conditiile in care corectiile totale brute sunt foarte apropiate), nr. de corectii minim si suprafata parcelei cea mai apropiata de proprietatea evaluata, comparabilele C,J,L reprezinta comparabilele care reprezinta indicatia de pret cea mai concludenta dintre oferte, pentru terenul NC55440 (2654 mp, cu posibilitate de parcelare), respectiv **9,40 €/mp (47,60 lei/mp)**.

Pentru terenul NC55437, avand in vedere suprafata mult mai mica (587 mp) si forma triunghiulara, valoarea unitara a acestui teren este evident mai mica, insa necuantificabila pe baza datelor identificate in piata, se adopta valoarea ajustata a comparabilei G, respectiv **9,15 €/mp (46,30 lei/mp)**.

IV. Opinia finala asupra valorii proprietatilor:

Preliminarii:

Opinia finala asupra valorii s-a bazat pe revederea intregii evaluari, pentru a avea certitudinea ca datele disponibile, tehnicile de calcul si rationamentele aplicate au condus la concluzii corecte.

Datele utilizate sunt presupuse autentice si obtinute din surse de incredere. La analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii : valoarea evaluata este o estimare; evaluarea se bazeaza pe orientarea spre piata.

Considerente:

Din analiza valorilor evaluate, la abordarea prin piata (comparatie) a rezultat o valoare de 9,40 €/mp pentru terenul NC55440 si 9,15 €/mp pentru terenul NC55437.

Valorile estimate corectate pentru comparabile sunt in consonanta (diferenta de 10,5 %).

Subsemnatul nu am identificat in piata, in zona de referinta, terenuri inchiriate si/sau informatii despre inchirieri de terenuri comparabile care sa permita o evaluare bazata pe abordarea prin venit (veniturile din arenda nu sunt concludente, terenul evaluat neavand destinatie agricola). De asemenea, nu am identificat situatii de imobile si/sau date care sa permita utilizarea altor metode de evaluare (alocare, extractie, etc.). Dat fiind faptul ca au fost identificate date suficiente despre tranzactii si exista numeroase oferte de vanzare in piata pentru comparabile, subsemnatul consider ca aplicarea abordarii prin piata (prin comparatie) este suficienta in acest caz.

Opinia finala:

Având in vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare expuse, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietăților imobiliare supuse evaluării, în opinia subsemnatului evaluator, valoarea unitara estimată a proprietăților imobiliare descrise este de 9,40 €/mp pentru terenul NC55440 si 9,15 €/mp pentru terenul NC55437, respectiv o valoare estimata totala de **24947,60 € pentru terenul NC 55440 si de 5371,00 € pentru terenul NC55437.**



Partea a IV-a: Estimarea taxei de concesiune (redeventei):

5.1. Determinarea taxei de inchiriere pe baza actelor normative:

Prevederi din acte normative:

Pentru calculul redevenței anuale în cazul concesiunii/închirierii nu există o reglementare legală actualizată, singura prevedere regăsindu-se în cadrul legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.17: "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Aplicand aceste prevederi, rezulta urmatoarele taxe de concesiune:

-pentru terenul NC55440: $9,40 \text{ €/mp} \times 2654 \text{ mp} \times 5,0628 \text{ lei/€} : 25 = 5052,00 \text{ lei/an}$;

-pentru terenul NC55437: $9,15 \text{ €/mp} \times 587 \text{ mp} \times 5,0628 \text{ lei/€} : 25 = 1087,70 \text{ lei/an}$.

Calculul redevenței din prezentul raport de evaluare are caracter informativ pentru clientul/beneficiarul raportului de evaluare-Primaria com. Gherăești, deoarece așa cum prevede O.G. 54/2006, art. 4, alin. (2): „Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale”.

5.2. Stabilirea taxei de inchiriere/arendare pe baza ratei de capitalizare:

Calculul redevenței prezentat mai sus, la pct. 5.1., nu ține cont de inflație și de prima de risc a proprietarului. Conform cerinței proprietarului, determinarea taxei de concesiune se va face în moneda RON, pentru o durată de 49 de ani, cu revizuire la 10 ani. Taxa de concesiune se preconizează, la momentul actual, a fi constantă în timp și se va constitui ca venit net (proprietarul nu își asumă nici un fel de cheltuieli în legătură cu terenurile evaluate).

În aceste condiții, taxa de concesiune (redevența), determinată ca venit net din exploatare VNE al proprietarului terenului, se va determina din raportul (formula Gordon-Shapiro)- bibliografie [2]-cap. 10.4:

$$\text{Valoare teren } V_t = \text{Venit net din exploatare VNE} / \text{Rata de capitalizare } R_c$$

Rezulta ca redevența VNE=Valoare evaluată teren x Rata de actualizare R_c

În situația din prezentul raport de evaluare, se poate considera cu bună aproximație, ca rata de capitalizare este aceeași cu rata de actualizare. Determinarea ratei de actualizare s-a făcut prin aplicarea metodei fluxurilor de numerar previzionate. În determinarea ratei de capitalizare, sunt necesare informații privind nivelul ratei fără risc, prima de risc de țară, inflație și alte prime de risc pe care evaluatorul le consideră ca fiind adecvate și le ia în considerare în calculul acestei rate.

Referința privind nivelul ratei fără risc este reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat cu grad redus de risc și cu scadență 10 ani, emise în moneda în care au fost previzionate fluxurile de numerar.

Nivelul acestor indicatori a fost considerat pe baza datelor din Revista „Valoarea” nr. 47/2025 privind nivelul randamentelor la scadență ale obligațiunilor de stat românești, germane și americane, cotația CDS pentru obligațiunile de stat românești emise în euro cu maturitate 10 ani și rata inflației previzionate pentru anul 2025 pentru RON, Euro, care au fost colectate din surse de date publice credibile și sunt valabile la data de 30 iunie 2025.

Randamentele obligațiunilor conform bibliografie [4] sunt:

Tabelul nr. 5

YTM RO, 10y, RON	6,83%
Ri 2025, RON	4,60%
YTM RO, 10y, EUR	6,27%
Ri 2025, EUR	1,90%

Intrucat destinatarul raportului de evaluare preconizeaza o durata a concesiunii de 49 ani, cu revizuire la 10 ani, se va considera ca fiind un indicator mai stabil randamentul obligațiunilor YTM RO,10y.EUR, de 6,27% și inflația în zona euro Ri 2025, EUR de 1,90%.

În aceste condiții, redevențele pentru terenurile evaluate vor fi:



- pentru terenul NC55437: $9,15 \text{ €/mp} \times 587 \text{ mp} \times 0,0437 = 234,70 \text{ €}$ (1188,30 lei/an);
- pentru terenul NC55440: $9,40 \text{ €/mp} \times 2654 \text{ mp} \times 0,0437 = 1090,20 \text{ €}$ (5519,50 lei/an).

IV.5. Estimarea perioadei de valabilitate a raportului de evaluare:

Evaluarea este valabila pt. preturile curente de la data raportului de evaluare.

Valoarea evaluata nu este influentata de TVA (nu contine TVA).

Raportul de evaluare este valabil sase luni de la data intocmirii, in conditiile in care se mentin conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc. nu sufera schimbari majore, nepredictibile).

V. Cuprinsul raportului de evaluare

- Raportul de evaluare propriu-zis (12 pagini text);
- Anexa 1: Extras de carte funciara nr. 38967/13 08 2025 (4 pag. A4, copie) ;
- Anexa 2 : Extras de carte funciara nr. 38973/13 08 2025 (4 pag. A4, copie) ;
- Anexa 3 : Oferte terenuri comparabile (4 pag.);
- Anexa 4.1. : Fotografii teren NC55437 (1 pag./ 4 foto) ;
- Anexa 4.2. : Fotografii teren NC55440 (1 pag./ 4 foto).

EVALUATOR,
ing. Ștefănescu Mihai





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55437 Gheraesti

AAPEKA 1

Nr. cerere	38967
Ziua	13
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193195508



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Gheraesti, Loc. Gheraesti, Str VASILE ALECSANDRI

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	55437		587	Imobil este delimitat de gard de lemn pe tronsonul 647-644 în rest limita este conventională.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35302 / 16/08/2022		
Act Normativ nr. HCL nr. 77, din 25/08/2022 emis de emis de Primăria Comunei Gherăești; Act Normativ nr. HCL nr. 26, din 28/02/2017 emis de Primăria Comunei Gherăești; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr.8788, din 12/08/2022 emis de Primăria Comunei Gherăești;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA GHERĂEȘTI, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	11.32
8	1	1.567

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/08/2025, 14:18

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>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55440 Gheraesti

Nr. cerere	38973
Ziua	13
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193196705



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Gheraesti, Loc. Gheraesti, Str VASILE ALECSANDRI

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	55440	Din acte: 2.613 Masurata: 2.654	Imobilul este împrejmuit prin gard de plasă de sârmă pe tronsonul 209 - 309, prin gard de lemn pe tronsoanele 644 - 759 și 206 - 209, prin peretele clădirii pe tronsonul 203-210 în rest limita este convențională.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35303 / 16/08/2022		
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 11, din 29/01/2021 emis de Consiliul Local Al Comunei Gherăești; Act Administrativ nr. Adresa Nr. 8793, din 12/08/2022 emis de Primăria Comunei Gherăești; Act Administrativ nr. Certificat De Atestare Fiscală Nr. 8787, din 12/08/2022 emis de Primăria Comunei Gherăești;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GHERAESTI, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	4.465
7	8	26.121
8	9	6.509
9	10	11.32
10	11	11.743
11	12	12.206
12	13	5.814
13	14	7.67
14	15	51.877
15	16	7.854
16	17	4.582
17	18	4.219
18	1	4.953

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	38972	13-08-2025	13-08-2025	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/08/2025, 14:48

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>

Oferte vanzare terenuri comparabile

A. www.storia.ro

Teren situat în Gădiniți, pe strada Cetății, zonă în plină dezvoltare. NC51960.

