**PROIECT**

# ROMÂNIA
# CONSILIUL JUDEŢEAN BUZĂU

# HOTĂRÂRE
## privind aprobarea organizării procedurii de concesionare, prin licitație publică a terenului proprietate publică a județului Buzău în suprafață de 20.000 mp., situat în comuna Vadu - Pașii

Consiliul Judeţean Buzău,
Având în vedere:

- referatul Preşedintelui Consiliului Judeţean Buzău de inițiere a proiectului de hotărâre, înregistrat la nr. 18816/21.10.2026;
- raportul comun al Direcției Generale Dezvoltare, Investiții și Achiziții publice și Direcției juridice și administrație publică locală, înregistrat la nr.18817/21.10.2026;
- avizul de legalitate al Secretarului General al Judeţului Buzău dat pe proiectul de hotărâre;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Buzău nr. ___/2026 privind aprobarea dezmembrării în două loturi a terenului în suprafață de 80.000 mp, proprietate publică a județului Buzău, situat în comuna Vadu Pașii;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Buzău nr. 28/2023 pentru stabilirea unor măsuri/demersuri privind activitatea Asociației de Dezvoltare Intercomunitară „Eco Buzău 2009” la care Județul Buzău este membru asociat cu modificările ulterioare;
- prevederile art. 302-331 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 173, alin.(1) lit. c), alin. (4) lit. a) și art. 182, alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂŞTE :

**Art.1.(1)** Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea terenului în suprafață de 20.000 mp., proprietate publică a județului Buzău situat în comuna Vadu - Pașii - nr. cadastral 44576 prevăzut în anexa nr. 1

**(2)** Scopul concesionării și destinația terenului este construire Stație/Instalație de tratare mecano-biologică a deșeurilor reziduale.

**Art.2**. Se aprobă Raportul de evaluare pentru terenul de 20.000 mp - CF 44576 Vadu Pașii întocmit de evaluator autorizat ANEVAR prevăzut în anexa nr. 2.

**Art.3.** Se aprobă Caietul de Sarcini al procedurii de concesionare prin licitație publică prevăzut în anexa nr.3.

**Art.4.** Se aprobă Acordul privind realizarea obiectivului de investiții „Instalație de tratare mecano - biologică tranzitoriu a deșeurilor municipale reziduale și vegetale încheiat între UAT - Județul Buzău și ADI „Eco Buzău 2009" prevăzut în anexa nr. 4.

**Art.5.** Prin Dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Buzău se va aproba Documentația de atribuire a contractului de concesiune și numirea Comisiei de evaluare a ofertelor.

**Art.6. (1)** Direcția Generală Dezvoltare, Investiții și Achiziții Publice va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**(2)** Anexele nr. 1 - 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.7.** Secretarul General al Judeţului Buzău va asigura comunicarea hotărârii Instituției Prefectului - Județul Buzău, Direcției Generale Dezvoltare, Investiții și Achiziții Publice, Direcției economice, Direcției juridice și administrație publică locală, precum și publicarea acesteia pe site-ul Consiliului Judeţean Buzău.

**PREŞEDINTE,**

**ION-MARCEL CIOLACU**

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,**
**SECRETARUL GENERAL AL JUDEŢULUI BUZAU,**

**MIHAI - LAURENŢIU GAVRILĂ**

**Nr. 258**
**BUZĂU, 21 OCTOMBRIE 2026**

**ANEXA NR. 1 LA HCJ BUZĂU**
**NR. ____/2026**

# STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind asigurarea tranzitorie a capacității de tratare mecano-biologică a deșeurilor municipale reziduale și vegetale din județul Buzău, până la operaționalizarea Sistemului de Management Integrat al Deșeurilor (SMID), prin concesionarea unui teren din domeniul public al Județului Buzău**

## 1. Obiectul notei și decizia solicitată

Prezentul studiu fundamentează o soluție tranzitorie pentru acoperirea deficitului de capacitate de tratare a deșeurilor municipale reziduale din județul Buzău, în intervalul cuprins între epuizarea capacității de depozitare disponibile și punerea în funcțiune a Instalației Integrate de Tratare a Deșeurilor (IITD) din cadrul SMID. Soluția are trei componente:

- realizarea, prin investiție privată integrală, a unei instalații de tratare mecano-biologică (TMB), cu o valoare estimată a investiției de 15.736.681,67 lei fără TVA (≈ 16 mil. lei; detaliere la pct. 7.1), fără alocări din bugetul județean;
- concesionarea, prin licitație publică potrivit OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a terenului necesar, din domeniul public al Județului Buzău, pe o durată determinată, limitată la orizontul operaționalizării SMID;
- asigurarea ulterioară a serviciului de tratare pentru unitățile administrativ-teritoriale din județ, pe o durată de 4 ani, prin contract de servicii atribuit de ADI ECO Buzău 2009, pe baza mandatului special al UAT membre (Legea nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare), prin procedura de atribuire, negociere fără publicare prealabilă a unui anunț de participare.

## 2. Cadrul legal

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ – art. 173 alin. (1) lit. c) (atribuțiile consiliului județean privind administrarea domeniului public), art. 302–331 (concesionarea bunurilor proprietate publică), inclusiv art. 306 (durata), art. 308 (studiul de oportunitate) și art. 312 (publicitatea procedurii);
- Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, republicată – art. 10 (asociațiile de dezvoltare intercomunitară și mandatul special), art. 29–30 (gestiunea delegată);
- Legea nr. 101/2006 a serviciului de salubrizare a localităților, republicată;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor; OG nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor; Directivele 2008/98/CE și 1999/31/CE;
- OUG nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu – Anexa nr. 2 (contribuția pentru economia circulară) și contribuția de 50 lei/t datorată de UAT pentru neîndeplinirea obiectivului anual de reducere a cantităților depozitate;
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice – art. 104 (negocierea fără publicare prealabilă);
- HG nr. 395/2016 privind normele de aplicare a Legii nr.98/2016, cu modificările și completările ulterioare; OUG nr. 98/2017 (controlul ex-ante);
- Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și servicii;
- OUG nr. 39/2018 privind parteneriatul public-privat (analizate comparativ, cap. 5);
- Ordinul președintelui ANRSC nr. 640/2022 privind stabilirea, ajustarea și modificarea tarifelor pentru activitățile serviciului de salubrizare;

- Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor (HCJ nr. 118/2021), Master Plan-ul SMID (Rev. 3/2021), Strategia de Dezvoltare Durabilă a Județului Buzău 2021–2027 (HCJ nr. 97/2021, cu modificările ulterioare) și Nota conceptuală SMID (2026).

### 3. Situația de fapt: decalajul față de instrumentele de planificare

Instrumentele de planificare aprobate la nivel național și județean nu au fost implementate în termenele asumate. Tabelul 1 sintetizează decalajul.

**Tabelul 1. Termene asumate vs. stadiu la octombrie 2026**

| Instrument | Obligație / termen asumat | Stadiu la octombrie 2026 |
|---|---|---|
| Master Plan SMID (Rev. 3/2021) | Studiu de fezabilitate – oct. 2021; cerere de finanțare – nov. 2021, aprobare apr. 2022 | Cererea de finanțare se pregătește abia în 2026 (asistență tehnică contractată pentru PDD 2021–2027, Acțiunea 1.3); SMID reconfigurat prin Nota conceptuală 2026 |
| Master Plan SMID | Contract proiectare-execuție-operare CMID Poșta Câlnău – atribuire sept. 2023, PIF sept. 2029 | Neinițiat; CMID înlocuit de IITD Vadu Pașii; PIF realist estimat 2033 |
| Master Plan SMID | Delegarea colectării-transportului și a operării stațiilor de transfer – mai 2024 | Neîndeplinit |
| PJGD (HCJ 118/2021) | Ținte de capturare reciclabile 60% (2023) / 65% (2024); reciclare 55% (2030); tratare prealabilă depozitării | Infrastructura de sortare/tratare prevăzută nu este realizată; depozitul Gălbinași primește deșeu rezidual netratat |
| PNGD 2025–2030 | Condiție favorizantă pentru finanțarea infrastructurii de deșeuri | Neaprobat prin HG (dezbatere publică iunie 2026; în curs aviz de mediu) |
| Depozit existent, celula 4 | — | 380.000 mc disponibili (2024); epuizare estimată 2027–2028 la flux netratat |

Consecința practică este un interval de aproximativ șase ani (2026–2032/2033) în care județul nu dispune de capacitate de tratare prealabilă, iar capacitatea de depozitare se epuizează înaintea punerii în funcțiune a IITD.

**Precizare de principiu.** Decalajul descris rezultă din lanțul de planificare și implementare, nu dintr-un eveniment imprevizibil. Caracterul tranzitoriu determină exclusiv durata și dimensionarea soluției.

### 4. Menținerea situației actuale

- **Cost direct:** la 72.000 t/an depozitate direct, costul de eliminare este de 22,46 mil. lei/an (152 lei/t tarif de depozitare + 160 lei/t contribuția pentru economia circulară), respectiv 25,34 mil. lei/an dacă se aplică nivelul de 200 lei/t anunțat pentru CEC.
- **Contribuția de 50 lei/t** pentru neîndeplinirea obiectivului anual de reducere a cantităților depozitate, calculată asupra diferenței dintre obiectiv și cantitatea încredințată spre reciclare și alte forme de valorificare.
- **Epuizarea celulei 4 a depozitului existent** în 2027–2028, cu necesitatea unei investiții neplanificate într-o celulă nouă sau a transportului la depozite din afara județului.
- **Neconformitate** cu obligația de tratare prealabilă a deșeurilor înainte de depozitare [art. 6 lit. a) din Directiva 1999/31/CE, transpusă prin OG nr. 2/2021; termen de conformare 2030, potrivit art. 8 alin. (6) din OG nr. 2/2021], cu risc de expunere la procedura de „Infringement” și la neeligibilitatea investițiilor. Expunerea financiară anuală a fost estimată la 7,4–8,8 mil. lei/an în Nota de fundamentare privind cadrul strategic, legislativ și tehnic.

Menținerea situației actuale nu este sustenabilă juridic, financiar și operațional.

## 5. Analiza opțiunilor de realizare

**Tabelul 2. Comparația vehiculelor juridice**

| Opțiune | Avantaje | Dezavantaje / riscuri | Concluzie |
|---|---|---|---|
| A1. Parteneriat public-privat (OUG 39/2018) | Transfer extins de riscuri; cadru pentru investiții complexe | Studiu de fundamentare, aprobări și negociere de durată; durată contractuală lungă, incompatibilă cu orizontul tranzitoriu și cu IITD; disproporționat pentru o investiție de ~3 mil. EUR | Respinsă – disproporționată |
| A2. Concesiune de servicii (Legea 100/2016) | Cea mai robustă calificare juridică pentru investiție privată recuperată din exploatare; durată corelată legal cu amortizarea | Presupune transfer real al riscului de operare (cerere/ofertă); operatorul solicită durată și garanții sporite; procedură completă; risc de suprapunere cu IITD dacă durata depășește 2033 | Menținută ca variantă de rezervă |
| A3. Investiție publică + contract de operare (Legea 98/2016) | Instalația intră în patrimoniul public | Necesită 15,7 mil. lei din bugetul județean; două proceduri succesive; risc de dublă finanțare / neeligibilitate față de IITD pe același amplasament | Respinsă |
| A4. Concesiune teren (OUG 57/2019) + contract de servicii de tratare pe 4 ani (Legea nr. 98/2016) | Zero „CAPEX” public; venit din redevență; durată limitată; instalația nu intră în patrimoniul public și nu afectează perimetrul PDD; calendar compatibil cu epuizarea depozitului | Risc de recalificare raportat la un contract de concesiune de servicii | Selectată |

Opțiunea A4 este selectată pentru că este singura care îndeplinește cumulativ patru condiții:

- ✓ nu necesită capital public;
- ✓ poate fi operațională înaintea epuizării depozitului;
- ✓ are o durată care se stinge odată cu punerea în funcțiune a IITD;
- ✓ nu creează suprapuneri patrimoniale sau de finanțare cu proiectul SMID.

Riscul juridic principal, recalificarea, este gestionat prin menținerea riscului de cerere la autoritatea contractantă (cantități de referință asumate de UAT, plată pe tonă), ceea ce califică relația drept contract de servicii în sensul Legii nr. 98/2016 privind achiziții publice, nu Legea nr.100/2016 privind concesiune de servicii.

## 6. Soluția propusă

### 6.1. Componenta A – concesiunea terenului (OUG nr. 57/2019)

- **Obiect:** teren aparținând domeniului public al Județului Buzău, situat în extravilanul UAT Vadu Pașii, tarla 89, parcelele 1085 și 1066, înscris în Cartea Funciară nr. 44576 Vadu Pașii, nr. cadastral 44576, categoria de folosință arabil, în suprafață măsurată de 20.000 mp, dimensionată pe baza suprafeței construite și amenajate cumulate a obiectelor de investiție (9.450 mp, inclusiv bazinul de colectare de 800 mp, la care se adaugă postul de transformare, pct. 7.1.1), la care se adaugă zonele de protecție, circulațiile tehnologice și spațiile verzi impuse prin documentația de urbanism.