Lățime la stradă 29.3 metri, adâncime 180 de metri (de la sosea până sus pe deal).

Strada este asfaltată, stâlpul de energie electrică este la limita terenului iar pe amplasament există rețele de apă și canalizare. 7 eur/mp. 0745556144 Radu. Agentie Rara Solutii SRL.

ID: 9549986

B. www.olx.ro: www.publi24.ro

Vând teren intravilan in suprafață de 2870 mp în centrul localității Tupilati. Terenul beneficiază de toate utilitățile zonei. Doar 5 eur/mp la 5 min. de centrul localitatii. Tel. 0752133723 Maricica Mihalcu.



ID anunț: 1643269689

C. www.olx.ro

Vând teren intravilan în Cotu Vameș, Str Vasile Lupu, comuna Horia. Suprafața de 1731 mp

Pe teren se află edificată o casa bătrânească. Toate utilitatile. 10 euro mp.

Posibila lotizare în două trupuri egale cu cale de acces în indiviziune.

0744504542 Paul Jegan

ID anunț: 1752149816

D. www.storia.ro

Vă propunem spre vânzare un teren generos, cu o suprafață totală de 3000 mp, situat în localitatea Oniscani, comuna Filipești, județul Bacău. Terenul are o deschidere stradală de 50 metri liniari la E85, oferind acces facil și multiple posibilități de parcelare sau dezvoltare. 3 euro/mp. Gabriela Stan Agentia RE/MAX Next Level 0755460962

E. www.publi24.ro:

Teren intravilan Roman 64000 eur negociabil. Tel. 0747709198 Sebastian Nistor. Descriere:

- Teren de vanzare 5800 mp

- intravilan



- cadastru facut
 - deschidere 19.4 ML
 - se poate imparti pe loturi
 - zona noua in dezvoltare, Cartier Nicolae Balcescu
 - Localitate ROMAN, Jud. Neamt, pe strada Visinilor, strada unde s-a inceput asfaltarea + apa, canalizare, racordare curent electric la stalpii de pe strada
 - gazul aflat momentan pe strada paralela.
- ID anunț: 1747047108

F. www.publi24.ro

Se oferă spre vânzare un teren intravilan 19100 mp cu un potențial excepțional, situat în localitatea Secuieni Noi, județul Neamț, la drumul european E85. Terenul beneficiază de o deschidere de 58 de metri liniari la șoseaua națională, oferind astfel acces facil și vizibilitate excelentă.

Proprietatea se află într-o zonă strategică, cu trafic intens, fiind ideală pentru investiții în diverse tipuri de proiecte: hale industriale, spații comerciale, benzinărie, parc logistic, service auto, sau chiar dezvoltări rezidențiale – în funcție de nevoile cumpărătorului.

Detalii tehnice și avantaje:

Teren intravilan, amplasat în zonă cu potențial de dezvoltare

Deschidere largă de 58ml la E85 – drum național intens circulat

Acces direct din șosea – ideal pentru activități comerciale sau industriale

Teren plat, întreținut, cu o topografie favorabilă construcțiilor

Utilități în proximitate la 50 m (rețea electrică, apă, canalizare, internet) – ușor de racordat

Amplasare strategică, la distanță rezonabilă de orașe importante din județ

84900 euro. Tel. 0758376084 Mihai Catana

Pentru mai multe detalii, documente cadastrale sau pentru programarea unei vizionări, va stau cu drag la dispoziție!



ID anunț: 1749523233

G. www.olx.ro

De vânzare loc de casa in comuna Trifesti jud Neamt. Proprietar, cadastru facut, gaz la poarta, curent electric in locatie, 1573mp, deschidere aprox 50-60 ml. 18000 euro. 0720544448 Carmen.





ID: 273461505

H. www.olx.ro

De vanzare teren in Comuna Bara 2.300 mp suprafata, cu 24 ml deschidere; utilitățile sunt la limita proprietatii, drum asfaltat, potrivit pentru loc de casa. Pret 19.500 € negociabil, 8 €/mp
Telefon 0737526061

Contactează #acasaimobiliare #agentiaacasa #echipaacasa #acasasavin
ID: 9642076

I. www.olx.ro

Vând teren în suprafață de 3147 m² deschidere 13,80 m, NC52794 :

-1328 m² teren intravilan

-1819 m² teren extravilan

Terenul este situat pe str. Zambilelor, loc. Trifești, com. Trifești.

Posibilitate de lotizare datorită drumului care se află pe latura de nord a proprietății. Utilități (gaz, curent electric,apa) la limita proprietății. 20 000 euro.

0741022759 Lucian

ID: 277900632

J. www.olx.ro

Vând teren intravilan 2500 mp in Botesti, in Comuna Botesti.

Terenul este situat la 100 metri de primărie. Toate utilitățile publice trec prin fata terenului.

Terenul dispune de o fântână și este împrejmuit.

Lățimea la drum asfaltat este de 22 metri, prețului 10€ mp.

Contacteaza tel. 0733745062 Florin.

ID: 291037556

K. www.olx.ro

Vând urgent teren intravilan în Cordun, suprafața fiind 5625 mp, cu o deschidere de 25 metri liniari. Zona magazinului Dedeman (Roman). Documentația cadastrală + intabulare.

Prețului: 10 mp/ mp. Pretul e negociabil.

Se acceptă și plata în 3 - 4 tranșe. Telefon 0726223933 Bogdan.

ID: 270499781



L. www.lajumate.ro

De vânzare teren intravilan cu suprafața de 2500 mp, situat în comuna Gâdintî, la DN15D, într-o zonă liniștită, aproape de oraș. Terenul este ideal pentru construcția unei locuințe permanente sau de vacanță și dispune de următoarele utilități și îmbunătățiri: bransament la rețea de apă-canal; pompă de apă funcțională; livadă de pomi fructiferi; magazie din lemn pentru depozitare, foisor. Terenul este împrejmuit cu gard și se află într-o zonă dezvoltată, cu vecini stabili și acces rapid spre Roman. Preț 11 euro/mp. Telefon 0742012228. Constantin.



M. www.okazii.ro; www.imobiliare.ro

6000 mp Teren intravilan, sat Ion Creanga, Comuna Ion Creanga, Jud. Neamt, cu 2 intrari: la str. Muncelului si la str. Islazului. 10 eur/mp. Vandut de: iuliana93rotariu73522

N. www.storia.ro

- Teren de vânzare - Trifești
 - Intravilan | 3.000 mp | Loc de casă
 - Preț: 21.000€
 - O oportunitate perfectă pentru casa visurilor tale, într-o zonă liniștită și verde! Asfalt, apa, curent, gaz.
 - Nu rata! Denisa Lazar Activ Casa- agentie imobiliara 0745498267
- ID: 9510567

Selectie evaluator,
ing. Ștefănescu [REDACTED]



Anexa 4.1.: Foto Evaluare 2025 teren intravilan sat Gherăești, com. Gherăești, str. V. Alecsandri, fn, supr. 587 mp, NC 55437, Proprietar UAT Gherăești, jud. Neamt



Foto 1: Vedere teren dinspre vest.



Foto 2: Vedere teren dinspre sud.



Foto 3: Vedere teren dinspre nord.



Foto 4: Detaliu vegetatie pe teren (gradina de legume).

Anexa 4.2.: Foto Evaluare 2025 teren intravilan sat Gherăești, com. Gherăești, str. V. Alecsandri, în, supr. 2654 mp, NC 55440, Proprietar UAT Gherăești, jud. Neamț



Foto 1: Vedere teren dinspre vest (din str. Vasile Alecsandri).



Foto 2: Vedere teren dinspre sud.



Foto 3: Detaliu deteriorare gard spre str. Vasile Alecsandri.



Foto 4: Detaliu canal inspectie auto existent pe teren.

C

C

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55437 Gheraesti

Nr. cerere	56531
Ziua	05
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare

100198166459



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Gheraesti, Loc. Gheraesti, Str VASILE ALECSANDRI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55437	587	Imobil este delimitat de gard de lemn pe tronsonul 647-644 în rest limita este convențională.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
35302 / 16/08/2022	
Act Normativ nr. HCL nr. 77, din 25/08/2022 emis de emis de Primăria Comunei Gherăești; Act Normativ nr. HCL nr. 26, din 28/02/2017 emis de Primăria Comunei Gherăești; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr.8788, din 12/08/2022 emis de Primăria Comunei Gherăești;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GHERĂEȘTI , domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