- Date de identificare a terenului: imobilul cu nr. cadastral 44576 (Lot 2) rezultă din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 43878 (80.000 mp) în imobilele 44575 (Lot 1, 60.000 mp) și 44576 (Lot 2, 20.000 mp), potrivit Referatului de admitere al OCPI Buzău – BCPI Buzău emis în dosarul nr. 141099/24.09.2026 (date conforme cu planul cadastral la 28.09.2026); proprietar: Județul Buzău. Formă dreptunghiulară, teren plan, neîmprejmuit, liber de construcții; laturi: N 90,62 m, E 222,53 m, S 90,38 m, V 220,22 m. Vecinătăți: N – nr. cad. 33717; E – nr. cad. 43887; S – drum, nr. cad. 43888; V – Lot 1, nr. cad. 44575. Acces din drum de pământ (deschidere 90 m), drum de exploatare balastat și DN 2B; rețele de energie electrică, apă și canalizare în zonă; amplasament situat la circa 500 m de albia minoră a râului Buzău, în vecinătatea platformei de deșeuri existente. Liber de sarcini și servituți, potrivit raportului de evaluare.
- Evaluare: Raportul de evaluare nr. VP26038/21.10.2026, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ticlea Daniel-Marian (legitimația nr. 18226): valoare de piață 266.425 lei (50.000 EUR; 13,32 lei/mp); chirie de piață 38.765 lei/an (7.275 EUR/an), la cursul BNR de 5,3285 lei/EUR din 21.10.2026.
- **Destinație:** construirea și exploatarea unei instalații de tratare mecano-biologică a deșeurilor reziduale și vegetale. Concesionarul exploatează instalația pe propriul risc comercial și poate presta servicii oricăror deținători de deșeuri, în limitele autorizației de mediu.
- **Procedură:** licitație publică, cu anunț publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, pe pagina de internet a Consiliului Județean și într-un cotidian de circulație locală (art. 312 din OUG nr. 57/2019).
- **Durată:** determinată, de 10 ani de la semnarea contractului, acoperind autorizarea și execuția (circa 10 luni, februarie – decembrie 2027, potrivit cap. 8), exploatarea (4 ani), o eventuală prelungire și dezafectarea. Contractul include dreptul concedentului de denunțare unilaterală, cu preaviz de 6 luni, la punerea în funcțiune a IITD. Concesionarul își asumă riscul recuperării investiției pe durata contractului; denunțarea la punerea în funcțiune a IITD nu generează despăgubiri pentru investiție. Prelungirea se poate face prin act adițional, în limitele reglementate de OUG nr. 57/2019.
- ~~-~~Redevență: nivelul minim este de 38.765 lei/an, corespunzător chiriei de piață stabilite prin Raportul de evaluare nr. VP26038/21.10.2026, întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, și se indexează anual.
- **Criterii de atribuire:** cel mai mare nivel al redevenței (40%), protecția mediului înconjurător (35%) și condițiile specifice impuse de natura bunului (25% – termenul de depunere a documentațiilor complete de autorizare a instalației și durata de execuție a lucrărilor, de la data ordinului de începere până la recepția la terminarea lucrărilor și punerea în funcțiune);~~-~~capacitatea economico-financiară nu se punctează și se verifică drept cerință de calificare. Modul de aplicare a factorilor de evaluare este prevăzut în Anexa nr. 4 la Caietul de sarcini.
- **Regimul bunurilor:** bunuri de retur: terenul, platforma tehnologică betonată – padocuri (4.000 mp), executată de concesionar, și postul de transformare, inclusiv racordul (valoare estimată a investiției în bunurile de retur: 2.015.204,76 lei, pct. 7.1.3). Hala de recepție, aleile și accesele, bazinul de colectare, clădirile administrative și parcările, echipamentele, instalațiile și utilajele mobile constituie bunuri proprii ale concesionarului (13.721.476,91 lei, pct. 7.1.3).
- ***Clauză opțională:*** *concedentul are dreptul, nu obligația, de a prelua construcțiile ca bunuri de preluare, cu o compensație plafonată contractual la valoarea investiției nerecuperate prin tarif.*

**6.2. Componenta B – asigurarea serviciului de tratare (4 ani)**

- **Competență:** UAT-urile membre, inclusiv Municipiul Buzău, prin Asociația de Dezvoltare Intercomunitară, pe baza mandatului special prevăzut de art. 10 din Legea nr. 51/2006. Județul Buzău acționează în calitate de membru al ADI.
- **Natura contractului:** contract de servicii (Legea nr. 98/2016), cu plata unui tarif pe tonă pentru cantitățile efectiv tratate și cu cantități de referință asumate de UAT.

- **Procedură:** negociere fără publicare prealabilă, în temeiul art. 104 alin. (1) lit. b) pct. (ii) coroborat cu art. 104 alin. (2) lit.b) din Legea nr. 98/2016, inițiată după punerea în funcțiune și autorizarea instalației.
- **Durată:** 4 ani, cu posibilitatea aplicării unei clauze de revizuire clare, precise și fără echivoc, prevăzute în documentația inițială [(art. 221 alin. (1) lit. a) coroborat cu alin. (2)], de până la 12 luni, până la punerea în funcțiune a IITD, și cu încetare de drept la această dată.
- **Tarif:** tarif maxim stabilit ex-ante potrivit Ordinului ANRSC nr. 640/2022 (cap. 7), ajustabil numai în condițiile ordinului.
- **Performanță:** indicatori contractuali (minimum 30% RDF valorificat, maximum 40% reziduu depozitat, minimum 3% deșeuri reciclabile recuperate, stabilizare biologică a reziduului, obiectivul de calificare a reziduului stabilizat drept CLO) și cota de corecție a tarifului pentru neîndeplinirea indicatorilor de performanță (CCNIP), aplicată automat, fără act adițional.

## 7. Fundamentarea economico-financiară

### 7.1. Investiția

Proiectul constă într-o instalație de tratare mecano-biologică dimensionată pentru **72.000 t/an** (65.000 t/an deșeu rezidual și 7.000 t/an deșeu vegetal), realizată integral prin investiția concesionarului pe terenul concesionat. Valoarea estimată a investiției este de **15.736.681,67 lei, fără TVA,** și reprezintă baza de calcul a componentei de amortizare din tariful maxim ex-ante (pct. 7.3).

**Investiția are două componente:**

a) **echipamente, instalații și utilaje – 8.783.476,91 lei (55,82%)**, repartizate pe cele trei subsisteme tehnologice ale instalației: tratarea biologică aerobă închisă, linia de tratare mecanică și parcul de utilaje mobile (pct. 7.1.2);

b) **construcții, amenajarea terenului și punerea în funcțiune – 6.953.204,76 lei (44,18%)**, repartizate pe șase obiecte de investiție, cu o suprafață construită și amenajată cumulată de 9.450 mp, inclusiv bazinul de colectare (800 mp), la care se adaugă postul de transformare (pct. 7.1.1). Valoarea include o majorare de 15% aplicată valorii de bază estimate a lucrărilor.

Valoarea estimată a investiției a fost determinată prin aplicarea unei chei de alocare de 75% din valoarea estimată a echipamentelor și utilajelor și de 25% din valoarea estimată a construcțiilor configurației complete. Capacitatea de proiectare de 72.000 t/an; eventualele faze ulterioare nu fac obiectul prezentului studiu și nu se includ în tarif.

**Tabelul 3. Structura valorii investiției**

| Componentă | Conținut | Valoare (lei, fără TVA) | % din investiție |
|---|---|---|---|
| A. Echipamente, instalații și utilaje | Tratare biologică aerobă închisă, linie de tratare mecanică, utilaje mobile – 16 poziții (Tabelul 5) | 8.783.476,91 | 55,82% |
| B.1. Construcții – valoare de bază | Șase obiecte de investiție: 9.450 mp construiți și amenajați, inclusiv bazinul de colectare (800 mp), și postul de transformare (Tabelul 4) | 6.046.265,01 | 38,42% |
| B.2. Majorare 15% aplicată construcțiilor | 15% × 6.046.265,01 lei | 906.939,75 | 5,76% |
| **B. Subtotal construcții, amenajare teren și punere în funcțiune** | | **6.953.204,76** | **44,18%** |

| Componentă | Conținut | Valoare (lei, fără TVA) | % din investiție |
|---|---|---|---|
| **TOTAL INVESTIȚIE** | | **15.736.681,67** | **100,00%** |

*Suma de control: 8.783.476,91 + 6.953.204,76 = 15.736.681,67 lei. Valoarea de bază a construcțiilor: 6.953.204,76 / 1,15 = 6.046.265,01 lei. Valorile sunt rotunjite la două zecimale. Prețurile unitare din Tabelul 4 includ majorarea de 15%.*

**Indicatori specifici ai investiției:**

- investiția specifică: 218,57 lei/t de capacitate anuală ≈ 41,01 EUR/t an, la cursul de 5,33 lei/EUR);
- componenta de amortizare: 54,64 lei/t, rezultată din recuperarea integrală a investiției pe cantitatea tratată în cei 4 ani de operare (4 × 72.000 t = 288.000 t).

Investiția nu se finanțează din bugetul UAT Județul Buzău. Ipoteza de calcul a plafonului tarifar este recuperarea integrală a investiției prin tariful pe tonă, pe durata de 4 ani a contractului de servicii, riscul recuperării aparținând concesionarului; iar bunurile de retur revin concedentului fără compensație (pct. 7.1.3).

### *7.1.1. Repartizarea bugetului de construcții, amenajare teren și punere în funcțiune*

Bugetul de 6.953.204,76 lei se repartizează pe obiecte de investiție după cum urmează. Prețurile unitare sunt la cheie și includ construcția, amenajarea terenului aferentă, instalațiile și punerea în funcțiune pentru fiecare obiect.

**Tabelul 4. Repartizarea bugetului de construcții pe obiecte**

| Nr. | Obiect / lucrare | U.M. | Cant. | Preț unitar (lei/U.M.) | Valoare (lei) | % | Regim bun |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hală recepție – incintă închisă, înălțime 10 m+ | mp | 2.500 | 1.420,00 | 3.550.000,00 | 51,06% | Bun propriu |
| 2 | Platformă tehnologică padocuri (platformă betonată) | mp | 4.000 | 410,00 | 1.640.000,00 | 23,59% | Bun de retur |
| 3 | Suprafață alei și accese | mp | 2.000 | 225,00 | 450.000,00 | 6,47% | Bun propriu |
| 4 | Bazin colectare apă uzată | mp | 800 | 610,00 | 488.000,00 | 7,02% | Bun propriu |
| 5 | Clădiri administrative și parcări | mp | 150 | 3.000,00 | 450.000,00 | 6,47% | Bun propriu |
| 6 | Post de transformare | buc | 1 | 375.204,76 | 375.204,76 | 5,40% | Bun de retur |
| | **TOTAL CONSTRUCȚII** | | | | **6.953.204,76** | **100,00%** | |

*Suprafața construită și amenajată cumulată (obiectele 1–5): 9.450 mp, din care bazinul de colectare (obiectul 4) 800 mp, potrivit datelor tehnice de fundamentare [unitatea de măsură a bazinului se confirmă de proiectant].*

### *7.1.2. Repartizarea bugetului de echipamente, instalații și utilaje*

Bugetul de 8.783.476,91 lei se repartizează pe cele trei subsisteme tehnologice ale instalației: tratarea biologică aerobă închisă, linia de tratare mecanică și parcul de utilaje mobile.

**Tabelul 5. Repartizarea bugetului de echipamente și utilaje**

| Nr. | Echipament / utilaj | U.M. | Cant. | Preț unitar (lei) | Valoare (lei) | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **A. Tratare biologică aerobă închisă** | | | | | | |

| Nr. | Echipament / utilaj | U.M. | Cant. | Preț unitar (lei) | Valoare (lei) | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Sistem de acoperire/descoperire și membrane | set | 1 | 900.000,00 | 900.000,00 | 10,25% |
| 2 | Instalație de aerare | set | 1 | 520.000,00 | 520.000,00 | 5,92% |
| 3 | Instalație de monitorizare | set | 1 | 190.000,00 | 190.000,00 | 2,16% |
| | **Subtotal Tratare biologică aerobă închisă** | | | | **1.610.000,00** | **18,33%** |
| **B. Instalație de tratare mecanică** | | | | | | |
| 4 | Buncăr alimentare | buc | 1 | 230.000,00 | 230.000,00 | 2,62% |
| 5 | Tocător fix | buc | 1 | 560.000,00 | 560.000,00 | 6,38% |
| 6 | Tocător mobil (back-up) | buc | 1 | 690.000,00 | 690.000,00 | 7,86% |
| 7 | Linie de alimentare (benzi transportoare) | set | 1 | 340.000,00 | 340.000,00 | 3,87% |
| 8 | Separator metale feroase și aluminiu (magnet + curenți turbionari) | buc | 1 | 410.000,00 | 410.000,00 | 4,67% |
| 9 | Ciur sortator (trommel) + linii alimentare | set | 1 | 700.000,00 | 700.000,00 | 7,97% |
| 10 | Separator cu jet de aer | buc | 1 | 480.000,00 | 480.000,00 | 5,46% |
| 11 | Presă de balotat RDF | buc | 1 | 593.476,91 | 593.476,91 | 6,76% |
| | **Subtotal Instalație de tratare mecanică** | | | | **4.003.476,91** | **45,58%** |
| **C. Utilaje mobile** | | | | | | |
| 12 | Încărcător frontal cu cupă/greifer | buc | 3 | 380.000,00 | 1.140.000,00 | 12,98% |
| 13 | Autoșasiu abroll (transport la depozit) | buc | 2 | 560.000,00 | 1.120.000,00 | 12,75% |
| 14 | Bene abroll 25–30 mc | buc | 10 | 28.000,00 | 280.000,00 | 3,19% |
| 15 | Motostivuitor | buc | 1 | 110.000,00 | 110.000,00 | 1,25% |
| 16 | Mașină pentru întors brazde | buc | 1 | 520.000,00 | 520.000,00 | 5,92% |
| | **Subtotal Utilaje mobile** | | | | **3.170.000,00** | **36,09%** |
| | **TOTAL ECHIPAMENTE ȘI UTILAJE** | | | | **8.783.476,91** | **100,00%** |

### *7.1.3. Sinteza investiției și regimul bunurilor*

**Tabelul 6. Sinteza investiției pe subsisteme și regim juridic**

| Subsistem / categorie | Valoare (lei, fără TVA) | % din investiție | Regim |
|---|---|---|---|
| **Pe subsisteme** | | | |
| A. Tratare biologică aerobă închisă | 1.610.000,00 | 10,23% | Bun propriu |
| B. Instalație de tratare mecanică | 4.003.476,91 | 25,44% | Bun propriu |
| C. Utilaje mobile | 3.170.000,00 | 20,14% | Bun propriu |
| D. Construcții, amenajare teren și punere în funcțiune | 6.953.204,76 | 44,18% | Mixt |
| **Total investiție** | **15.736.681,67** | **100,00%** | |

| Subsistem / categorie | Valoare (lei, fără TVA) | % din investiție | Regim |
|---|---|---|---|
| **Pe regim juridic (art. 6.1)** | | | |
| Bunuri de retur (platformă tehnologică padocuri, post de transformare, inclusiv racordul) | 2.015.204,76 | 12,81% | Retur |
| Bunuri proprii ale concesionarului | 13.721.476,91 | 87,19% | Propriu |
| **TOTAL** | **15.736.681,67** | **100,00%** | |

Bunurile de retur, în valoare estimată de 2.015.204,76 lei (12,81% din investiție), sunt amortizate integral prin tarif pe durata de 4 ani a contractului de servicii; ele revin concedentului la încetarea concesiunii, libere de sarcini și fără compensație, iar infrastructura rămasă (platformă betonată, racord și post de transformare) este reutilizabilă de către Județ, inclusiv în configurația SMID. Bunurile proprii (13.721.476,91 lei) pot face obiectul clauzei opționale de preluare prevăzute la pct. 6.1.

**Precizări.** Prețurile unitare din tabelele 4 și 5 sunt estimări orientative de piață (2026), stabilite pe baza datelor tehnice și a prețurilor de piață disponibile, care se actualizează cu ofertele obținute prin consultarea pieței înainte de aprobarea documentației de atribuire. Ele au rol de fundamentare a plafonului tarifar și nu înlocuiesc devizul general și devizele pe obiect ale concesionarului, nici ofertele concesionarului. Structura de mai sus devine referința de control pentru fișa de fundamentare a tarifului prezentată de operator în negociere: abaterile semnificative față de valorile de referință se justifică documentat (oferte, facturi, devize), iar diferențele nejustificate se elimină din componenta de amortizare a tarifului.

### 7.2. Ipoteze

- Cantitate de proiectare: 72.000 t/an (65.000 t/an rezidual + 7.000 t/an deșeu vegetal) – flux final calculat la nivelul întregului județ, inclusiv Municipiul Buzău, membru al ADI;
- Bilanț masic de referință pentru calculul tarifului: 40% RDF la valorificare energetică (cost 200 lei/t), 30% reziduu stabilizat la depozitare, 30% pierderi de proces (umiditate, degradare biologică, deșeuri reciclabile, inclusiv metale recuperate);
- Indicatorii-prag contractuali (minimum 30% RDF valorificat, maximum 40% reziduu depozitat) sunt praguri de performanță, distincte de bilanțul de referință utilizat la fundamentarea tarifului; depășirea lor atrage aplicarea CCNIP și a penalităților contractuale;
- Depozitare: 152 lei/t;
- Contribuția pentru economia circulară: 160 lei/t (nivel curent), cu scenariu la 200 lei/t;
- Amortizare: liniară, integrală pe durata contractului de servicii (4 ani);
- Cheltuieli indirecte: 6% din costurile directe;
- Profit: 10%, aplicat numai costurilor proprii de operare și indirectelor;
- Curs de referință (ipoteză de lucru): 1 EUR = 5,33 lei.

### 7.3. Tariful maxim ex-ante

| Element de cost | lei/an, fără TVA | lei/t, fără TVA |
|---|---|---|
| Amortizarea investiției (15.736.681,67 / 4 ani) | 3.934.170,42 | 54,64 |
| Costuri de operare (personal, energie, carburanți, mentenanță, consumabile, redevență etc.) | 10.228.843,08 | 142,07 |

| Element de cost | lei/an, fără TVA | lei/t, fără TVA |
|---|---|---|
| Valorificare energetică RDF (28.800 t × 200 lei) | 5.760.000,00 | 80,00 |
| Cheltuieli indirecte (6%) | 1.195.380,81 | 16,60 |
| Profit (10%) | 1.142.422,39 | 15,87 |
| **Subtotal tratare** | **22.260.816,70** | **309,18** |
| Eliminare reziduu (21.600 t × (152 + 160) lei) | 6.739.200,00 | 93,60 |
| **TARIF MAXIM TOTAL** | **29.000.016,70** | **402,78** |

**Valoarea estimată a contractului de servicii pe 4 ani: 116.000.066,80 lei fără TVA (≈ 21,76 mil. EUR).** Tariful de 402,78 lei/t (≈ 75,57 EUR/t) reprezintă plafonul pentru negociere, **nu prețul contractual.**

### 7.4. Verificarea de plauzibilitate a costurilor de operare

Costurile de operare au fost verificate printr-o estimare independentă, pe elementele de cost prevăzute de Ordinul ANRSC nr. 640/2022. Estimarea este a autorității și are rol de control al plafonului; **nu reprezintă o ofertă.**

| Element (estimare) | Ipoteză | lei/an |
|---|---|---|
| Personal | 40 posturi × 8.500 lei/lună cost total | 4.080.000 |
| Energie electrică | ≈30 kWh/t × 72.000 t × 1,0 lei/kWh | 2.160.000 |
| Carburanți utilaje mobile și abroll | ≈1,5 l/t × 7,5 lei/l | 810.000 |
| Mentenanță și piese de schimb | 5% utilaje (8.783.476,91) + 1% construcții (6.953.204,76) | 509.000 |
| Consumabile (membrane, materiale de balotare) | — | 538.000 |
| Epurare ape uzate / levigat | ≈7.200 mc × 60 lei/mc | 432.000 |
| Monitorizare de mediu, analize, laborator | — | 200.000 |
| Asigurări | 0,5% din investiție | 79.000 |
| **Subtotal elemente identificate** | | **8.808.000** |
| Redevență, pază, utilități, cheltuieli administrative (rezervă, de detaliat pe elemente) | | 1.420.843 |
| **Total, egal cu plafonul utilizat** | | **10.228.843** |

Plafonul de 10,23 mil. lei/an cuprinde elementele identificate mai sus și o rezervă de 1,42 mil. lei/an pentru redevență, pază, utilități și cheltuieli administrative, care se detaliază pe elemente după stabilirea redevenței minime prin raportul de evaluare ANEVAR și după consultarea pieței. În negociere, operatorul va prezenta fișa de fundamentare detaliată, iar diferențele nejustificate se elimină din tarif.

### 7.5. Comparația cu situația actuală

| Indicator | Depozitare directă | TMB tranzitoriu |
|---|---|---|
| Cost unitar (lei/t, fără TVA) | 312,00 | 402,78 |
| Cost anual la 72.000 t (mil. lei) | 22,46 | 29,00 |
| Cantitate depozitată (t/an) | 72.000 | 21.600 |
| Cantitate deviată de la depozitare (t/an) | 0 | 50.400 |

Costul incremental brut este de 90,78 lei/t (6,54 mil. lei/an). Acesta este compensat parțial de trei beneficii:

- deviația a circa 200.000 t de la depozitare în 4 ani, care prelungește durata de exploatare a celulei 4 existente și amână investiția într-o celulă nouă;
- valorificarea energetică a 28.800 t/an RDF, care intră în cantitatea încredințată „altor forme de valorificare" și reduce baza contribuției de 50 lei/t cu până la 1,44 mil. lei/an;
- conformarea cu obligația legală de tratare prealabilă a deșeurilor înainte de depozitare.

### 7.6. Analiza de senzitivitate

| Scenariu | Tarif (lei/t) | Valoare anuală (mil. lei) | Valoare 4 ani (mil. lei) |
|---|---|---|---|
| Bază (72.000 t/an; CEC 160) | 402,78 | 29,00 | 116,00 |
| Cantitate −20% (57.600 t/an) | 458,75 | 26,42 | 105,70 |
| CEC 200 lei/t | 414,78 | 29,86 | 119,46 |
| Reziduu calificat CLO (scutit de CEC) | 354,78 | 25,54 | 102,18 |

Tariful este sensibil în primul rând la cantitate, deoarece costurile de capital și cele mai multe costuri de operare sunt fixe. Cantitatea de 72.000 t/an fiind finală, riscul se limitează la abaterile de flux în timpul contractului; acesta se gestionează prin asumarea cantităților de referință de către UAT în contractul de servicii. Scenariul CLO arată că stabilizarea biologică a reziduului, verificată de un laborator acreditat și constatată de Garda Națională de Mediu, poate aduce tariful practic la paritate cu depozitarea directă. Obținerea statutului CLO trebuie inclusă ca indicator de performanță.

### 7.7. Repere de piață și suportabilitate

Tariful maxim de tratare, de ≈ 75,57 EUR/t, reprezintă o componentă a costului total al serviciului, care se raportează la pragul de suportabilitate stabilit prin Master Plan (≈ 262–285 EUR/t pentru perioada 2024–2030). Pragul se referă la costul total al serviciului de salubrizare (colectare, transport, tratare și depozitare); verificarea suportabilității se face, la nivelul fiecărei UAT, pe tariful total rezultat. Impactul asupra bugetului județean este nul la capitolul investiții și pozitiv la capitolul venituri (redevență).

## 8. Calendar estimativ

| Etapă | Termen | Observații |
|---|---|---|
| Aprobarea oportunității (prezentul studiu) | oct.–nov. 2026 | HCJ |
| Raport de evaluare | oct. 2026 – realizat | Raport nr. VP26038/21.10.2026, evaluator ANEVAR |
| Aprobarea concesionării și a documentației aferente | nov.–dec. 2026 | HCJ |

| Etapă | Termen | Observații |
|---|---|---|
| Anunț în Monitorul Oficial, Partea a VI-a; licitație | dec. 2026 – ian. 2027 | OUG nr.57/2019 |
| Semnarea contractului de concesiune a terenului | feb. 2027 | — |
| Proiectare, autorizarea construirii, execuție, recepție la terminarea lucrărilor și punere în funcțiune (punctul critic nr. 1) | feb. 2027 – oct. 2027 | Drum critic: procedura de evaluare a impactului asupra mediului |
| Autorizarea instalației – autorizația de mediu, de gospodărire a apelor și de securitate la incendiu (punctul critic nr. 2) | oct. 2027 – dec. 2027 | |
| Inițierea procedurii de negociere fără publicare prealabilă | dec. 2027 – ian. 2028 | ADI, pe baza mandatului UAT |
| Atribuirea contractului de servicii | ian. 2028 | — |
| Operare | feb. 2028 – ian. 2032 | Prelungire posibilă până la PIF IITD |
| Punerea în funcțiune a IITD (SMID) | estimat 2032–2033 | Denunțarea concesiunii, dezafectare |

**9. Propuneri**

Având în vedere cele de mai sus, se propune promovarea unui proiect de hotărâre a Consiliului Județean Buzău cu următorul conținut:

**Art. 1.** Se aprobă oportunitatea asigurării tranzitorii a capacității de tratare mecano-biologică a deșeurilor municipale reziduale din județul Buzău, până la operaționalizarea SMID, prin concesionarea unui teren din domeniul public al Județului Buzău pentru realizarea unei investiții private constând în TMB tranzitoriu, conform prezentului studiu de oportunitate.

**Art. 2.** Se aprobă inițierea procedurii de concesionare a terenului. DGDIAP elaborează raportul de evaluare și cerințele beneficiarului, care se supun aprobării Consiliului Județean.

**Art. 3.** Direcția Generală Dezvoltare, Investiții și Achiziții Publice asigură ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

**Director General DGDIAP** — Mihai-DANIEL PAVEL

**Director Executiv DAPC** — Florin SILITRĂ

Anexa nr 2 la HCJ nr.

# RAPORT DE EVALUARE



**BUN IMOBIL :** - **PROPRIETATE IMOBILIARA CF 44576 Vadu Pasii**
- **Teren cu suprafata de 20 000 mp**

**ADRESA:** **T 89, P1085, 1066, extravilan UAT Vadu Pasii, jud Buzau**

**CLIENT:** **CONSILIUL JUDETEAN BUZAU**

**UTILIZATOR DESEMNAT:** **CONSILIUL JUDETEAN BUZAU**

**DATĂ EVALUARE: 21.10.2026**

TICLEA DANIEL-MARIAN

Digitally signed by TICLEA DANIEL-MARIAN
Date: 2026.10.21 13:06:31 +03'00'


**Evaluator : Ticlea Daniel-Marian**

ANEVAR® 18226


**Numar raport : nr. VP26038 / 21.10.2026**


Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, al clientului şi al utilizatorului desemnat

# DECLARAŢIE DE CONFORMITATE, CERTIFICARE

## DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ediţia 2025, ANEVAR şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am vreo relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

## CERTIFICARE

Subsemnatul, certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

- Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii pe care am efectuat-o la data precizată în raport.
- Prezentările faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.
- Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale, personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am niciun interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
- Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediţia 2025, ANEVAR şi Ghidurile de Evaluare (GEV)
- Posed cunoştinţele şi experienţa necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Evaluatorul are experienţă în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.
- Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare nicio altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
TICLEA DANIEL-MARIAN
LEGITIMAŢIA 18226

# CUPRINS

**CAPITOLUL I.** SINTEZA RAPORTULUI ..... **4**

**CAPITOLUL II.** TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII ..... **6**

1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI ..... 6
2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT .....
3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE .....
4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI .....
5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE .....
6. TIPUL VALORII .....
7. DATA INSPECTĂRII ŞI A FOTOGRAFIERII .....
8. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE
9. NATURA ŞI SURSA INFORMAŢIILOR UTILIZATE .....
   *9.1. SURSE DE INFORMAŢII GENERALE* .....
   *9.2. SURSE DE INFORMAŢII PRIVIND PROPRIETATEA EVALUATĂ* .....
10. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂŢII IMOBILIARE .....
11. IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE .....
12. RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE ŞI PUBLICARE
13. CERTIFICAREA EVALUĂRII ..... 11

**CAPITOLUL III.** PREZENTAREA DATELOR ..... **12**

1. SITUAŢIA JURIDICĂ ..... 12
2. DATE DESPRE JUDEŢUL Buzău ..... 12
3. DATE DESPRE COMUNA VERNESTI ..... 12
4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂTĂŢI ..... 12
5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ..... 13
6. DESCRIEREA PROPRIETĂŢII ..... 13
7. DESCRIEREA TERENULUI ..... 13
8. DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI ..... 14
9. DATE PRIVIND IMPOZITELE ŞI TAXELE LOCALE ..... 14
10. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ŞI OFERTELE SAU CONDIŢIILE CURENTE ..... 14

**CAPITOLUL IV.** ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE ..... **15**

1. PIAŢA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ PROPRIETĂŢII EVALUATE ..... 15
2. ANALIZA OFERTEI ..... 15
3. ANALIZA CERERII ..... 16
4. ECHILIBRUL PIEŢEI ..... 16
5. RISCUL EVALUĂRII .....
6. RISCUL DE GARANŢIE .....

**CAPITOLUL V.** EVALUARE ..... **16**

1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER ..... 16
2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂŢII CONSIDERATĂ CONSTRUITĂ ..... 16
3. ABORDAREA PRIN COSTURI ..... 17
   *3.1. VALOAREA TERENULUI* ..... *17*
   *3.2. VALOAREA CONSTRUCŢIEI* ..... *17*
4. ABORDAREA PRIN PIAŢĂ ..... 17
5. ABORDAREA PRIN VENIT ..... 18

**CAPITOLUL VI.** ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE ..... **20**

TICLEA DANIEL MARIAN Legitimația Nr. 18226 Valabil 2026

# Capitolul I. SINTEZA RAPORTULUI

Conform instructiunilor prezentei lucrari de evaluare mentionate in acest raport, evaluatorul TICLEA DANIEL-MARIAN a inspectat in teren si a realizat evaluarea proprietatii imobiliare aferenta CF 44576 Vadu Pasii, teren extravilan arabil in suprafata de 20 000 mp. Proprietatea imobiliara este amplasata la adresa extravilan UAT Vadu Pasii, T89, P 1085, 1066, jud. Buzau. Scopul prezentei lucrări de evaluare este stabilirea valorii de piata a proprietatii ca valoare justa a activului, in vederea inscrierii acesteia in contabilitate si raportarile financiare, conform prevederilor OMFP 3471 / 2008 si determinarea chiriei de piata. Clientul evaluarii este CONSILIUL JUDETEAN BUZAU.

Data de referinta a evaluarii este 21.10.2026.

Curs valutar la data evaluarii : 1 euro = 5.3285 lei

Inspectia proprietatii a fost efectuata la data de 20.10.2026 de catre evaluator Ticlea Daniel-Marian. Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata, asa cum apare si in certificarea evaluarii acestui raport.

In estimarile realizate evaluatorul a tinut cont de :

- recomandarile Standardelor de Evaluare SEV 2025:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 300 - Evaluari pentru raportarea financiara
- SEV 400 - Verificarea evaluarii

- Ghidul metodologic de evaluare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat valabil. Conform extras de carte funciara numar cerere 141099/24.09.2026, la data de referinta a evaluarii imobilul teren inscris in cartea funciara 44576 Vadu Pasii se afla in proprietatea CONSILIULUI JUDETEAN BUZAU.