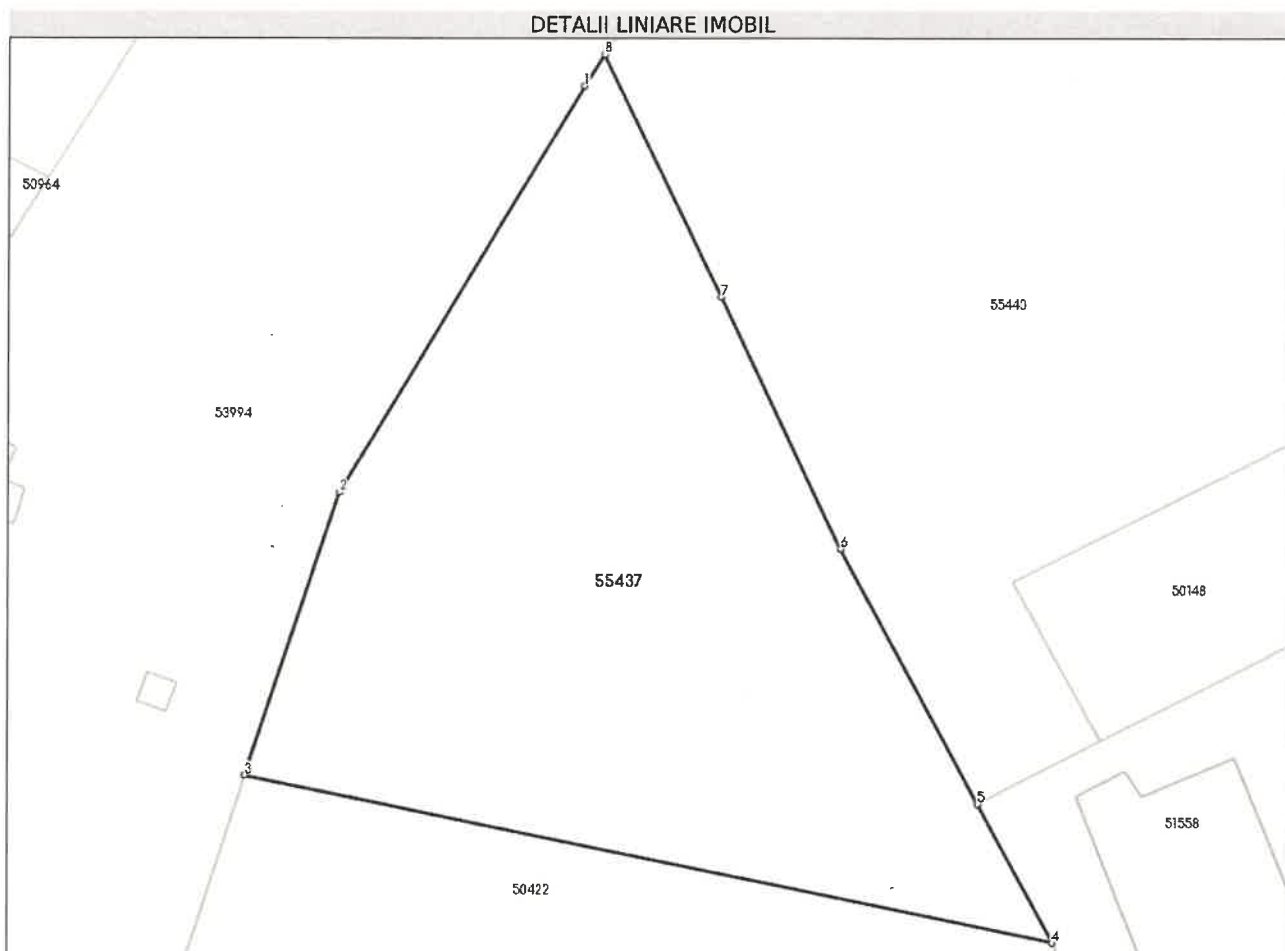
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55437	587	Imobil este delimitat de gard de lemn pe tronsonul 647-644 în rest limita este convențională.

* 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	587	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.972
2	3	12.549
3	4	34.57
4	5	6.656
5	6	12.206
6	7	11.743

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	11.32
8	1	1.567

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	56530	05-12-2025	05-12-2025	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
05/12/2025, 10:37

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>

Cod verificare



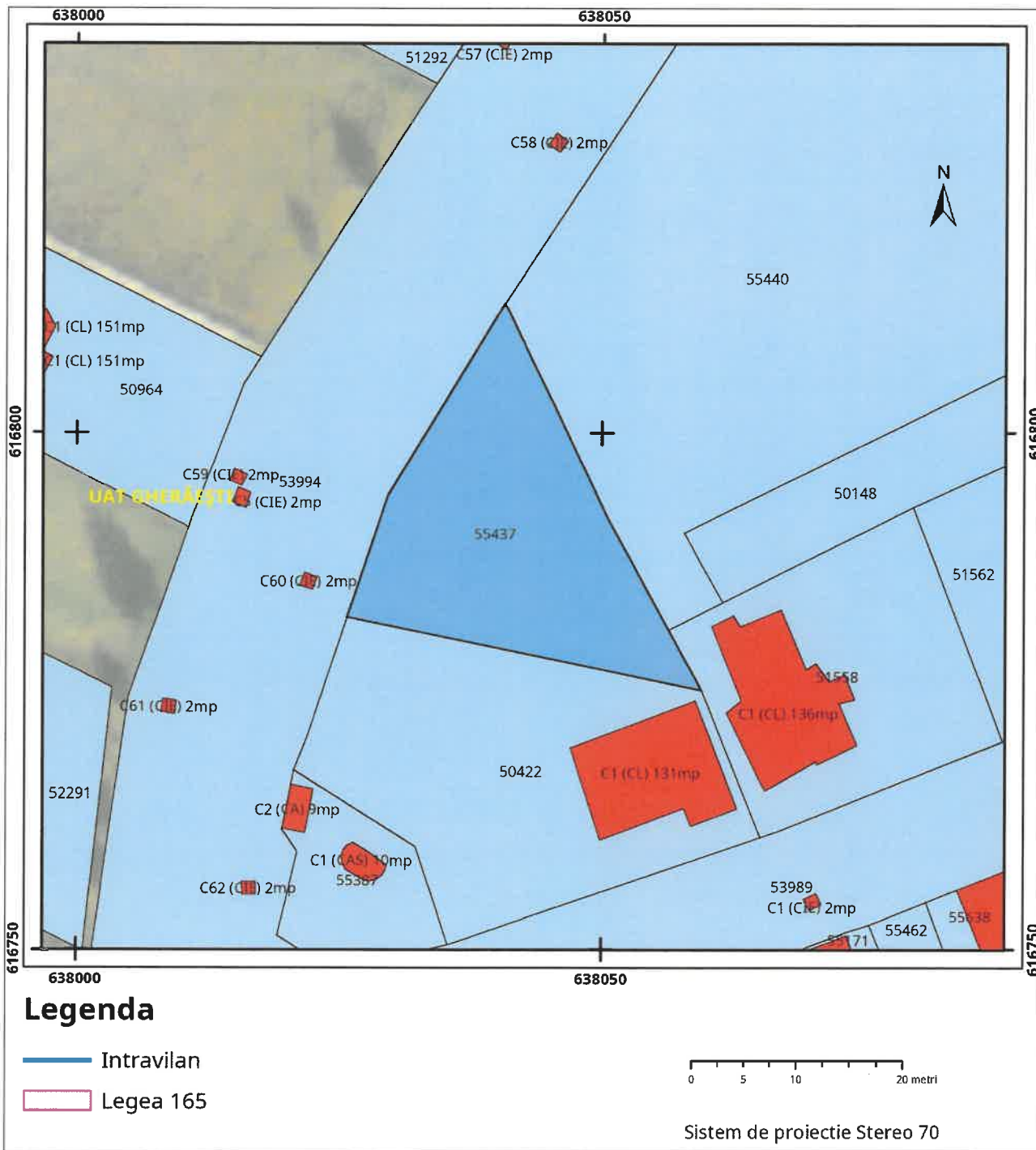
100198166458

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

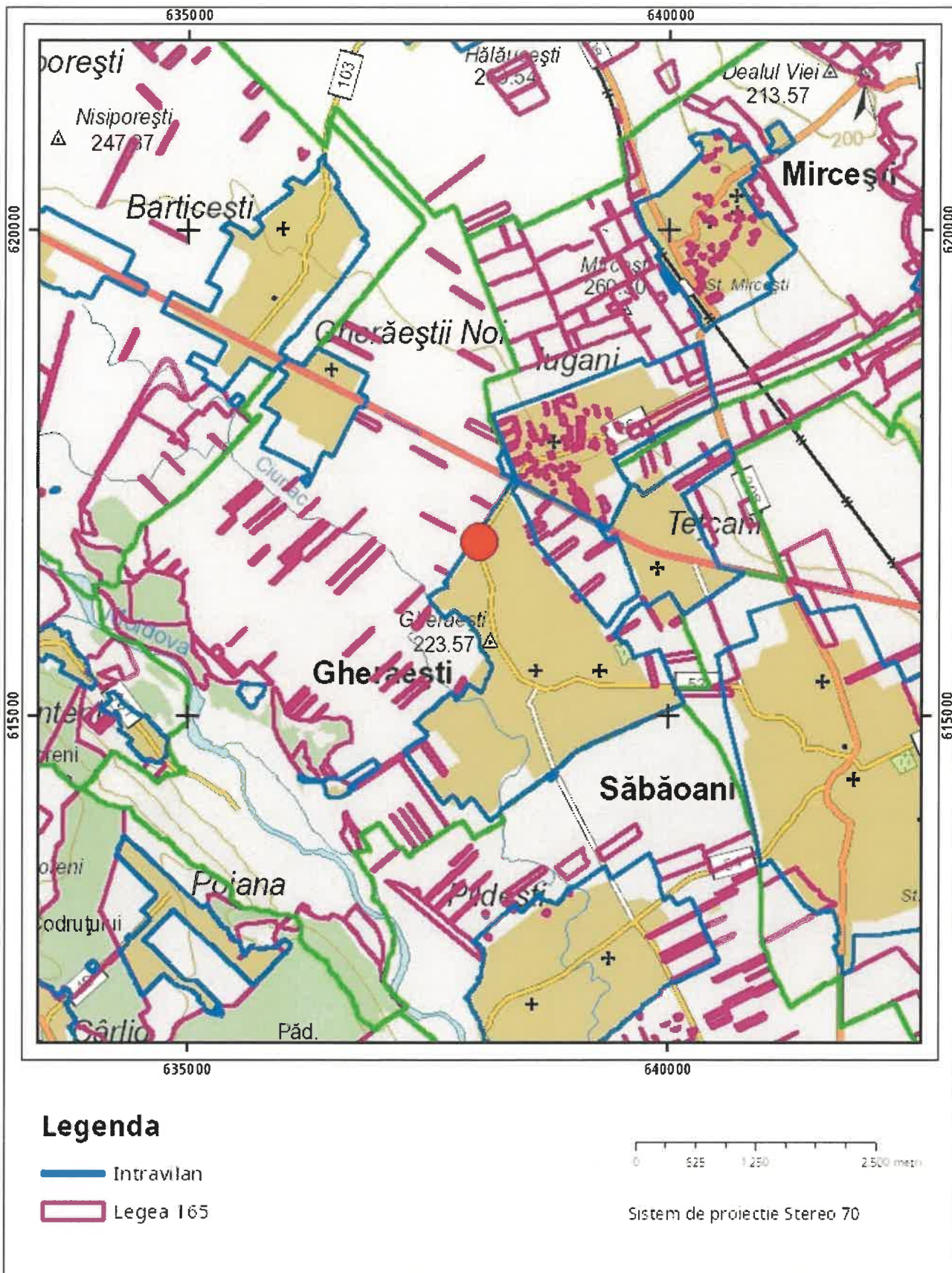
pentru imobilul cu IE 55437, UAT Gheraesti / NEAMT, Loc.
Gheraesti, Str. Vasile Alecsandri