**Abordările** în evaluare folosite au fost : abordarea prin piaţă (metoda comparaţiei directe) si abordarea prin venit (fluxuri DCF). Valorile obţinute în urma abordarilor folosite sunt considerate sustenabile, avand in vedere ca am avut la dispozitie comparabile de buna calitate, care au asigurat procesului de evaluare precizie, cantitate de informaţii mare, bine fundamentate de pe piaţa imobiliară.

Astfel, **valoarea de piaţă estimată** pentru imobilul inscris in CF 44576 Vadu Pasii, constând în teren extravilan arabil cu suprafaţa de 20000 mp la adresa T89, P 1085, 1066, com. Vadu Pasii, jud Buzau, ***este***:

| PROPRIETATE | VAL. ESTIMATĂ (Euro) | VAL. ESTIMATĂ (LEI) |
|---|---|---|
| **Proprietate imobiliara teren in suprafata de 20 000 mp CF 44576 Vadu Pasii** | **50 000 2.5 euro / mp** | **266 425 13.32 lei / mp** |

Valoarea **chiriei de piata** estimata cu abordarea prin venit (fluxuri DCF) este :

| PROPRIETATE | Venit anual obtenabil (Euro) | Venit anual obtenabil (LEI) |
|---|---|---|
| **Proprietate imobiliara teren in suprafata de 20 000 mp CF 44576 Vadu Pasii** | **7 275 euro** | **38 765 lei** |

pentru un curs valutar B.N.R. de 5,3285 lei / euro valabil pentru data de 21.10.2026.

Valoarea este valabila in limita ipotezelor extraordinare si conditiilor limitative si a celorlalte aspecte prezentate in raport. Raportul este intocmit in concordanta cu prevederile Standardelor de Evaluare SEV 2025.

1.2 . CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele :

- ✓ Afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte
- ✓ Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative descrise si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- ✓ nu am vreun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici vreun interes sau influenta legata de partile implicate
- ✓ suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are legatura cu declararea in raport a unei valori din evaluare sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior
- ✓ analizele si opiniile au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR si standardele SEV 2025
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR
- ✓ proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator Ticlea Daniel-Marian in data de 20.10.2026 in prezenta reprezentantului proprietarului .
- ✓ in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea vreunei persoane

### 1.3. Identificarea si competenta evaluatorului

Prezentul raport se supune normelor si reglementarilor ANEVAR .
La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru titular ANEVAR specializari EPI si EBM, legitimatia 18226 si are competenta necesara intocmirii acestui raport .
Evaluatorul care semneaza prezentul raport de evaluare are incheiata asigurarea de raspundere profesionala nr. 56716/02.02.2026 la ALLIANZ – TIRIAC ASIGURARI S.A.

Ticlea Daniel-Marian
Evaluator EPI, EBM
membru titular ANEVAR

DATA
21.10.2026



# Capitolul II. TERMENI DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII

## IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către evaluator TICLEA DANIEL-MARIAN, membru titular ANEVAR cu numarul legitimatiei 18226, specializari Evaluarea proprietatilor imobiliare (EPI) si Evaluarea bunurilor mobile (EBM).

2.1 Misiunea de evaluare

Conform prevederilor contractului inregistrat la evaluator sub nr. VP26038/19.10.2026, misiunea de evaluare este stabilirea valorii de piata a proprietatii ca valoare justa a activului, in vederea inscrierii acesteia in contabilitate si raportarile financiare, conform prevederilor OMFP 3471 / 2008 si **determinarea chiriei de piata** a proprietatii imobiliare. Proprietatea imobiliara aferenta CF 44576 Vadu Paii, teren extravilan arabil in suprafata de 20000 mp este amplasata la adresa adresa T89, P 1085, 1066, com. Vadu Pasii, jud Buzau

Scopul evaluarii : Scopul prezentei lucrări de evaluare este stabilirea valorii de piata a proprietatii ca valoare justa a activului, in vederea inscrierii acesteia in contabilitate si raportarile financiare, conform prevederilor OMFP 3471 / 2008 si determinarea chiriei de piata a proprietatii imobiliare.

Drepturi de proprietate: Conform extras de carte funciara numar cerere 141099/24.09.2026, la data de referinta a evaluarii imobilul teren liber inscris in cartea funciara 44576 Vadu Pasii se afla in proprietatea CONSILIULUI JUDETEAN BUZAU.

Destinatia evaluarii : stabilirea valorii de piata a proprietatii ca valoare justa a activului, in vederea inscrierii acesteia in contabilitate si raportarile financiare, conform prevederilor OMFP 3471 / 2008 si determinarea chiriei de piata a proprietatii imobiliare.

Standarde de evaluare : ANEVAR 2025

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 300 - Evaluari pentru raportarea financiara
- SEV 400 - Verificarea evaluarii

- Ghidul metodologic de evaluare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii : Pentru scopul declarat al evaluarii, am utilizat valoarea de piata, asa cum este definita de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR in vigoare la data evaluarii, in SEV 102 care include si definitia chiriei de piata.

Definitia valorii : Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea justa, asa cum reiese din definirea prezentata in IFRS 13 si reluata in Standardul SEV 300 ANEVAR – reprezinta pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit

pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piata, la data evaluarii.

Comentariul din IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacţie ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de valoare de piaţă, aşa cum aceasta este definită şi comentată în SEV 102 Tipuri ale valorii. Astfel, pentru multe scopuri practice, valoarea de piaţă, conform SEV, îndeplineşte cerinţa de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont sau ignorarea restricțiilor de vânzare.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediţia 2025, ANEVAR, (respectiv SEV 102 – Tipuri ale valori, paragraf A10), definiţia valorii de piaţa este: "valoarea de piaţa este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, intr- o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".Valoarea de piață este raportată în lei și euro

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediţia 2025, ANEVAR, (respectiv SEV 102 – Tipuri ale valori, paragraf A20) chiria de piaţă se defineşte astfel:

"Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Conceptul chiria de piaţă reflectă percepţiile şi acţiunile colective ale pieţei şi reflecta valoarea obţinută în mod profesional, printr-o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate identificate, pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.

Sfera evaluarii : este limitata la calitatea informatiilor disponibile privind tranzactii si oferte cu proprietati similare din zona proprietatilor evaluate .Evaluatorul a analizat piata locala specifica.

Client : CONSILIUL JUDETEAN BUZAU

Utilizator : CONSILIUL JUDETEAN BUZAU

## 2.2 Data evaluarii

Data de referinta a evaluarii este de 21.10.2026, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

**Data inspectiei**

Inspectia proprietatii a fost realizata la data de 20.10.2026 de catre evaluator Ticlea Daniel-Marian, in prezenta reprezentantilor clientului. A fost inspectata proprietatea imobilara, amenajarile si a fost analizat amplasamentul. Nu au fost facute investigatii privind contaminatii si nici sondari pentru defecte ascunse ale constructiilor de pe amplasament.

## 2.3 Moneda raportului

Valoarea este exprimata in LEI si nu cuprinde TVA . Cursul mediu de schimb considerat este 5.3285 lei / euro, curs BNR valabil pentru data de 21.10.2026.

2.4 Ipoteze si conditii speciale, neobisnuite sau extraordinare

Evaluatorul a examinat documentele puse la dispozitie de client,a identificat proprietatile impreuna cu proprietarul, locatia indicata si limitele proprietatilor considerandu-se a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate si cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea estimata in raport. Suprafetele constructiilor au fost preluate din documentele puse la dispozitie de proprietar si din masuratori efectuate la fata locului de evaluator. Daca eventuale lucrari topografice cu referire la proprietatile evaluate vor invalida aceste masuratori , evaluarea va trebui reconsiderata.

La momentul inspectiei, imobilul teren evaluat este liber, nefolosit, in conservare. Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu destinatia actuala a terenului, respectiv teren arabil, cu perspectiva transformarii pe viitor in zona sortare/depozitare deseuri.

Nu exista alte ipoteze speciale de lucru in afara celor de mai sus si a celor de la capitolul 2.9.

2.5 Informatii si surse de informatii utilizate

Informatiile utilizate au fost :

A. Informatii puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar,pentru care clientul poarta intreaga responsabilitate privind datele furnizate

Datele de identificare ale proprietatii evaluate – adresa , identificare fizica pe teren impreuna cu reprezentantul proprietarului

Suprafetele preluate din documentele juridice prezentate

Gradul de utilizare si modul de exploatare al constructiilor

Istoricul proprietatii

Scopul evaluarii

B. Informatii la care are acces evaluatorul

Date privind piata imobiliara locala

Baza de date a evaluatorului

Standardele Internationale de Evaluare – IVS 2025

Bibliografia de specialitate

2.6 **Responsabilitatea fata de terti**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea

clientului. In conformitate cu standardele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate. Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul utilizatorilor mentionati anterior. Raportul este confidential , strict pentru utilizatori si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.

### 2.7 Restrictii de utilizare , difuzare si publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

### 2.8 Ipoteze generale si conditii limitative

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele :

A. Ipoteze

- Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare . Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare . Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil in circuitul civil . Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descriers legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti , evaluatorul neavand competenta in acest domeniu

- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii

- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar sau destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte . Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii

- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate descrisa si luata in considerare in acest raport.

- Evaluatorul nu are vreo informatie privitoare la faptul ca proprietatea va fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport ; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie ; evaluatorul nu a facut vreo investigatie suplimentara

pentru a descoperi aceste restrictii si nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu

□ Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite , neexpuse sau inaccesibile , acestea fiind considerate in starea tehnica precizata , conform informatiilor primite de la proprietar . Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor / constructiilor .

□ Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat de a scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente . Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii . Evaluatorul recomanda utilizatorilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte .

□ Nu am realizat vreo investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor ; se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii , solului sau structurii care sa influenteze valoarea ; evaluatorul nu isi asuma vreo responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi . Cu ocazia inspectiei nu am fost informat asupra existentei pe amplasament a unor contaminanti

□ Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport

□ Situatia actuala a proprietatii imobilare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate ( valoarea justa ca valoare de piata si chiria de piata ).

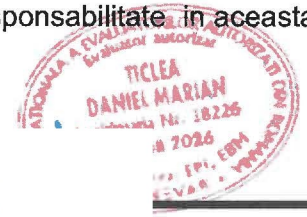
□ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii.

□ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu a avut cunostinta.

B. Conditii limitative

□ Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si benificiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decat cel declarat

□ Evaluatorul nu a facut vreo masurare a proprietatii . Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii conform documentelor prezentate la punctul 2.5 ; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii . Toate planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma vreo responsabilitate in aceasta privinta.



□ Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma vreo responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

□ Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata

□ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea

□ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

□ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia

□ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune

□ Prezentul raport sau parti ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului

□ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

## CERTIFICAREA EVALUĂRII

Raportul de evaluare a fost realizat de către

- evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Ţiclea Daniel-Marian, posesor al legitimaţiei cu nr. 18226, având specializările EPI si EBM

Subsemnatul certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte.

- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative şi se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii şi opinii personale.

- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport şi nu am nici un interes personal şi nici nu sunt părtinitor faţă de vreuna din părţile implicate.

- Remunerarea mea nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior.

- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei valori minime sau unei anumite valori.

- Analizele, opiniile şi concluziile raportului au fost obiective

- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimaţia nr. 18226.

Certific că nu sunt recuzat/descalificat să evaluez această proprietate.

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

TICLEA DANIEL-MARIAN

Data: 21.10.2026

# Capitolul III. PREZENTAREA DATELOR

## 1. SITUAŢIA JURIDICĂ

Teren extravilan arabil cu suprafaţa totală de 20000 mp masurat. Conform extras de carte funciara 141099/24.09.2026, terenul subiect provine din dezmembrarea CF43878 (suprafata totala 80 000 mp ), care a fost impartit in Lot 1 CF 44575 ( suprafata 60 000 mp ) si Lot 2 CF 44576 (suprafata 20 000 mp)

**Situaţia juridică actuală – la data de referinta a evaluarii ( 21.10.2026 ) imobilul teren liber este proprietatea CONSILIULUI JUDETEAN BUZAU,** conform extras de carte funciara 141099/24.09.2026.

Imobilul este înscris în CF 44576 Vadu Pasii.

***OBS.*** *La data de 20.10.2026 ( data inspectiei ) întregul imobil era liber de sarcini.*

*IMOBILUL SE EVALUEAZĂ ÎN IPOTEZA LIBER DE SARCINI.*

## 2. DATE DESPRE JUDEŢUL BUZAU

Situat in sud-estul României, judeţul Buzău se întinde pe aproape întreg bazinul hidrografic al râului Buzău şi reuneşte armonios trei forme de relief: munţi la nord, câmpii la sud şi in rest zonă de dealuri subcarpatice. Potrivit celui mai recent recensamant (2011) la nivelul judetului sunt inregistrati 451 069 locuitori. Suprafata totala a judetului este de 6 103 km$^2$.

Se invecineaza cu 8 judete, astfel:

- la nord-vest se mărgineşte cu Judeţele Covasna si Brasov
- la vest cu Judeţul Prahova
- la sud cu Judetul Ialomiţa
- la est cu Judetul Brăila
- la nord-est cu Judeţul Vrancea Sursa Wikipedia

## 3. DATE DESPRE COMUNA VADU PASII

Vadu Pașii este o comună în județul Buzău, formată din satele Băjani, Focșănei, Gura Câlnăului, Scurtești, Stăncești și Vadu Pașii, amplasata pe malul stâng al râului Buzău, la confluența cu Câlnăul, imediat la nord de orașul Buzău. Este străbătută de autostrada A7, Buzău–Râmnicu Sărat, pe care este deservită de nodul Buzău Nord/Vadu Pașii. Prin satul Gura Câlnăului trece și șoseaua națională DN2, paralelă cu A7, și care leagă și ea Buzăul de Râmnicu Sărat și Focșani. Lângă Gura Câlnăului, din DN2 se ramifică brațul estic al șoselei județene DJ203K, care ocolește satele Focșănei, Băjani și Vadu Pașii, după care pe ea sunt înșiruite toate satele comunei. De aici, DJ203K urmează un traseu de-a lungul râului Buzău, pe malul său stâng, și leagă comuna de Săgeata și Robeasca.

Prin comună trece și calea ferată Buzău-Mărășești (printre satele Băjani și Vadu Pașii), dar comuna nu are nicio stație pe această linie, localnicii folosind gara Buzău, aflată în apropiere. Accesul rutier în Buzău se realizează pe un pod paralel cu cel feroviar, construit în 2021, după ce podul vechi (cel realizat de Anghel Saligny ca pod feroviar în 1880 și devenit rutier după dublarea și electrificarea căii ferate Buzău-Mărășești) a fost avariat la inundațiile din 2005, drumul DJ 203 K şi Autostrada A7.

## DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂTĂŢI

**Zona** în care se află proprietatea imobiliară de evaluat este pe partea dreapata a raului Buzau, in vecinatatea spatiilor de sortare / depozitare / gestionare a deseurilor administrate de grupul RER. Accesul se realizeaza din drum de exploatare balastat si drum de pamant.