Nr.cerere	56530
Ziua	05
Luna	12
Anul	2025

Teren: 587 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 587mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 16-08-2022
Data și ora generării: 05-12-2025 10:37



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Nr. cerere	56532
Ziua	05
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198166497



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55440 Gheraesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Gheraesti, Loc. Gheraesti, Str VASILE ALECSANDRI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55440	Din acte: 2.613 Masurata: 2.654	Imobilul este împrejmuit prin gard de plasă de sârmă pe tronsonul 209 - 309, prin gard de lemn pe tronsoanele 644 - 759 și 206 - 209, prin peretele clădirii pe tronsonul 203-210 în rest limita este convențională.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
35303 / 16/08/2022	
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 11, din 29/01/2021 emis de Consiliul Local Al Comunei Gherăești; Act Administrativ nr. Adresa Nr. 8793, din 12/08/2022 emis de Primăria Comunei Gherăești; Act Administrativ nr. Certificat De Atestare Fiscală Nr. 8787, din 12/08/2022 emis de Primăria Comunei Gherăești;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) COMUNA GHERĂEȘTI , domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

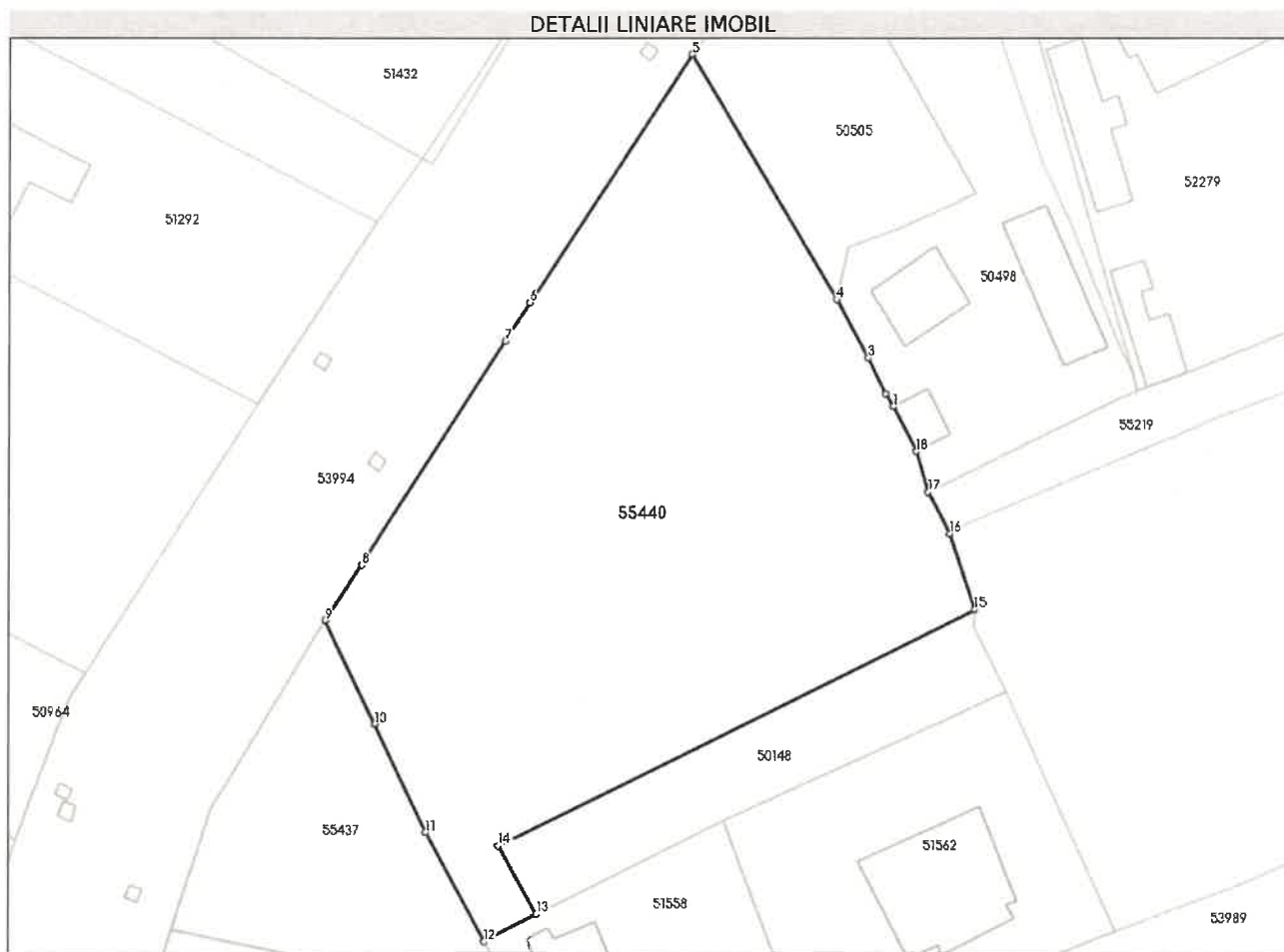
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55440	Din acte: 2.613 Masurata: 2.654	Imobilul este împrejmuit prin gard de plasă de sârmă pe tronsonul 209 - 309, prin gard de lemn pe tronsoanele 644 - 759 și 206 - 209, prin peretele clădirii pe tronsonul 203-210 în rest limita este convențională.

* 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	curți constructii	DA	2.654	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.474
2	3	3.858
3	4	6.527
4	5	27.957
5	6	28.99

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	4.465
7	8	26.121
8	9	6.509
9	10	11.32
10	11	11.743
11	12	12.206
12	13	5.814
13	14	7.67
14	15	51.877
15	16	7.854
16	17	4.582
17	18	4.219
18	1	4.953

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

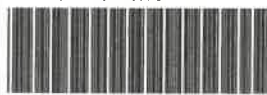
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/12/2025, 10:38

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>

Cod verificare



100198166518

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **55440**, UAT Gheraesti / NEAMT, Loc.
Gheraesti, Str. Vasile Alecsandri

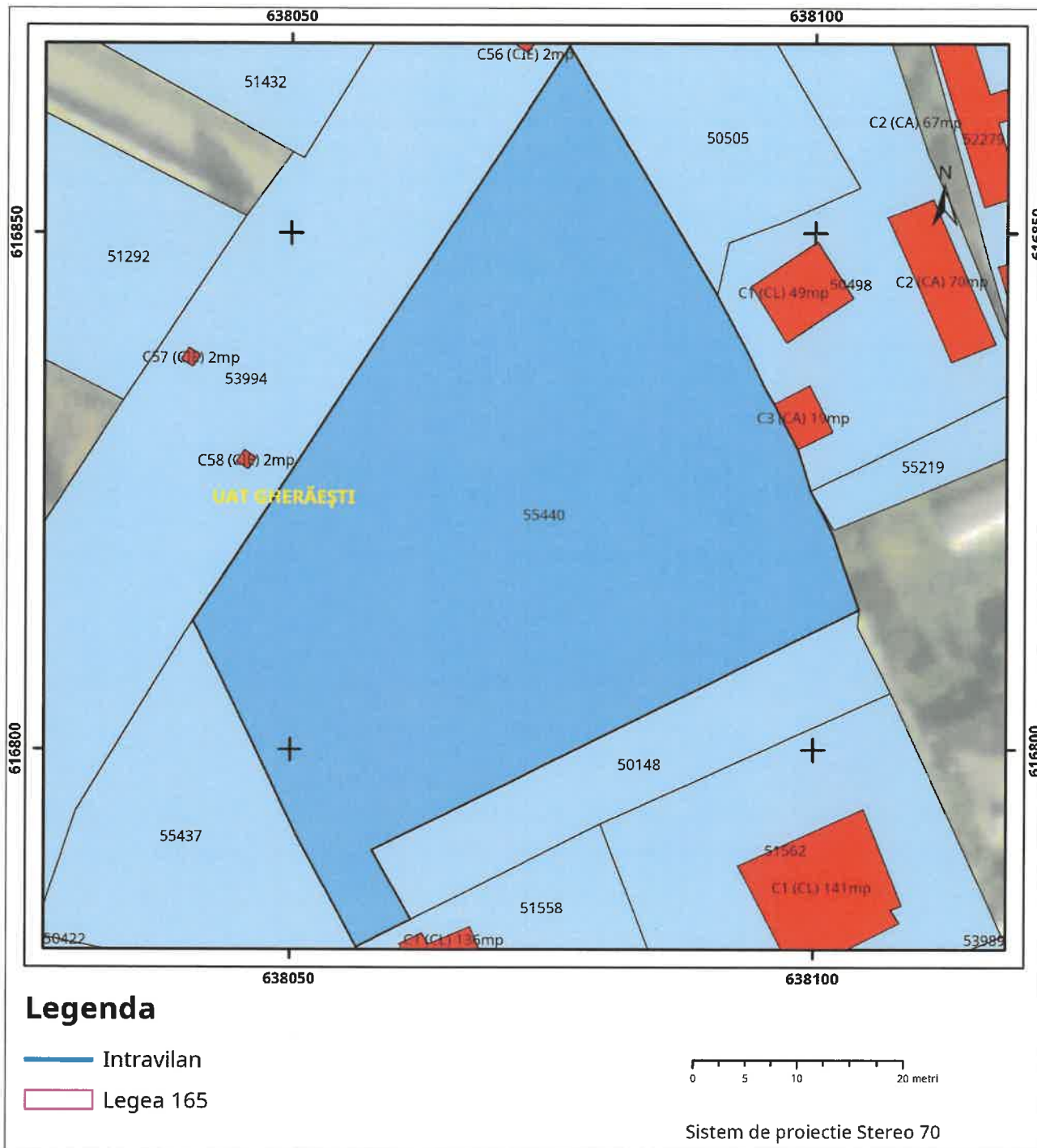
Nr.cerere	56533
Ziua	05
Luna	12
Anul	2025

Teren: 2.654 mp

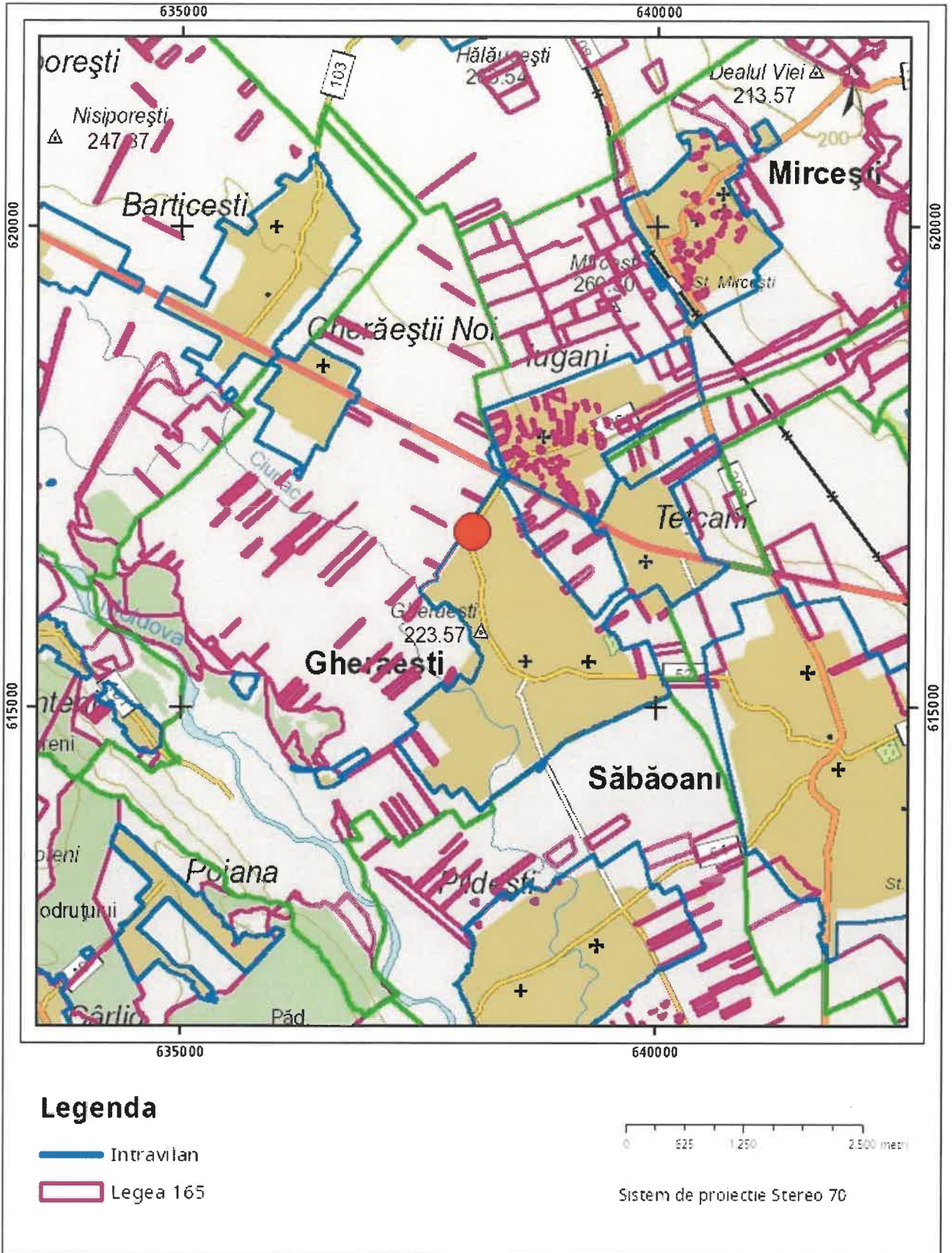
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 2654mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 16-08-2022
Data și ora generării: 05-12-2025 10:38

SERVICII
OFERTE SERVICIU

KATAKIT SRL organizeaza in 13.03.2026, ora 09.00, concurs pentru ocuparea a 10 posturi Ajutor bucatar-COR-941101. Telefon 0742459514.

KORURSRL organizeaza in 13.03.2026, ora 09.00, concurs pentru ocuparea urmatoarelor posturi: 5-ajutor bucatar (COR-941101), 1 -sofer de autoturisme si camionete (COR-832201), 2-bucatar (COR-512001), 8 -lucrador bucatarie (spalator vase mari) (COR-941201), 2 -specialist in achizitii (COR-332301) respectiv 2 -reprezentant comercial (COR-332202). Telefon 0755033283.

ZIAN LOGISTIK IMPORT EXPORT SRL angajeaza: muncitor necalificat la asamblarea, montarea pieselor, tinichigiu carosier si mecanic auto. Rel. la 0742133613.

SC METAL CONF CONCEPT SRL, cu sediul in Bucuresti, angajeaza Sef echipa cod cor (541106) 1 post si Muncitori necalificati cor (932905) 6 posturi. Candidatii sunt rugati sa transmita CV-ul la adresa de email: metalconfconceptromania@gmail.com sau la tel 0792393745. Candidatii eligibili vor fi contactati telefonic.

SC IMAGINI SPORT SRL angajeaza Muncitor necalificat in agricultura. Informatii la tel: 0759456320.

ASIAN Cargo and Grocery S. R. L. angajeaza muncitor lucrator comercial cod C. O. R. 522303 - 3 posturi. Interviu se va sustine in data de 14.03.2026 la sediul societatii din Bucuresti, str. Zamfir Olaru nr. 2, bl. 81C, sc. 1, ap. 25, sector 5, la ora 10.00. C. V. si relatii la tel. 0760.279.327, email: cristinagvlad@yahoo.com.

LION ELITE SOLUTIONS S. R. L., cu sediul in Tulcea, Str. Meduzei 6 Bl. 15 Sc. B Et. 2 Ap. 10, angajeaza: 2 tubulatori navali (COR721417). Cerinte: studii medii si calificare in domeniu, limba engleza nivel incepator; 5 muncitori necalificati la asamblarea, montarea pieselor (COR7932906). Cerinte: studii generale, limba engleza nivel incepator. Trimite CV-ul pana la data de 14.03.2026 la: office@lionrealestate.ro

SC EASTSIDE AUTO SERVICE SRL angajeaza Mecanic auto. Informatii la tel: 0759456320.