Zona dispune de utilităţi (reţele de apă, electricitate, canalizare).

**În zonă sunt amplasate**: proprietati industriale si terenuri agricole.

**Vecinătăţile** sunt caracterizate de imobile cu caracter industrial / logistic din sfera gestionarii deseurilor ; **traficul rutier** şi cel pietonal este de nivel mic, poluarea fonică şi cu noxe auto fiind minora, respectiv proprietatea subiect nu este ingradita. Poluarea olfactiva este prezenta, zona specifica deseurilor menajere.

## 4. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

**Proprietatea evaluată este amplasată** în periferia S-ica a mun. Buzau, in zona recunoscuta ca „groapa de gunoi a mun. Buzau". Zona a inregistrat o dezvoltare industriala in ultimii 25 ani, fiind construite unitati de procesare industriala ( abator Aaylex ) si ferme animale (porci).

**Amplasamentul** permite deplasarea spre mun. Buzău si autostrada A7 prin drum de exploatare balastat si apoi DN2B.

Circulaţia auto este redusa, pe drum de exploatare balastat si drum de pamant.

**Vecinătăţile proprietăţii** (conform "Planului de amplasament şi delimitare a imobilului") sunt:

**N** – teren arabil CAD 33717 **S**– drum de pamant CAD 43888

**V** – teren arabil CAD 44575 **E** – teren arabil CAD 43887

Proprietatea imobiliara nu este grevata de servituţi sau restricţii.

**Utilităţile** de care dispune amplasamentul sunt: in zona retea de apa, electricitate si canalizare. În concluzie amplasamentul respectiv este util şi foarte bine pozitionat pentru scopul propus, zona gestionare/sortare/depozitare deseuri.

## 5. DESCRIEREA PROPRIETĂŢII

**Proprietatea evaluată** este un teren liber, extravilan arabil, in suprafata totală de 20000 mp. Proprietatea imobiliara este amplasata in com. Vadu Pasii, T89, P 1085, 1066, jud Buzau, fiind intabulată în Cartea Funciară 44576 Vadu Pasii.

La data de referinta a evaluarii 21.10.2026, proprietatea aparţine CONSILIULUI JUDETEAN BUZAU conform extras de carte funciara numar cerere 141099/24.09.2026.

**Tipul proprietăţii** este agricol, **categoria de folosinţă** a terenului fiind intravilan arabil.

**Utilizarea actuală** a proprietatii imobiliare : teren liber, neutilizat.

## 6. DESCRIEREA TERENULUI

La deplasarea pe teren pentru efectuarea inspecţiei, au rezultat urmatoarele:

**- Clasificarea zonei**: terenul este amplasat in zona periferica S-ica a mun. Buzau, in vecinatatea zonei de gestionare a deseurilor administrata de RER SUD S.A., la distanta de tre doua proprietati industriale – hale depozitare.

- **Conformitatea cu zonarea**: amplasamentul se află pe dreapta raului Buzau, la aproximativ 500 ml de albia minora, la adresa T89, P 1085, 1066, jud Buzau, fiind intabulată în Cartea Funciară 44576 Vadu Pasii, cu acces direct din drum de pamant, apoi drum de exploatare balastat si drum national asfaltat DN2B; în imediata vecinătate se află platforma de deseuri administrata de RER SUD S.A.

- **Suprafaţă totala**: 20000 mp masurat conform CF 44576 Vadu Pasii.

- **Categoria de folosinţă**: extravilan agricol

- **Destinaţie**: arabil

- **Formă**: dreptunghiulara

- **Deschidere**: directă 90 ml la drum de pamant

- **Acces:** drum public de pamant.

- **Utilităţi**: in zona reţea de energie electrică, apă curenta, canalizare

- **Caracteristici:** Teren plan, fără denivelari, formă dreptunghi regulat, poluare urbana specifica zonelor de administrare a deseurilor comunitare, neîmprejmuit.

**Curtea** nu este amenajată.




## 7. DESCRIEREA CONSTRUCŢIILOR

Nu este cazul

## 8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ŞI TAXELE LOCALE

Valorile impozabile, impozitele şi taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Legi privind stabilirea impozitelor şi taxelor locale pentru anul 2026.

## 9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ŞI OFERTELE SAU CONDIŢIILE CURENTE

Terenul subiect provine din dezmembrarea CF43878 (suprafata totala 80 000 mp ), care a fost impartit in Lot 1 CF 44575 ( suprafata 60 000 mp ) si Lot 2 CF 44576 (suprafata 20 000 mp).

# Capitolul IV. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de mai multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informaţiile despre preţurile de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de obţinere a lichidităţilor este lung.

În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul, vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea, design-ul şi restricţii privind proprietăţile, pe de altă parte s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare: rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole şi speciale. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor la piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori interni şi externi.

La momentul evaluării piaţa imobiliară din zona mun. Buzau este relativ activă, existând mai multe oferte de vânzare de terenuri libere sau terenuri cu locuinţe.

## 1. PIAŢA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ PROPRIETĂŢII EVALUATE

Piaţa specifică a proprietăţii de evaluat este piaţa proprietăţilor industriale, pretabile pentru dezvoltari industriale – hale, spatii logistice, spatii pentru productie.

Informaţiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informaţii privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant şi beneficiar şi preluate din documentaţia existentă; Informaţii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători şi alţi participanţi pe piaţa imobiliară specifică; informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare;

Reprezentanţii proprietarului pentru informaţii şi documentele legate de proprietatea imobiliară evaluată şi care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate.

Publicaţii: Agenţii imobiliare din Buzau, adrese de internet www.imobiliare.ro, www.homzz.ro, olx.ro, lajumate.ro.

Au fost selectate din piaţa proprietăţilor imobiliare similare oferite la tranzacţionare pentru a avea informaţii despre preţuri de tranzacţionare (proprietăţi comparabile).

În urma documentărilor făcute de evaluator, privind piaţa imobiliară, în această perioadă şi pentru acest tip de proprietate ( teren liber ), s-a constatat:

- tendinţa valorilor imobiliare (în valută) este în stationare, prognozându-se stagnare,

### ANALIZA OFERTEI

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Preţul imobilelor de acest tip – teren rezidenţial / agroturistic, variază în funcţie de zonă, dimensiune, dotarea cu utilităţi, accesibilitate, formă, poziţie.

Oferta este medie, preţurile de tranzacţionare sunt mai mici decât cele de ofertare intervenind discountul pentru negociere (3-10%), dat fiind raritatea ofertării de imobile cu astfel de amplasament.

La momentul evaluării există ofertă medie pentru vânzare de imobile similare. Au fost selectate din piaţă astfel de oferte şi au fost anexate în prezentul raport.

### 2. ANALIZA CERERII

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: cantitativ şi calitativ.

Având în vedere aceste trăsături ale amplasării proprietăţii şi ţinând cont de caracteristicile sale se poate aprecia că pentru această proprietate cererea este medie.

### 3. ECHILIBRUL PIEŢEI

Echilibrul pieţei imobiliare poate fi determinat prin raportul cerere-ofertă. În ceea ce priveşte cererea, aceasta este strâns legată de destinaţia permisă legal, planul de urbanism şi se manifestă mai intens sau mai slab în funcţie de posibilităţile de dezvoltare ulterioare. La momentul evaluării piaţa este în dezechilibru cu oferta mai mare decât cererea; **piaţa aparţine cumpărătorilor**.

## Capitolul V. EVALUARE

### 1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Cea mai bună utilizare poate fi definită astfel:

**„Cea mai probabilă utilizare a proprietăţii care este fizic posibilă, argumentată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar şi care conduce la cea mai mare valoare a proprietăţii evaluate."**

Amplasamentul terenului respectiv, aşa cum s-a prezentat anterior, se află într-o zonă destinata gestionarii deseurilor comunitare, ceea ce consideram a fi cea mai bună utilizare a terenului subiect.

### 2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂŢII CONSIDERATĂ CONSTRUITĂ

Nu este cazul.

# 3. ABORDAREA PRIN COSTURI

## *3.1. VALOAREA TERENULUI*

Lotul de teren studiat este teren liber. Din punct de vedere al caracteristicilor fizice, nu sunt necesare îmbunătăţiri interne sau externe.

Cea mai bună utilizare a acestora este de „teren pentru locuinţă sau agropensiune". Pentru a stabili valoarea de piaţă a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piaţă în general la nivelul terenurilor situate în zona montana.

**Metodologie**

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile.

Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, s-a apelat la informaţiile provenite din ofertele şi tranzacţiile de proprietăţi similare celui de evaluat.

Metoda comparaţiei directe se bazează pe principiul economic al substituţiei. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră ca fiind libere pentru scopul evaluării.

## *3.2. VALOAREA CONSTRUCŢIEI*

Nu am aplicat abordarea prin cost deoarece nu este adecvata tipului de proprietate supus evaluarii.

# 4. ABORDAREA PRIN PIAŢĂ

Abordarea prin piaţă este o abordare comparativă a valorii care ia în considerare vânzări similare sau substituibile şi informaţiile referitoare la piaţă şi stabileşte o valoare prin procese de comparare.

Astfel proprietatea evaluată este comparată cu tranzacţii/oferte de proprietăţi similare. Au fost identificate date cu privire la oferte/vânzări cu proprietăţi similare.

Sursele acestor informaţii provin din informaţii publice şi din discuţii cu părţi participante la tranzacţii (agenţii imobiliare). Ajustările s-au efectuat asupra preţurilor totale ale proprietăţilor comparabile.

***Au fost alese patru proprietăţi imobiliare comparabile oferite la tranzacţionare la momentul evaluării. Preţurile de vânzare diferă de preţurile de tranzacţionare, fapt pentru care s-au aplicat anumite ajustări.***

În **ANEXE** este prezentată determinarea valorii de piaţă prin metoda comparaţiei directe.

**Valoarea de piaţă a imobilului estimat cu abordarea prin piaţă este:**

**Val. piaţă : 50 000 EURO ( 2.5 euro / mp ), respectiv 266 425 LEI**

*pentru un curs valutar B.N.R. de 5.3285 RON/Euro valabil pentru data de 21.10.2026.*

***Observaţii: valorile menţionate reprezintă valori neafectate de TVA***

## 5. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit reprezinta una din cele trei abordari traditionale pe care evaluatorul le poate folosi in procesul de evaluare. Aceasta consta din metode, tehnici si proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii imobiliare de a genera beneficii (de obicei din venituri banesti si din valoarea de revanzare) si sa transforme aceste beneficii intr-o indicatie asupra valorii actualizate a acestora.

Proprietatile imobiliare care genereaza venituri se achizitioneaza ca investitii , proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit ( direct proportional cu valoarea proprietatii ).

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare.

Masurarea castigurilor se face in general sub forma randamentului asteptat sau a ratei de fructificare. Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe castiguri si rate de actualizare aferente costurilor. In functie de acestea, abordarea prin venit se realizeaza prin doua metode de baza :

- Capitalizarea venitului : este o metoda folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se realizeaza fie prin divizarea castigului estimat printr-o rata de capitalizare fie prin multiplicarea cu un factor corespunzator de multiplicare (inversul ratei de capitalizare). Principalele elemente utilizate in aplicarea metodei prin venit sunt:

- Venitul brut potential ( VBP ) anual
- Venitul brut efectiv ( VBE ) anual
- Venitul net efectiv ( VNE ) anual
- Rata de capitalizare a veniturilor nete
- Efective disponibile pentru proprietar

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizarii veniturilor se estimeaza venituri ( brute si nete ) anuale prin estimarea veniturilor anuale obtinute din inchirierea imobilului. Nivelul chiriei estimat tine seama de caracteristicile proprietatii ( amplasament, dotari tehnico-edilitare, stare tehnico – functionala ) si de preturile negociate in conditii relativ asemanatoare.

VBP = Su x chiria x 12 luni

Venitul brut efectiv este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietatii imobiliare ajustat cu pierderi aferente gradului de ocupare

VBE = VBP x Go

Cheltuielile care se suporta din venituri sunt impozitul pe cladire, prima de asigurare, management, lucrari de mentenanta.

CHT = VBE x 0.0x

In mod curent, pe piata chiriilor se incheie contracte cu chirie fixa care prevad si modul in care sunt repartizate cheltuielile de exploatare intre proprietar si chirias.

Venitul net din exploatare reprezinta venitul net anticipat, rezultat dupa deducerea cheltuielilor de exploatare.

VNE = VBE – CHT

- Fluxul de numerar actualizat

**Determinarea chiriei de piata pentru dreptul de inchiriere / concesonare**

In procesul de estimare a valorii dreptului inchiriere / concesionare a terenului, s-a optat pentru o structura de recuperare a contravalorii terenului concentrata pe o perioada de 25 ani, in conformitate cu prevederile din Codul urbanismului (Legea nr. 169/2026), art. 322 Redeventa : *"limita minimă a redevenţei se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, a consiliului local sau prin hotărâre a Guvernului, iniţiată de autoritatea sau instituţia publică centrală*

*care deţine calitatea de administrator al terenului ce face obiectul concesiunii, după caz, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".*

Aceasta abordare se fundamenteaza pe urmatoarele principii :

- **Principiul valorii in timp a banilor** : din perspectiva analizei financiare, valoarea prezenta a unui activ este determinate de fluxurile de numerar generate in viitorul previzibil. Avand in vedere mecanismul de actualizare (discounting), contributia platilor dintr-un orizont de timp indepartat ( intervalul 20-25 ani si peste ) la valoarea actuala neta a dreptului de inchiriere / concesionare devine marginala, tinzand spre zero. Altfel spus, din cauza erodarii valorii banilor in timp si a ratei de actualizare aplicate, recuperarea valorii activului dupa trecerea a doua decenii nu mai produce un impact semnificativ in prezent.
- **Diminuarea riscului de inflatie si volatilitate valutara** : o esalonare a platii pe intreaga durata de 25 ani ( sau mai mult ) ar expune proprietarul unui risc major de devalorizare a monedei si de impredictibilitate economica. Structura de piata accelerate actioneaza ca un mecanism de protectie a valorii reale a activului.

Baza de calcul pentru stabilirea chiriei de piata este reprezentata de valoarea de piata a terenului liber de sarcini, determinate anterior prin metoda comparatiei directe la suma de 50 000 euro.

Pentru acest activ s-a stabilit o rata de actualizare de 14 %, calculate prin metoda WACC, reflectand riscul specific pietei imobiliare locale.

Determinarea chiriei de piata s-a efectuat prin Metoda Anuitatii ( Factorul de Recuperare a Capitalului ). Aceasta metoda calculeaza fluxul de numerar necesar pentru a asigura rentabilitatea capitalului si amortizarea integrala a valorii activului intr-un orizont de timp.

$$C = V * \frac{(r(1+r)^n)}{(1+r)^n - 1}$$

unde :
V : valoarea de piata a terenului 50 000 euro
r : rata de actualizare 14%
n : perioada de recuperare a capitalului ( 25 de ani )

Rata de actualizare a fost estimata prin metoda WACC, folosind urmatoarele date :

- Dobanda la obligatiuni de stat pe 5 ani, in euro
- Prima de risc a capitalurilor proprii pentru Romania, ianuarie 2026, publicata de Damodoran
- Indicele Beta-Real Estate-Development, comunicat de Damodoran pentru Romania, ianuarie 2026
- Prima riscului de tara publicata de Damodoran pentru Romania, ianuarie 2026,
- Rata de imprumut interbancara si cota de impozitare unica in Romania
- Structura capitalului : 20% capital propriu, 80% datorie

Venitul propus a se obtine din inchirierea/concesionarea terenului pe o perioada de minim 25 ani,in urma abordarii prin venit (metoda fluxului de numerar actualizat) este:

| PROPRIETATE | Venit anual obtenabil (Euro) | Venit anual obtenabil (LEI) |
|---|---|---|
| **Proprietate imobiliara teren in suprafata de 20 000 mp CF 44576 Vadu Pasii** | **7 275 euro** | **38 765 lei** |

# Capitolul VI. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include abordarea prin piata (metoda comparatiilor directe) şi abordarea prin venit (metoda fluxurilor de numerar actualizate). Abordarea prin cost (metoda costului de înlocuire) nu a fost aplicata, fiind considerata insuficient de adecvata pentru scopul prezentei evaluari. Capitolul Anexe – conţine elemente care susţin argumentele prezentate în raport, grile de calcul, oferte de tranzacţionare, plan de amplasare în zonă, fotografii ale proprietăţii, documentaţie cadastrală, etc.

Având în vedere cantitatea informaţiilor culese din piaţă, confirmarea lor (telefonic, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, din surse notariale, bancare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor, terenurilor cu construcţii, ofertelor de închiriere din zonă), dar şi adecvarea acestor informaţii prin piaţa imobiliară actuală ( confirmate statistic de datele publicate in cel mai recent numar al revistei Valoarea – publicatie oficiala ANEVAR), rezultatele estimării cu abordarea prin piata sunt bine fundamentate in realitatea pieţei imobiliare din zona analizată la data de 21.10.2026 si adecvate scopului raportului de evaluare.

Astfel, **valoarea de piaţă estimată** pentru imobilul inscris in CF 44576 Vadu Pasii, constând în teren extravilan arabil cu suprafaţa de 20000 mp, ***este***:

| PROPRIETATE | VAL. ESTIMATĂ (Euro) | VAL. ESTIMATĂ (LEI) |
|---|---|---|
| **Proprietate imobiliara teren in suprafata de 20 000 mp CF 44576 Vadu Pasii** | **50 000 2.5 euro / mp** | **266 425 13.32 lei / mp** |

Valoarea chiriei de piata trebuie sa tina cont de abordarea prin venit, respectiv

| PROPRIETATE | Venit anual obtenabil (Euro) | Venit anual obtenabil (LEI) |
|---|---|---|
| **Proprietate imobiliara teren in suprafata de 20 000 mp CF 44576 Vadu Pasii** | **7 275 euro** | **38 765 lei** |

pentru un curs valutar B.N.R. de 5,3285 lei/Euro valabil pentru data de 21.10.2026.

***cu urmatoarele precizari :***

- ***Valoarea nu include TVA***
- ***Valoarea este valabila in limita ipotezelor si conditiilor limitative si a celorlalte considerente prezentate in cadrul raportului***
- ***Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu***
- ***Valoarea este subiectiva, fiind o predictie***
- ***Evaluarea este o opinie asupra unei valori***

***PARTEA V – ANEXE***

## ANEXA 1. FOTOGRAFII



**Foto nr. 1**



**Foto nr. 2**



**Foto nr. 3**



**Foto nr. 4**

# ANEXA 2. Abordarea prin PIATA .Metoda prin comparație directă

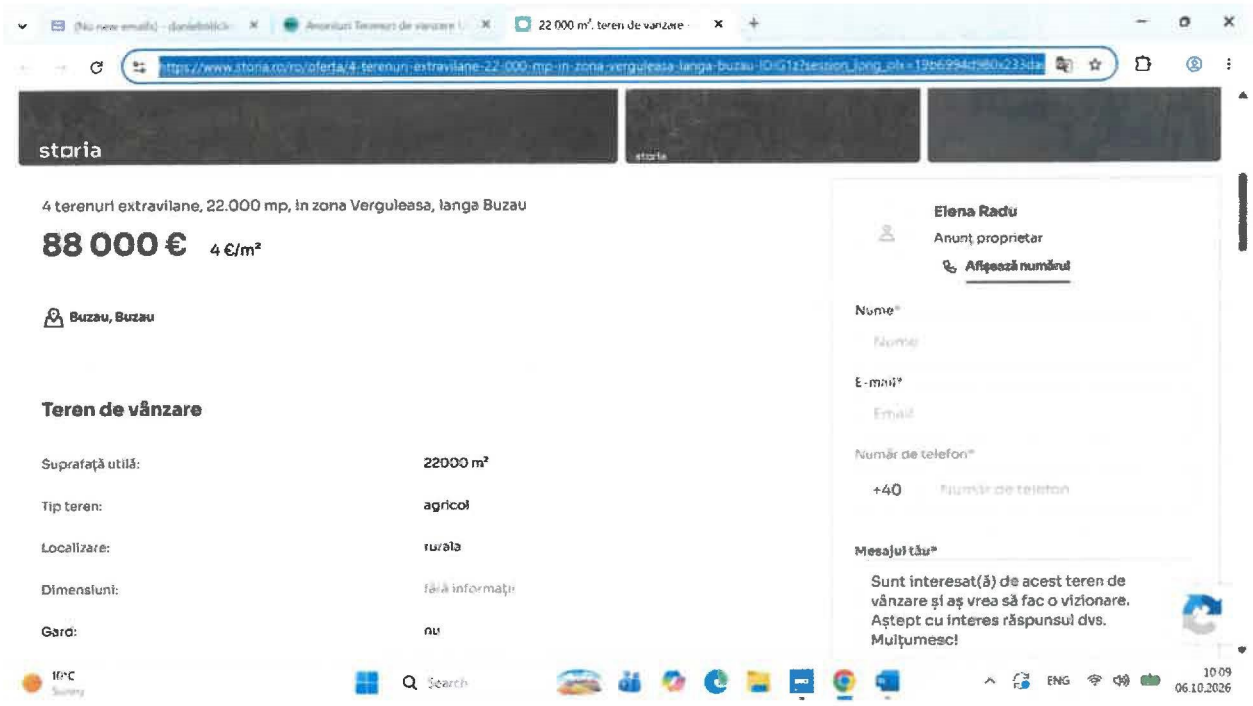
ABORDAREA PRIN COMPARATIE TEREN

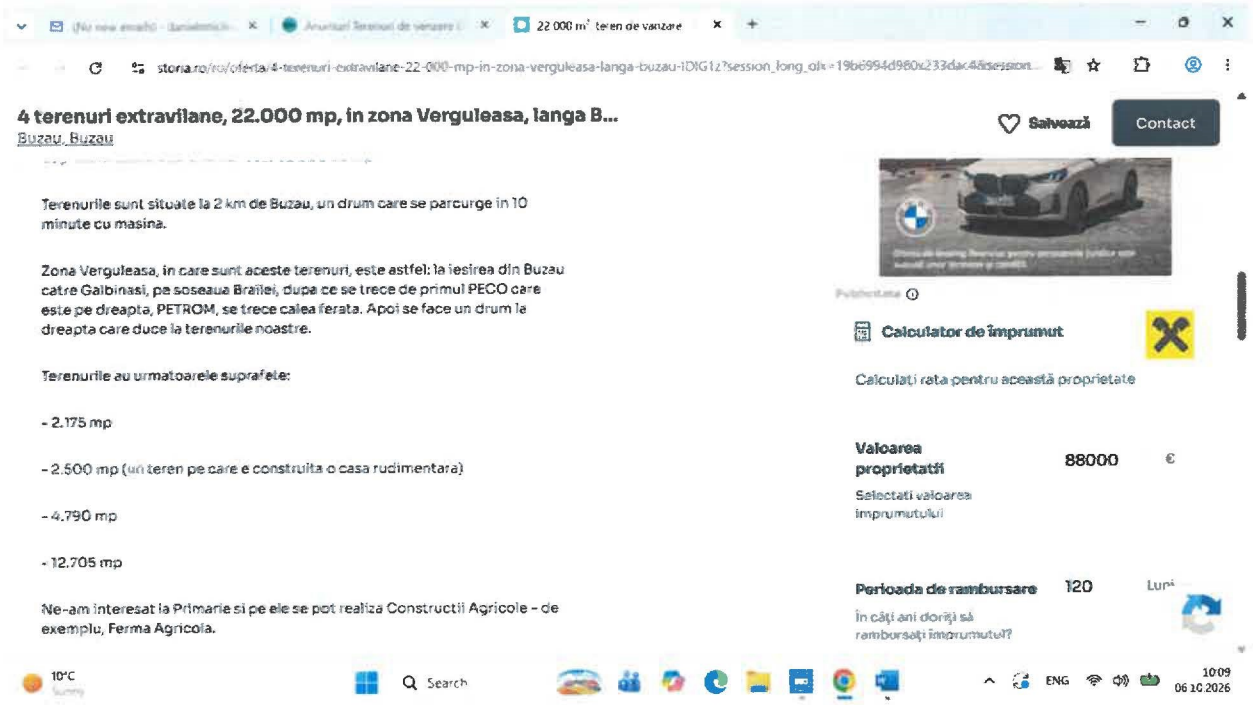
| Criterii si elemente de comparatie Tipul comparabilei | Teren de evaluat | Terenuri de comparatie | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | A - Lipia, jud. Buzau oferta | B - Vergulcasa, jud. Buzau oferta | C - Sahateni, jud. Buzau oferta | D - Potarnichesti, jud. Buzau oferta |
| Drepturi de proprietate transmise | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii |
| Restrictii legale | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii |
| Conditii de finantare | normale | similare | similare | similare | similare |
| Conditii de vanzare | normale | normale | normale | normale | normale |
| Conditiile pietei | prezent | prezent | prezent | prezent | prezent |
| Localizare | Vadu Pasii | Lipia / DN1B | mun. Buzau/DN2B | Sahateni / DN1B | Potarnichesti / DN2 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| Suprafata | 20000 | 5000 | 4790 | 10169 | 20300 |
| Forma | regulat | regulat | regulat | regulat | regulat |
| Front stradal | 35 | np | np | np | np |
| Topografie | plan | plan | plan | plan | plan |
| Utilitati | in zona | in zona | in zona | in zona | in zona |
| Cea mai buna utilizare | arabil / industrial | arabil / industrial | arabil / industrial | arabil / industrial | arabil / industrial |
| Pret total in euro | | | | | |
| Pret / mp in euro | | 2,4 | 4 | 5 | 3 |

| GRILA DE COMPARATII | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Pret vanzare in euro | | | | | |
| Pret / mp in euro | | 2,4 | 4 | 5 | 3 |
| **TIP COMPARABILA** | | | | | |
| Tip comparabila | | OFERTA | OFERTA | OFERTA | OFERTA |
| Corectie procentuala | | -1% | -3% | -3% | -3% |
| Corectie totala pentru tipul comparabilei | | -0,024 | -0,12 | -0,15 | -0,09 |
| Pret de vanzare corectat | | 2,376 | 3,88 | 4,85 | 2,91 |
| **DREPTUL DE PROPRIETATE** | | | | | |
| Dreptul de proprietate | privata | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii |
| Corectie unitara sau procentuala | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Corectie totala pentru drept de propr | liber | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret de vanzare corectat | | 2,376 | 3,88 | 4,85 | 2,91 |
| **RESTRICTII DE URBANISM** | | | | | |
| Restrictii legale-coeficienti urbanistici | intravilan arabil | extravilan arabil | intravilan arabil | intravilan arabil | intravilan arabil |
| Corectie unitara sau procentuala | | 0% | -20% | -20% | -20% |
| Corectie totala pentru restrictii legale | | 0 | -0,776 | -0,97 | -0,582 |
| Pret de vanzare corectat | | 2,376 | 3,104 | 3,88 | 2,328 |
| **CONDITII DE FINANTARE** | | | | | |
| Conditii de finantare | normale | similare | similare | similare | similare |
| Corectie unitara sau procentuala | | | | | |
| Corectie totala pentru cond de finantare | | | | | |
| Pret de vanzare corectat | | 2,376 | 3,104 | 3,88 | 2,328 |
| **CONDITII DE VANZARE** | | | | | |
| Conditii de finantare | normale | normale | normale | normale | normale |
| Corectie unitara sau procentuala | | | | | |
| Corectie totala pentru cond de vanzare | | | | | |
| Pret de vanzare corectat | | 2,376 | 3,104 | 3,88 | 2,328 |
| **CONDITII DE PIATA** | | | | | |
| Conditii de finantare | la dob de piata | la dob de piata | la dob de piata | la dob de piata | la dob de piata |
| Corectie unitara sau procentuala | | | | | |
| Corectie totala pentru cond de vanzare | | | | | |
| Pret de vanzare corectat | | 2,376 | 3,104 | 3,88 | 2,328 |
| **LOCALIZARE** | | | | | |
| Localizare | Vadu Pasii | Lipia / DN1B | mun. Buzau/DN2B | Sahateni / DN1B | Potarnichesti / DN2 |
| Corectie unitara sau procentuala | | 0% | -10% | 0% | 0% |
| Corectie totala pentru localizare | | 0 | -0,3104 | 0 | 0 |
| Pret de vanzare corectat | | 2,376 | 2,7936 | 3,88 | 2,328 |
| **CARACTERISTICI FIZICE** | 5000 | 5000 | 4790 | 10169 | 20300 |
| Marime (dimensiune) si forma | regulat | regulat | regulat | regulat | regulat |
| Corectie unitara sau procentuala | | 5% | 5% | -15% | 0% |
| Corectie totala pentru forma si dimens. | | 0,1188 | 0,13968 | -0,582 | 0 |
| Pret de vanzare corectat | | 2,4948 | 2,93328 | 3,298 | 2,328 |
| **FRONT STRADAL** | 35 | np | np | np | np |
| Corectie unitara sau procentuala | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Corectie totala pentru front stradal | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret de vanzare corectat | | 2,4948 | 2,93328 | 3,298 | 2,328 |
| **TOPOGRAFIE** | plan | plan | plan | plan | plan |
| Corectie unitara sau procentuala | | | | | |
| Corectie totala pentru front stradal | | | | | |
| Pret de vanzare corectat | | 2,4948 | 2,93328 | 3,298 | 2,328 |
| **UTILITATI DISPONIBILE** | in zona | similare | similare | similare | similare |
| Corectie unitara sau procentuala | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Corectie totala pentru utilitati | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret de vanzare corectat | | 2,4948 | 2,93328 | 3,298 | 2,328 |
| **ZONARE** | arabil / industrial | arabil / industrial | arabil / industrial | arabil / industrial | arabil / industrial |
| Corectie unitara sau procentuala | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Corectie totala pentru zonare | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret de vanzare corectat | | 2,4948 | 2,93328 | 3,298 | 2,328 |
| CORECTIE TOTALA NETA | | 0,0948 | -1,06672 | -1,702 | -0,672 |
| CORECTIE TOTALA NETA % | | 3,95% | -26,67% | -34,04% | -22,40% |
| | | 2 | 3 | 3 | 3 |