LICITATII

DEBITORUL DONLUX CONSTRUCT S. R. L. in faliment, in dosar 761/93/2020, prin lichidator judiciar BALESCU & ASOCIATII SPRL, valorifica prin licitatie publica teren intravilan 316 mp, inscris in CF nr. 32560, loc. Macin, str. Redutei nr. 1, jud. Tulcea, pornind de la 3.650 EUR (exclusiv TVA); Licitatia se va organiza in patru sesiuni ce vor avea loc in data de 26.03.2026 ora 12:00, cu repetare la data de 02.04.2026 ora 12:00, cu repetare la data de 09.04.2026 ora 12:00, cu repetare la data de 30.04.2026 ora 12:00, la biroul din Bucuresti, str. Negoiu, nr. 8, bl. D14, sc. 2, ap 30, sector 3. Informatii se obtin prin solicitare la e-mail: balescu.office@gmail.com Web: www.licitatii-insolventa.ro

SC ODEM INVESTMENT SRL prin BFJ Consulting Group SPRL, in dosar 25001/3/2011, valorifica prin licitatie publica teren intravilan 40.000 mp situat in loc. Ghimpati, jud. Giurgiu la pretul de 46.440 EURO (exclusiv TVA). Licitatia va avea loc in data de 26.03.2026 ora 15:00, cu repetare in data de 02.04.2026 ora 15:00, cu repetare in data de 09.04.2026 ora 15:00, cu repetare in data de 30.04.2026 ora 15:00, cu repetare in data de 07.05.2026 ora 15:00 la sediul lichidatorului judiciar din str. Negoiu nr. 8, bl. D 14, sc. 2, et. 2, ap. 30, sector 3 Bucuresti. Informatii suplimentare la E-mail: office@bfj.ro, https://www.licitatii-insolventa.ro/

LICITATII


AI UN ANUNT DE DAT? TRIMITE TEXTULAICI: afroditachira@adevarulholding.ro

UNIVERSITATEA Babes-Bolyai Cluj-Napoca, anunta licitatie publica, cu oferta in plic inchis, in vederea inchirierii unui spatiu cu o suprafata de 1 mp, la Complex de Natatie

LICITATII

Universitas, str. Pandurilor, nr. 7, Cluj-Napoca, destinat amplasarii unui automat - vanzare echipament sportiv. Documentatia se va ridica in perioada 11-18.03.2026, de la Serviciul Administrativ al Directiei Generale Administrative, str. I. I. C. Bratianu, nr. 14, Cluj-Napoca. Depunerea ofertelor se va face la sediul Directiei Generale Administrative, str. I. I. C. Bratianu, nr. 14, Cluj-Napoca, Secretariatul General, pana la data de 18.03.2026, ora 10.00. In caz de neajudecare, licitatie se va relua in fiecare zi de miercuri, pana la ajudecare. Informatii suplimentare se pot obtine la telefon 0264/405-355 int. 5355 si e-mail ioana.struguras@ubbcluj.ro.

ANUNT LICITATIE CU STRIGARE PENTRU VANZAREA FIER VECHI. Spitalul Clinic de Urgenta pentru Copii Grigore Alexandrescu organizeaza la sediul institutiei din bd. Iancu de Hunedoara 30-32, sector 1, Bucuresti, in data de 30 martie 2026, ora 10.00, la sediul spitalului, licitatie cu strigare pentru vanzarea materialelor rezultate din casare: deseuri din fier: aprox. 5100 kg; deseuri rezultate din conductori cupru: aprox. 1700 kg; deseuri din inox: aprox. 300 kg; deseuri din echipamente electrice si electronice (DEEE): aprox. 3000 kg. Documentatia completa este publicata pe site-ul spitalului sau se poate obtine de la sediul institutiei-Serviciul Administrativ. GARANTIE FINANCIARA:Garantia in valoare de 12.000 lei se va elibera dupa incasarea de catre spital a contravalorii integrale a deseurilor ridicate de catre ofertantul castigator

PRIMARIA Comunei Gheraesti cu sediul in localitatea Gheraesti, strada Vasile Alecsandri, nr. 56, judetul Neamt, cod postal 617205, cod fiscal 2613729, tel: +4 0233-746051, fax: +40 233-746450, e-mail: primaria@primariagheraesti.ro, reprezentata prin primar Danculesa Ermina, anunta scoaterea la licitatie publica pentru atribuirea contractelor de: -concesiune terenuri in suprafata de: 587 mp (lot 1) si 2654 mp (lot 2), apartinand domeniului privat al Comunei Gheraesti, situate in intravilanul Comunei Gheraesti, sat Gheraesti, inscrise in Cartea Funciara cu nr. 55437 si 55440. -inchiriere teren pasune in suprafata de 84200 mp, apartinand domeniului public al Comunei Gheraesti, situat in extravilanul comunei Gheraesti, sat Gheraesti Noi, inscris in Cartea Funciara cu nr. 52275, tarla "La Lunca". Licitatiile vor avea loc in ziua de 02.04.2026, incepand cu ora 10.00, 11:30, 13:00, la Centrul de Cultura si Creatie din sat Gheraesti, comuna Gheraesti, judetul Neamt, cu respectarea specificatiilor din caietele de sarcini. Data limita pana la care se pot solicita clarificari: 25.03.2026, ora 16:00. Inscirierea la licitatie se va face pana in ora 08:30, ziua licitatiei. Persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire de la sediul Primariei Comunei Gheraesti, la ghiseu, contra costului de 200 lei/ exemplar pentru lotul I, 200 lei/ exemplar pentru lotul II, respectiv 150 lei/ exemplar pentru tarlăua de pasune "La Lunca", sau gratuit prin accesarea paginii de internet a primariei Avizier- Anunturi si comunicate. Denumirea, adresa, numarul de telefon, fax si/sau adresa de e-mail ale instantiei competente in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei: Sectia de Contencios Administrativ a Tribunalului Neamt, Piatra Neamt, str. Bulevardul Decebal nr. 5, telefon: 0233/219493, fax 0233/210247, e-mail: tr-neamt-scivil@just.ro.

VINUM Partium Srl 457065 Carastelec 604, jud. Salaj, România NR ORC: J2013000376310 CUI: RO16315382 INVITATIE DE PARTICIPARE la

LICITATII

procedura competitiva pentru achizitia de bunuri/echipamente fara montaj in cadrul proiectului „ACHIZITIE UTILAJE PENTRU CRESTEREA CAPACITATII DE PRODUCTIE A VINULUI SPUMANT LA CRAMA CARASTELEC” Stimete domn/ doamna, SC VINUM PARTIUM SRL, cu sediul in loc. Carastelec, nr. 604, jud. Salaj, România, telefon 0766452136 va invita sa prezenti oferta dumneavoastra pentru achizitia de bunuri/echipamente pentru realizarea unui proiect de investitii finantat prin APIA, pentru implementarea interventiei IS-V-02 „Investitii in active corporale si necorporale” din cadrul Planului strategic PAC 2023-2027, cu denumirea „ACHIZITIE UTILAJE PENTRU CRESTEREA CAPACITATII DE PRODUCTIE A VINULUI SPUMANT LA CRAMA CARASTELEC” Tipul(servicii, bunuri/echipamente sau lucrari): bunuri/echipamente Obiectul contractului: furnizare bunuri/echipamente pentru activitatea de producere vinuri Durata contractului: maxim 14 luni, cu posibilitatea de modificare, fara a depasi data de 30.05.2027 Valoarea totala estimata: 862.045, 39 lei fara TVA, din care valoarea eligibila 862.045, 39 lei si valoarea neeligibila Olei. Obiect achizitie :rezervor vin extern 20000 l-3 buc -643176.99 lei+ tva; butoi 225 l-5 buc-19897.20 lei +tva; container metalic-160 buc-198971.20 lei +tva; Posibilitatea de ajustarea pretului:NU; Sursa de finantare: FEAGA; Criteriul de atribuire: pretul cel mai scazut; Codul CAEN necesar participarii la ofertare trebuie sa fie corespunzator activitatii ce face obiectul achizitiei, respectiv CAEN: v 4690-Comert cu ridicata nespecializat; (CAEN Rev. 2; CAEN Rev 3), v 4669 -Comert cu ridicata al altor masini si echipamente; (CAEN Rev. 2) sau 4664 -Comert cu ridicata al altor masini si echipamente(CAEN Rev 3); Termenul limita de depunere a ofertelor: data, ora si locul : 23/03/2026,ora10:00,loc.Carastelec, nr. 604, jud. Salaj, România. Modul de depunere a ofertei: Oferta trebuie prezentata in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior. Pe plicul exterior se va inscrie, de catre solicitant, numarul, data si ora primirii conform registrului de intrari-iesiri al documentelor. Pe plicul interior care contine oferta propriu-zisa se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si adresa sediului social al acestuia. Data, ora si locul deschiderii ofertelor: 23/03/2026, ora 10:05, loc. Carastelec, nr. 604, jud. Salaj, România. Locul si modul de obtinere a documentatiei de atribuire: documentatia de atribuire este disponibila operatorilor economici de luni pana vineri, intre orele: 08:00 -16:00 la sediul SC VINUM PARTIUM SRL, din loc. Carastelec, nr. 604, jud. Salaj, România. Valabilitatea ofertei: min 30 zile de la emiterea ofertei; Pentru informatii suplimentare legate de contract: va rugam sa ne contactati la nr. de telefon: 0766452136 sau adresa de mail: vinumpartium@gmail.com

JURIDIC
ADUNARI GENERALE

CONVOCATOR. Consiliul de Administratie al S. C. Apolodor S. A., cu sediul in Bucuresti, sector 2, strada Icoanei nr. 15, etaj 1, convoaca Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor, la data de 22.04.2026, orele 14:00 la sediul societatii, cu urmatoarea ordine de zi: 1) Aprobarea raportului de gestiune al Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2025. 2) Aprobarea raportului auditorului financiar privind exercitiul financiar 2025. 3) Aprobarea bilantului si a contului de profit si pierdere precum si fixarea dividendelor pe anul

JURIDIC

2025. 4) Descarcarea de gestiune a Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2025. 5) Fixarea remuneratiei convenite membrilor Consiliului de Administratie pentru exercitiul in curs. 6) Diverse. In situatia in care la prima convocare nu se intruneste cvorumul cerut de lege, Adunarea Generala se reconvoaca la data de 29.04.2026 la aceeasi ora, in acelasi loc. Presedinte Ing. Vasile Vladuta.

CITATII

SUCSESIBILII cu numele si domiciliile necunoscuta sunt citati la dezbaterea succesiunii defunctilor FERARU MARIA, cetatean roman, CNP 2481014400182, decedata la data de 07.01.2026, cu ultimul domiciliu in Mun. Bucuresti, Cal. Vacaresti nr. 234, bl. 83, sc. 2, et. 4, ap. 56, Sector 4, si a defunctului FERARU SIMION cetatean roman, CNP 1451111400106, decedat la data de 30.09.2025, cu ultimul domiciliu in Mun. Bucuresti, Cal. Vacaresti nr. 234, bl. 83, sc. 2, et. 4, ap. 56, Sector 4, care va avea loc la data de: 01.04.2026, ora 14:00, la sediul SPN LESE-COCEA din Bucuresti, str. Clucerului nr. 55, ap. 12, sector 1.