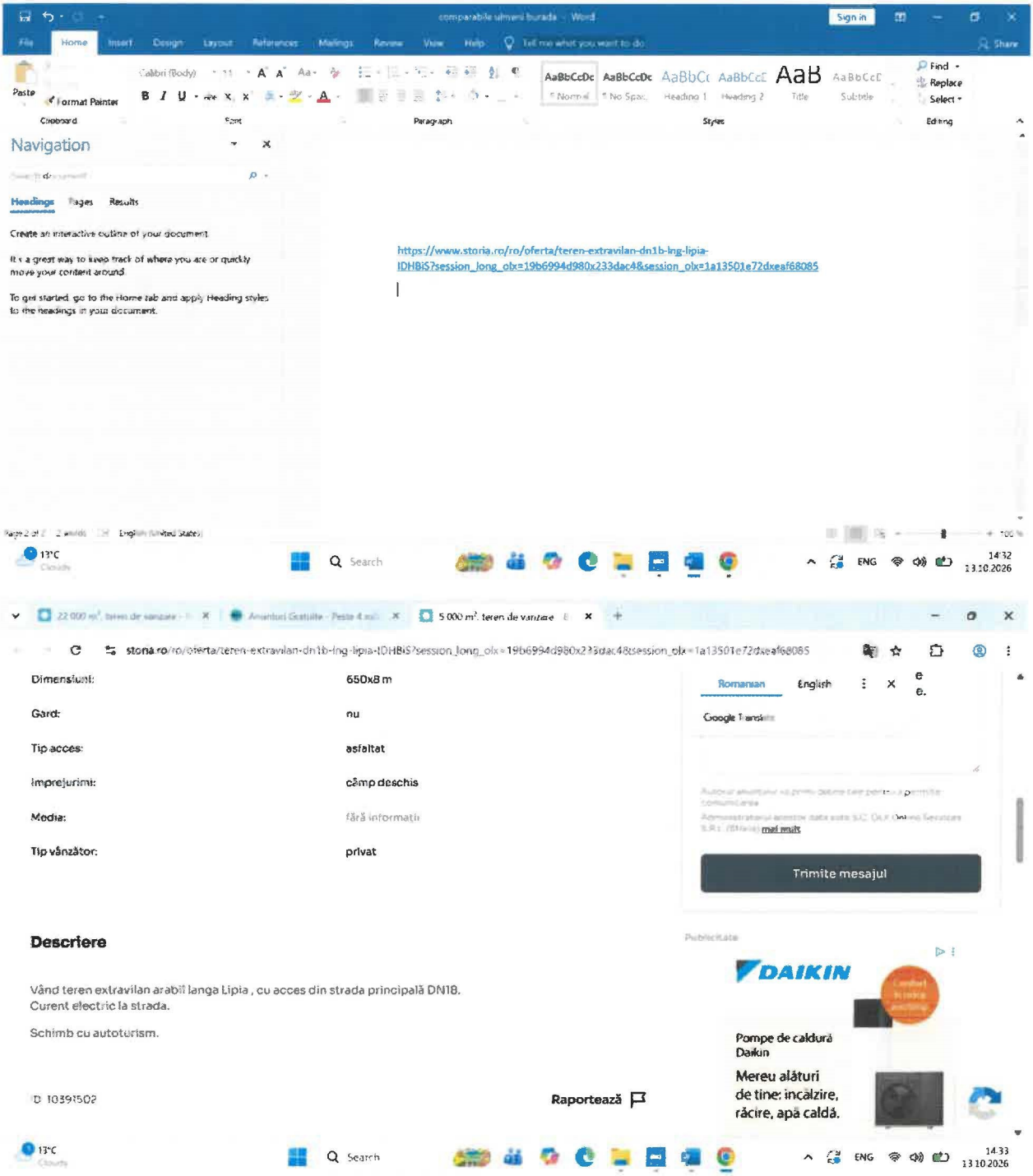
| | |
|---|---|
| **Suprafata** | **20000 mp** |
| **Opinie euro / mp rotunjit** | **2,5 euro/mp** |
| **Opinie lei / mp** | **13,32 lei/mp** |
| **Valoare estimata in euro** | **50000 euro** |
| **Valoare lei** | **266425 lei** |
| **Curs valutar** | **5,3285 lei/euro** |

https://www.storia.ro/ro/oferta/4-terenuri-extravilane-22-000-mp-in-zona-verguleasa-langa-buzau-IDIG1z?session_long_olx=19b6994d980x233dac4&session_olx=1a11003be25xdf1cba62

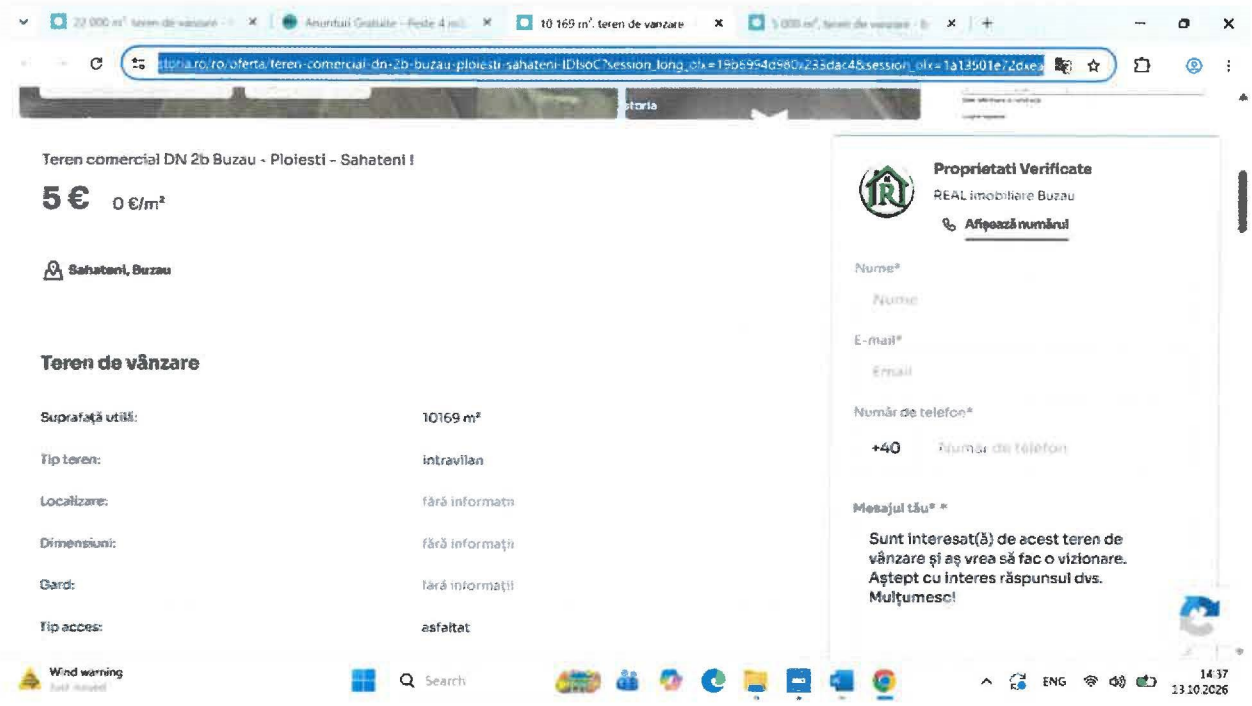


https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-dn1b-lng-lipia-IDHBiS?session_long_olx=19b6994d980x233dac4&session_olx=1a13501e72dxeaf68085



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-comercial-dn-2b-buzau-ploiesti-sahateni-IDIsoC?session_long_olx=19b6994d980x233dac4&session_olx=1a13501e72dxeaf68085



Teren comercial DN 2b Buzau - Ploiesti - Sahateni !

**5 €** 0 €/m²

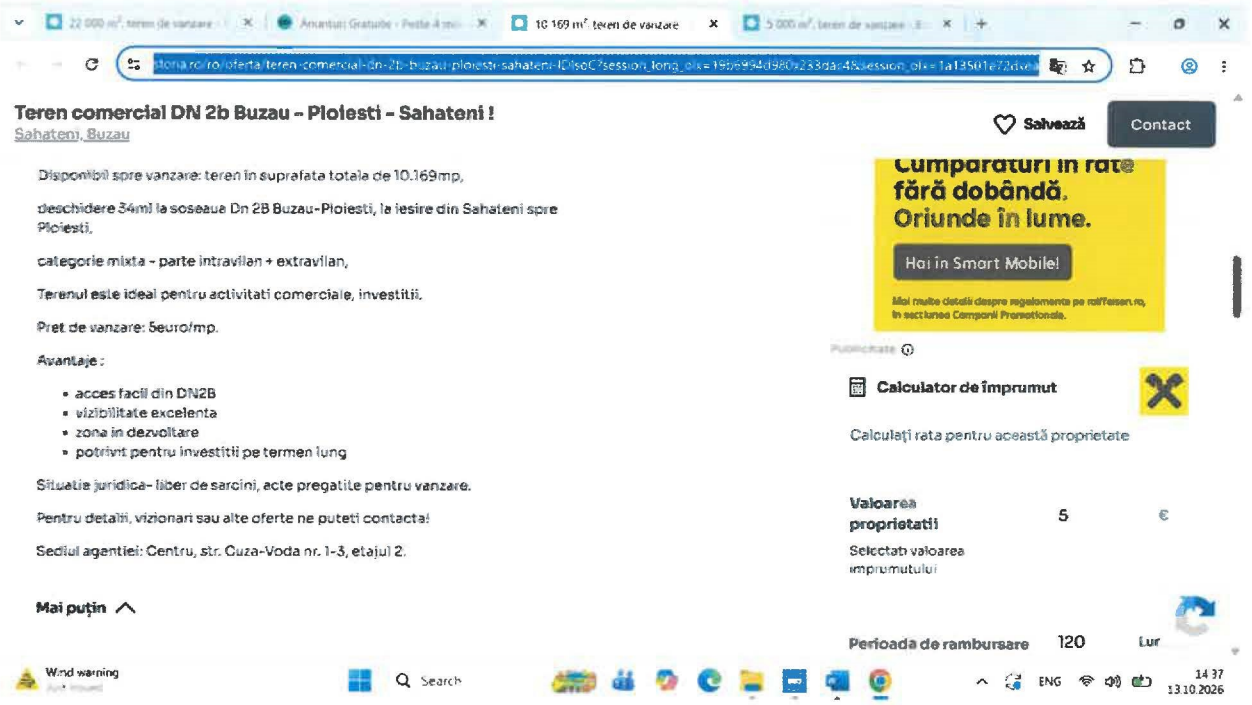
Sahateni, Buzau

**Teren de vânzare**

| | |
|---|---|
| Suprafață utilă: | 10169 m² |
| Tip teren: | intravilan |
| Localizare: | fără informații |
| Dimensiuni: | fără informații |
| Gard: | fără informații |
| Tip acces: | asfaltat |

**Proprietati Verificate**
REAL imobiliare Buzau
Afișează numărul

Nume*
E-mail*
Număr de telefon*
+40
Mesajul tău* *
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!



**Teren comercial DN 2b Buzau – Ploiesti – Sahateni !**
Sahateni, Buzau

Salvează | Contact

Disponibil spre vanzare: teren in suprafata totala de 10.169mp,

deschidere 34ml la soseaua Dn 2B Buzau-Ploiesti, la iesire din Sahateni spre Ploiesti,

categorie mixta - parte intravilan + extravilan,

Terenul este ideal pentru activitati comerciale, investitii.

Pret de vanzare: 5euro/mp.

Avantaje :

- acces facil din DN2B
- vizibilitate excelenta
- zona in dezvoltare
- potrivit pentru investitii pe termen lung

Situatia juridica- liber de sarcini, acte pregatite pentru vanzare.

Pentru detalii, vizionari sau alte oferte ne puteti contacta!

Sediul agentiei: Centru, str. Cuza-Voda nr. 1-3, etajul 2.

Mai puțin

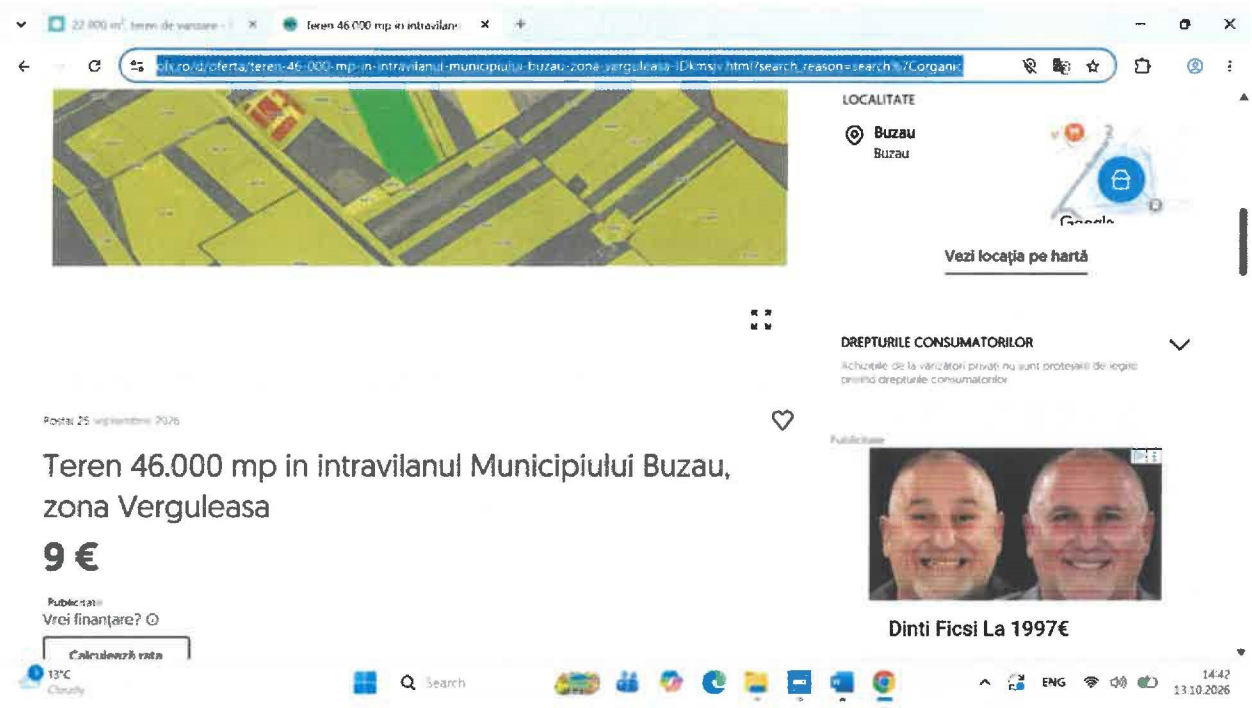
Cumpărături în rate fără dobândă. Oriunde în lume.
Hai în Smart Mobile!
Mai multe detalii despre regulamente pe raiffeisen.ro, în secțiunea Campanii Promotionale.
Publicitate