STIMATE domn, Verde Marian, domiciliat in Constanta, str. Justitiei nr. 11B, judet Constanta, sunteți chemat in Dosarul Civil nr. 25920/212/2024, la Judecatoria Constanta, complet C14, in data de 03.06.2026, ora 12.00, in calitate de parat, in proces cu Verde Ana-Maria, in calitate de reclamanta. In caz de neaprezentare a partilor, se va putea trimite un inscris, judecata urmand a se face in lipsa.

NUMITUL Alexandru Luchici, director ANAF, este citat ca parat pentru data 24/03/2026 la Curtea de Apel Bacau dosar 1416/89/2025*, in proces cu Ursu Catalin.

SE aduce la cunostinta domnului Duma Sep Ovidiu, mostenitor al defunctului Duma Sep Gheorghe, ca in data de 30.03.2026 ora 12 se dezbate procedura succesorală privind pe defunct la biroul notarial cu sediul in Municipiul Brasov, strada Zizinului Nr. 41.

NUMITA Uta Viorica Marina, cu ultimul domiciliu cunoscut in Craiova str. Emil Garleanu Nr.1, este chemata in calitate de parata la data de 01.04.2026, orele 9.00, la Judecatoria Craiova in dosarul nr. 29345/215/2024, Complet CII 11, in contradictoriu cu Uta Angela pentru partaj succesoral.

PARATUL BAESSO ENRICO cu domiciliul in Italia, este citat pentru data de 17 martie 2026, in Dosarul cu nr. 6885/211/2023, la Judecatoriei Cluj-Napoca, sala 169, ore 9.00, in contradictoriu cu reclamanta Grigore Delia.

DIVERSE

ROSSA RESIDENCE SRL, face Comunicare privind inceperea executiei lucrarilor incepand cu data de 01.04.2026. Se mentioneaza ca lucrarile se vor executa in baza autorizatiilor de construire nr. 558, 559, 546, 544/02.03.2026, emise de catre Primaria Sector 3, Bucuresti.

MG ONE TOWERS RESIDENTIAL CONCEPT SRL face Comunicare privind inceperea executiei lucrarilor incepand cu data de 01.04.2026. Se mentioneaza ca lucrarile se vor executa in baza autorizatiilor de construire nr. 535 si nr. 540/02.03.2026, emise de catre Primaria Sector 3, municipiul Bucuresti.

INFORMARE. In conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, Titularul «SC Alconor Company SRL» intentioneaza sa solicite de la AN „Apele Romane”

DIVERSE

-Administratia Bazinala de Apa Arges -Vedea, Sistemul de Gospodarie a Apelor Ilfov -Bucuresti, aviz de gospodarie a apelor in scopul: „Executarii lucrarilor de construire pentru trei foraje de alimentare cu apa”, pentru SC Alconor Company SRL, in orasul Voluntari, Bd. Eroilor, Nr. 120A, N. C. 113486 si 107990, jud. Ilfov. Aceasta investitie este noua. Persoanele care doresc sa obtina informatii suplimentare cu privire la solicitarea avizului de gospodarie a apelor pot contacta solicitantul de aviz la adresa mentionata, mail: office@alconor-company.ro si george.florescu@alconor-company.ro. Persoanele care doresc sa transmita observatii, sugestii si recomandari se pot adresa solicitantului sau la SC Mineral & Aqua Studprodcom SRL Bucuresti, Tel. 0722708486; mineralaqua@gmail.com, Constantin Doina-Georgeta, dupa data de 18.03.2026.

SE anunta public obtinerea AC 80 din 24.02.2026 -Construire Casa Parter, Imprejmuire, Realizare Bransament Apa; amplasament: com. Mosnita Noua, str. Drogheriei nr.29, CF409395, jud. Timis; beneficiar -Stroia Dumitru, Stroia Ana, Stroia Cosmin, Stroia Ioana-Melania, tel. 0751054891.

SC PREMIUM GSA SRL, cu sediul in com. Giroc, Str. Trandafirilor nr. 103B, Cam. 1, judetul Timis, beneficiar al AC 14 din 29.01.2026 emisa pentru Executarea lucrarilor de construire pentru: Construire Imobil P+2E+M cu SAD la parter, locuinte colective la etajele superioare, Bransamente utilitati si Imprejmuire ca, la data de 14.03.2026, ora 08:00, va incepe executia lucrarilor de constructii autorizate pentru imobilul situat in judetul Timis, comuna Giroc, str. Ursei, Cartea Funciara 406944 sau nr. cadastral 406944.

ANUNTAUTORIZATIEDECONSTRUIRE - conform Legii 50/1991. Subsemnata Preda Cornelia anunta emiterea Autorizatiei de Construire nr. 5 din 03.02.2026, emisa de Primaria Comunei 1 Decembrie, judetul Ilfov, pentru construire locuinta P+1E, garaj, refacere imprejmuire la strada si realizare utilitati, pe terenul situat in comuna 1 Decembrie, sat 1 Decembrie, Aleea Stadionului nr. 1, identificat prin CF nr. 57040.

LICHIDATOR INSTANT EXPERT SPRL, cu sediul in Bacau, str. Trandafirilor/1/ D/1-2, jud. Bacau, tel./fax 0234/581515, in calitate de lichidator judiciar, notifica deschiderea procedurii de faliment impotriva societatii MY GSM 2000 SRL, CUI 17204439 cu sediul social in mun. Bacau, str. Ionita Sandu Sturza, nr. 22, cam. C1, modul B 71, judet Bacau dosar 1874/110/2025, pe rolul Tribunalului Bacau-Sectia a II-a Civila. Termen pentru depunerea declaratiilor de creanta suplimentare -10 zile de la data notificarii.

CII CRUCIANU BOGDAN anunta deschiderea procedurii generale a insolventei impotriva societatii DUMRO TRANSPORT SRL, dosar 691/110/2026, Tribunalul Bacau. Date limita: 06.04.2026 -inregistrarea creantelor, 27.04.2026 -intocmirea tabelului preliminar, 18.05.2026 -intocmirea tabelului definitiv, adunarea creditorilor -29.04.2026, ora 10. Alte informatii: 0758.47.44.56.

PIERDERI

SUBSEMNNATUL, Skopecz Cosmin-Iulian, declar pierderea legitimatiei de electrician autorizat seria 201812124, emisa de catre ANRE, si o declar nula si fara valoare.

adevărul

Adresa:
București, Șos. Fabrica de Glucoză nr.21, sectorul 2,
telefon: **0372.833.964**, e-mail: contact@adevarul.ro
bucuresti@adevarul.ro

REDACTOR-ŞEF:
Andreea Traicu

REDACTOR-ŞEF ADJUNCT:

Costel Crăngan
(editor coordonator „Adevărul”)

Ana-Maria Şchiopu
(editor coordonator „Weekend Adevărul”)

Adina Stan
(editor coordonator adevarul.ro)

EDITORI

Mariana Constandache

Andrei Velea

Sinziana Ionescu

Viorica Marin

Afrodita Cicovschi

Iuliana Barbu

(Social Media)

HOME PAGE EDITORI

adevarul.ro:

Mircea Maer

Petru Ungureanu

Ioana Dumitrescu

Alina Vasile

DIRECTOR RELAȚII

INTERNATIONALE:

Cristian Uteanu

ART DIRECTOR:

Florian Marina

DTP / GRAFICĂ:

Anca Şerbu

Dorel Mirea

Liliana Bartha

Georgeta Adam

EDITORI FOTO:

Alexandra Pandrea

Laura Grigore

MANAGEMENT

GRUPUL

DE PUBLISHING

ADMINISTRATOR

SPECIAL:

Constantin Sandu

COORDONATOR

PRODUCȚIE:

Constantin Delta

DIRECTOR

DISTRIBUȚIE:

Daniela Zamfir

PUBLICITATE:

Dragos Stan

dragos.stan@adevarulholding.ro

MICA

PUBLICITATE:

tel. 0730.660.529;

afrodita.chira@adevarulholding.ro

MARKETING:

tel. 0372.130.241;

ABONAMENTE

ȘI RECLAMAȚII:

0790.139.007;

0790.139.009

abonamente@adevarulholding.ro

Numererele de telefon sunt cu tarif normal, disponibile de luni până vineri, între orele 9.00 și 18.00.

Ziar tipărit la Garamond Media Print București și la Garamond Cluj

Acest număr a fost tipărit în 2.825 de exemplare

„Adevărul” este o publicație

Adevărul
holding

Editor:

S.C. Adevărul Holding S.R.L.

Str. Fabrica de Glucoză nr. 21,

Sector 2, București

BRAT
AUDITUL
TRAJELOR

Auditat de
Biroul Român
de Audit al Tiraajelor,
membru al Biroului
International
de Audit al Tiraajelor

ISSN 1016 - 7587

Educație Financiară - Pas cu pas spre prosperitate



Vestea bună: Secretul succesului stă în lucruri mici

Vestea cea mai bună pe care v-o pot da astăzi este aceasta: nu avem nevoie de rețete secrete, de noroc orb sau de un coeficient de inteligență ieșit din comun pentru a ne pune ordine în viața financiară. Diferența reală între cei care reușesc și cei care se luptă mereu cu lipsurile apare din câteva obiceiuri simple, bine alese și repetate suficient de mult timp.

În finanțe, ca și în viață, progresul real vine din gesturi mici. Să cheltuiesti puțin sub cât câștigi, să pui ceva deoparte chiar și în lunile mai strânse și să fii atent la locul unde se duc banii tăi. Poate nu sună spectaculos, dar exact aici câștigă cei care rezistă pe termen lung. Obiceiurile durabile nu te obosească, nu te frustrază și nu cer sacrificii extreme. Ele îți oferă, în schimb, control și liniște, iar când ai liniște, iei decizii mult mai bune.

Puterea pașilor mici: Direcția bate viteza

Un obicei bun nu îți schimbă viața într-o clipă, dar îți schimbă direcția, iar direcția contează mult mai mult decât viteza. De multe ori renunțăm pentru că nu vedem rezultate imediate și ajungem să credem greșit că planul „nu funcționează”. În realitate, succesul financiar funcționează exact cum trebuie: lent, dar sigur.

Un mic avantaj, aplicat săptămână de săptămână, se adună. Economiiile cresc, disciplina se întărește, iar încrederea în sine apare în mod natural. În timp, vei simți că nu mai reacționezi panicat la lipsa banilor, ci îi gestionezi cu mână sigură. Aceasta este educația financiară aplicată, nu teorie din cărți, nu calcule matematice. Nu trebuie să faci totul perfect de la început. Este suficient să constientizezi unde ești și să continui, aplicând mereu principiul de aur: Plătește-te pe tine primul!

Astăzi, Gândul zilei, l-am denumit, Formula reușitei:

PERSEVERENȚĂ + OPORTUNITATE + NOROC = SUCCES

EDUCAȚIA FACE DIFERENȚA!

Prof. Vlad ȚĂRANU

Notă: Conținutul are rol strict educativ și nu reprezintă consultanță financiară.

Cinci provocări identificate de Bolojan, pentru viitorul buget

Guvernul trebuie să reducă deficitul bugetar, să mențină un nivel ridicat al investițiilor, să gestioneze costul ridicat al dobânzilor, să eficientizeze administrația publică și, în același timp, să pună economia pe baze mai sănătoase, afirmă liderul PNL, premierul **Ilie Bolojan**, care prezintă cele cinci mari provocări care definesc bugetul din acest an. Conform lui Bolojan, proiectul de buget va fi aprobat de Guvern și trimis Parlamentului în această săptămână.

„**Ministerul de Finanțe a publicat proiectul de buget. Ne propunem ca până la sfârșitul săptămânii să fie aprobat de Guvern și trimis Parlamentului pentru adoptare. Bugetul pentru acest an este construit într-un context economic dificil și trebuie să răspundă simultan mai multor provocări**”, afirmă Bolojan.

El subliniază că Guvernul trebuie să reducă deficitul bugetar, să mențină un nivel ridicat al investițiilor, să gestioneze costul ridicat al dobânzilor, să eficientizeze administrația publică și, în același timp, să pună economia pe baze mai sănătoase, acestea fiind, în opinia sa, cele cinci mari provocări care definesc bugetul din acest an.

Reducerea deficitului bugetar și consolidarea echilibrului financiar al statului

Conform lui Bolojan, prima mare provocare este reducerea deficitului bugetar. România trebuie să scadă deficitul cash de la aproximativ 7,7% din PIB, respectiv 146 miliarde lei în anul 2025, la 6,2% din PIB, respectiv 127,3 miliarde lei, ceea ce se traduce într-o ajustare de aproximativ 18,3 miliarde de lei.

„**Această ajustare nu este doar un exercițiu contabil al Guvernului. Este un efort al întregii economii și al întregii societăți. Reducerea deficitului bugetar înseamnă apropierea dintre cheltuielile statului și veniturile pe care acesta le încasează. Cu alte cuvinte, statul trebuie să cheltuiască mai responsabil și să își dimensioneze programele astfel încât diferența dintre venituri și cheltuieli să fie mai mică. De aceea, reducerea deficitului presupune decizii dificile privind prioritățile de cheltuire a banilor publici**”, explică șeful Executivului.

Menținerea unui nivel ridicat al investițiilor

„**În același timp, România trebuie să păstreze un volum mare de investiții publice. De ce? Avem peste 20.000 de investiții în diferite faze, în toate localitățile țării, iar în anii trecuți s-au supracontractat proiecte peste capacitatea normală de finanțare. În plus, anul acesta se încheie un ciclu important de accesare a fondurilor europene**”, precizează Ilie Bolojan.

Primăria Comunei Gherăești cu sediul în localitatea Gherăești, strada Vasile Alecsandri, nr. 56, județul Neamț, cod poștal 617205, cod fiscal 2613729, tel: 004 0233-746051, fax: 0040 233-746450, e-mail: primaria@primariagheraesti.ro, reprezentată prin primar Dănculesei Ermina, anunță scoaterea la licitație publică pentru atribuirea contractelor de:

- concesiune terenuri în suprafață de: 587 mp (lot 1) și 2654 mp (lot 2), aparținând domeniului privat al Comunei Gherăești, situate în intravilanul Comunei Gherăești, sat Gherăești, înscrise în Cartea Funciară cu nr. 55437 și 55440.

- închiriere teren pășune în suprafață de 84200 mp, aparținând domeniului public al Comunei Gherăești, situat în extravilanul comunei Gherăești, sat Gherăești Noi, înscris în Cartea Funciară cu nr. 52275, tarla "La Luncă".

Licitațiile vor avea loc în ziua de **02.04.2026, începând cu ora 10:00, 11:30, 13:00**, la Centrul de Cultură și Creație din sat Gherăești, comuna Gherăești, județul Neamț, cu respectarea specificațiilor din caietele de sarcini. Data limită până la care se pot solicita clarificări: 25.03.2026, ora 16:00. Înscriserea la licitație se va face până în ora 08:30, ziua licitației. Persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire de la sediul Primăriei Comunei Gherăești, la ghișeu, contra costului de 200 lei/exemplar pentru lotul I, 200 lei/exemplar pentru lotul II, respectiv 150 lei/exemplar pentru tarlă de pășune "La Luncă", sau gratuit **prin accesarea paginii de internet a primăriei Avizier- Anunțuri și comunicate.**

Denumirea, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței: Secția de Contencios Administrativ a Tribunalului Neamț, Piatra Neamț, str. Bulevardul Decebal nr. 5, telefon: 0233/219493, fax 0233/210247, e-mail: tr-neamt-scivil@just.ro.

El afirmă că prioritară este realizarea investițiilor finanțate din PNRR.

Termenul pentru finalizarea absorbției PNRR este sfârșitul lunii august. România mai are de atras aproximativ peste 10 miliarde de euro prin PNRR, la care se adaugă câteva miliarde de lei cofinanțare din bugetul de stat.

Bugetul de investiții propus în proiectul de buget crește la peste 160 miliarde lei, adică aproximativ 8% din PIB.

Costul ridicat al dobânzilor

„**O altă presiune importantă asupra bugetului este costul tot mai mare al dobânzilor pe care România trebuie să le plătească pentru datoria publică. Deși dobânzile din piață au început să scadă, nivelul total al plăților rămâne ridicat din cauza creșterii accelerate a datoriei în ultimii ani**”, spune prim-ministrul.

În 2026, România va plăti aproximativ 60 de miliarde de lei pe dobânzi, adică aproape 12 miliarde de euro, echivalentul a 3% din PIB. Ca termen de comparație, această sumă înseamnă valoarea programului de investiții Anghel Saligny pe cinci ani sau costul construcției autostrăzii București-Pașcani.

Reducerea cheltuielilor de personal și eficientizarea administrației

„**Pentru a crea spațiu în buget pentru serviciile publice și pentru a menține investițiile, este necesară reducerea cheltuielilor de personal din sectorul public. În lunile următoare, ministerele și instituțiile publice trebuie să își reorganizeze structurile și să facă economii. Nu va fi un proces ușor**”, anunță Ilie Bolojan.

Proiectul de buget prevede reducerea cheltuielilor de personal și menținerea sub control a cheltuielilor curente ale statului, fără a afecta sprijinul pentru categoriile vulnerabile, care rămâne în jur de 250 de miliarde de lei.

„**Scopul este să folosim banii publici mai eficient, să direcționăm mai multe resurse către investiții și dezvoltare și să creăm o administrație mai simplă, mai eficientă și mai apropiată de cetățeni**”, explică prim-ministrul.

O economie mai sănătoasă pe termen lung

În opinia sa, pe lângă ajustările bugetare, este important ca economia să fie pusă pe baze mai solide, ceea ce înseamnă, printre altele, creșterea numărului de oameni activi pe piața muncii, stimularea producției și a exporturilor și susținerea investițiilor private.

„**Doar așa putem crea mai multă valoare și bunăstare pentru români, asigurând condițiile necesare unei economii mai competitive și mai rezistente.**

Modul în care vor fi gestionate aceste provocări va influența stabilitatea financiară a României și ritmul de dezvoltare economică din următorii ani”, conchide Ilie Bolojan.

Sănătatea începe cu un pas mic!

La magazinul naturist **BEE Happy**, găsiți **MIERE VIE** și produse naturale alese cu grijă pentru starea de bine, digestie, imunitate, articulații, energie și multe altele.

Întotdeauna veți găsi un sfat bun, respect și prețuri corecte. Veniți să vă convingeți! Ceaiul cald este din partea noastră.



**B-dul Decebal, H2, nr. 4,
(în interiorul magazinului Elegance)**

BEE Happy - Din respect pentru sănătatea dumneavoastră!