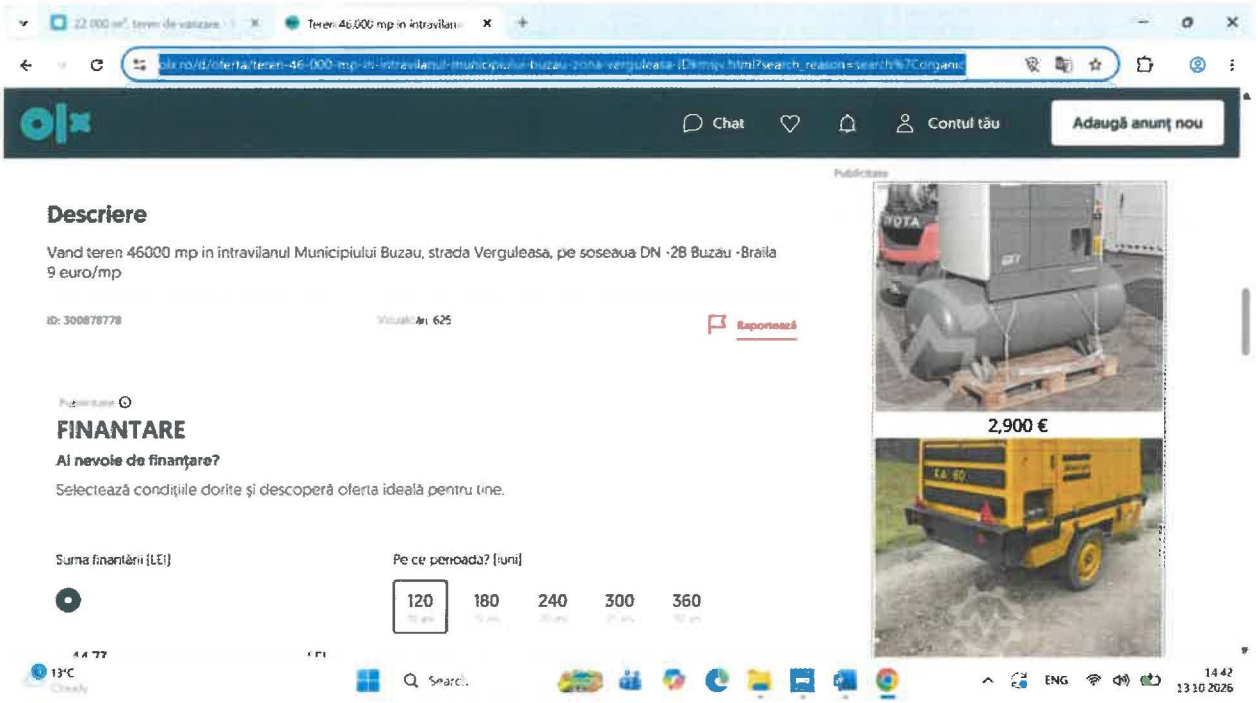
**Calculator de împrumut**
Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii 5 €
Selectati valoarea imprumutului

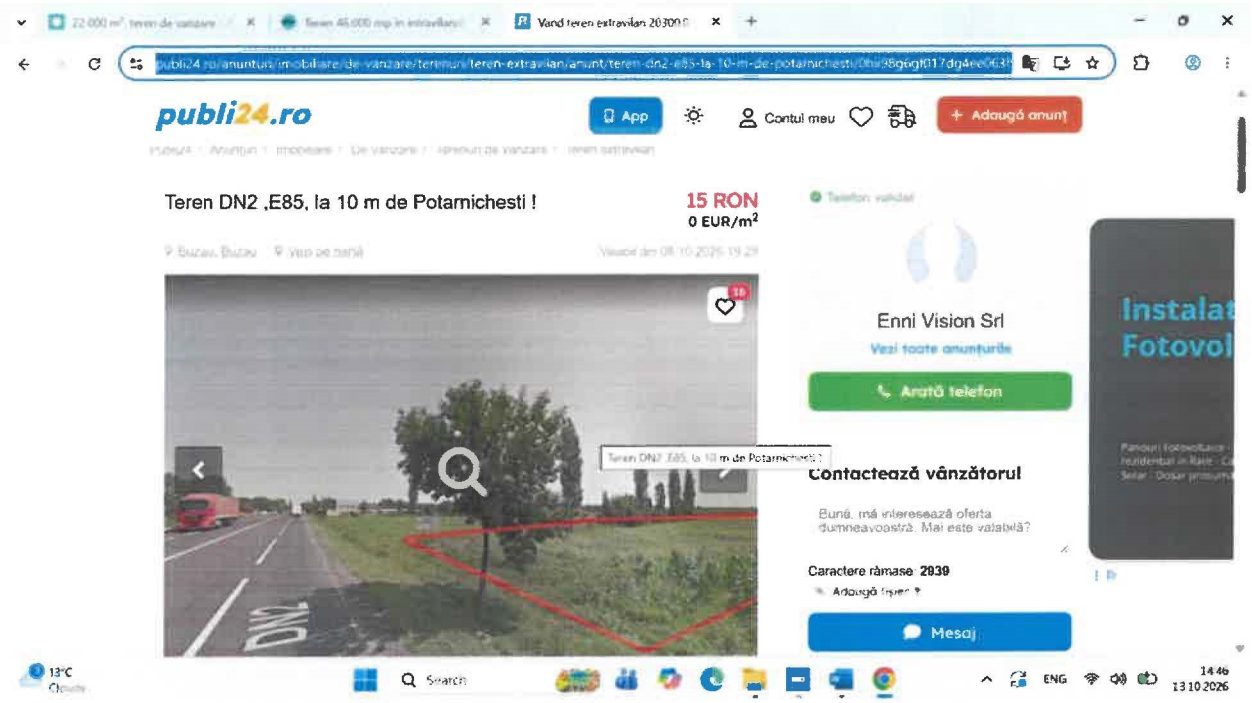
Perioada de rambursare 120 Luni

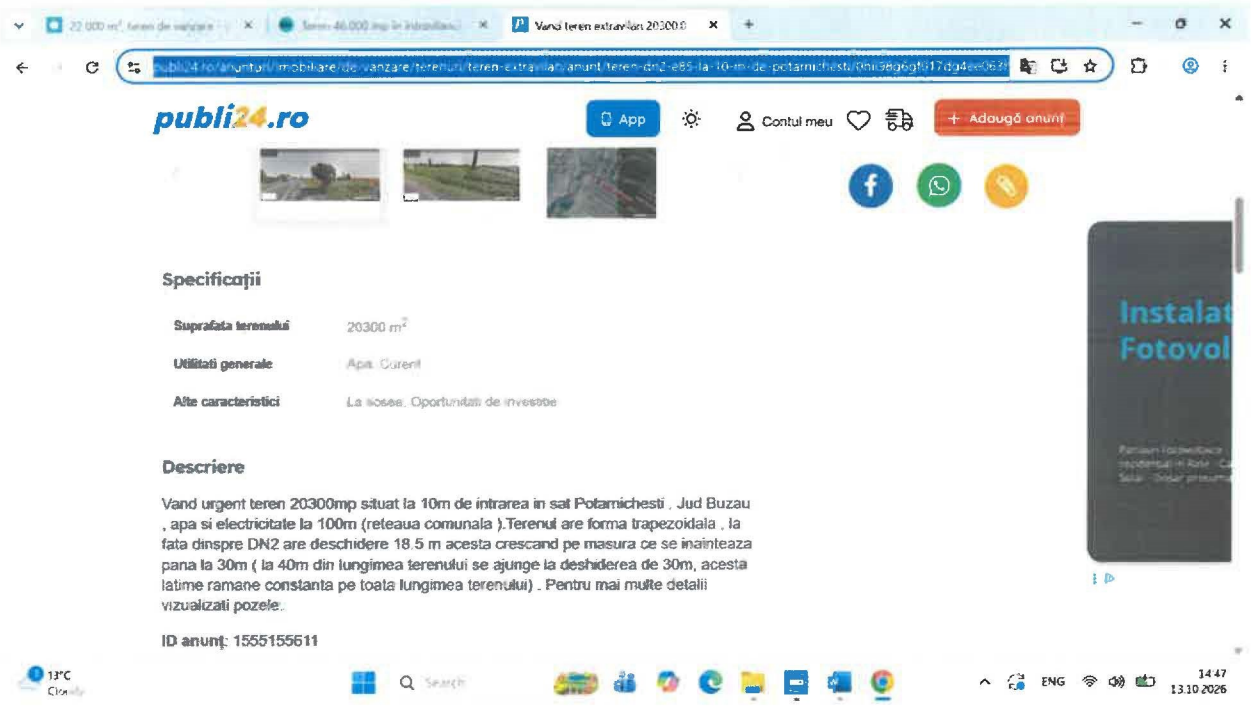
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-46-000-mp-in-intravilanul-municipiului-buzau-zona-verguleasa-IDkmsjv.html?search_reason=search%7Corganic



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-dn2-e85-la-10-m-de-potarnichesti/0hii98g6gf017dg4ee063hf8h2035782.html



# ANEXA 3. Abordarea prin venit .Metoda fluxurilor de numerar actualizate

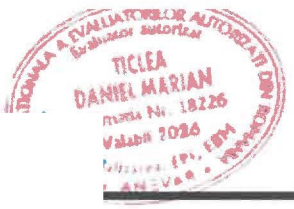
## Calculul ratei de actualizare

| WACC | Valoare | |
|---|---|---|
| Rata fara risc (obligatiuni euro) | 7.40% | Emisiune Romania - obligatiuni de stat pe 5 ani in Euro, Cod ISIN ROE3GCPAFCP6 |
| Prima de risc a capitalurilor proprii | 7.08% | Rata Damodaran pentru Romania - ianuarie 2026 |
| Indicele Beta Real Estate Development - tranzactior | 0.84 | Damodaran - ianuarie 2026 |
| **Costul preliminar al capitalurilor proprii** | **13.35%** | |
| Prima de risc a investitiei | 20.00% | Media ROI asteptat pentru investitii in real estate, development |
| Prima de risc specifica industriei | 20.00% | Randament mediu pentru un investitor |
| Prima riscului de tara | 2.85% | Rata Damodaran pentru Romania - ianuarie 2026 |
| **Costul nominal al capitalurilor proprii** | **56.20%** | |
| **Costul nominal al capitalurilor proprii rotunjit** | **56.20%** | |
| Rata de imprumut interbancara | 3.82% | Euribor pe 3 luni |
| Taxe | 16.00% | Cota unica de impozitare a profitului |
| **After tax real cost of debt** | **3.21%** | |
| **Structura capitalului** | | |
| Capital propriu | 20.0% | |
| Datorie | 80.0% | |

| WACC | Costul capitalului | Pondere capitaluri | Costul total al capitalului |
|---|---|---|---|
| Equity | 56.2% | 20.0% | 11.2% |
| Debt | 3.2% | 80.0% | 2.6% |
| WACC | | | 13.8% |
| Rata de actualizare selectata | | | 14.00% |

## ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATA

| | | |
|---|---|---|
| Valoarea de piata a terenului | V | 50000 |
| Rata de actualizare | r | 0,14 |
| Recuperare valoare teren ( ani ) | n | 25 |
| Chirie anuala ( euro ) | | 7275 |
| Chirie anuala ( lei ) | | 38765 |

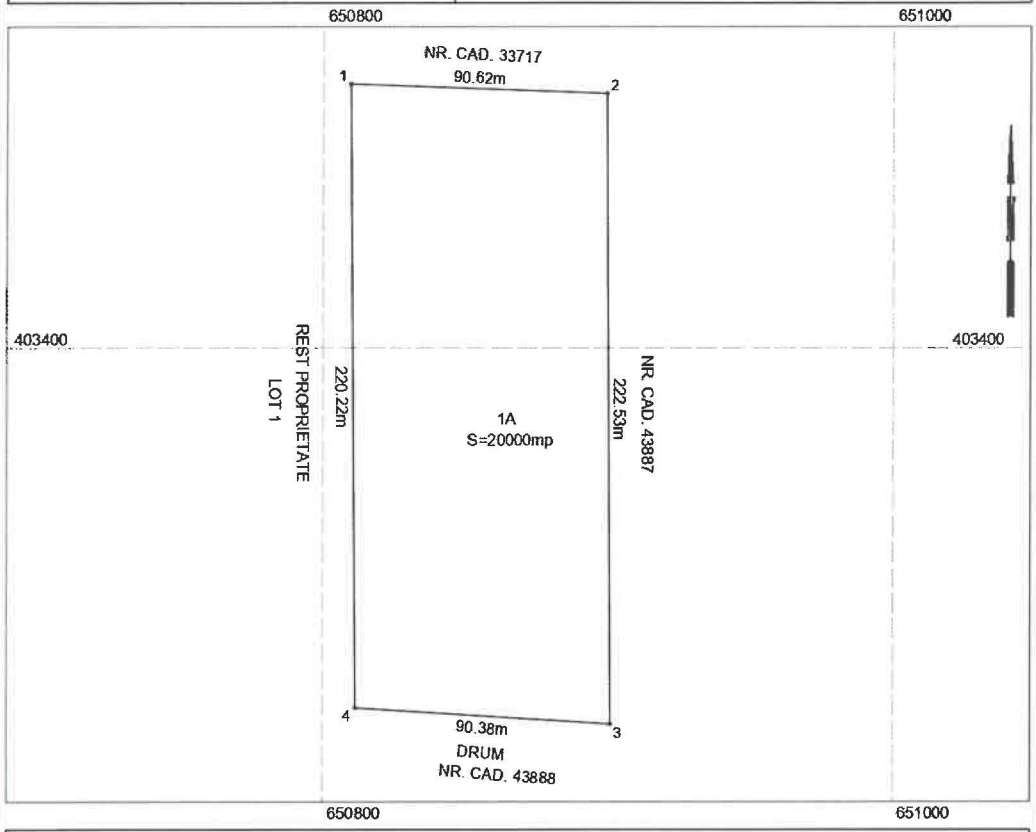


# ANEXA 4.
# Documente

## Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 2000

| Nr. Cadastral | Suprafata masurata | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| 44576 | 20000 mp | T. 89, P. 1085, 1066, EXTRAVILAN VADU PASII - LOT 2 |
| Cartea Funciara nr. | | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) |
| | | VADU PASII |




**A. Date referitoare la teren**

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni |
|---|---|---|---|
| 1 | A | 20000 | imobil neimprejmuit |
| | Total | 20000 | |

**B. Date referitoare la constructii**

| Cod constructie | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuni |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Total | | | |

**Suprafata totala masurata a imobilului = 20000 mp**
**Suprafata din act = 80000 mp**

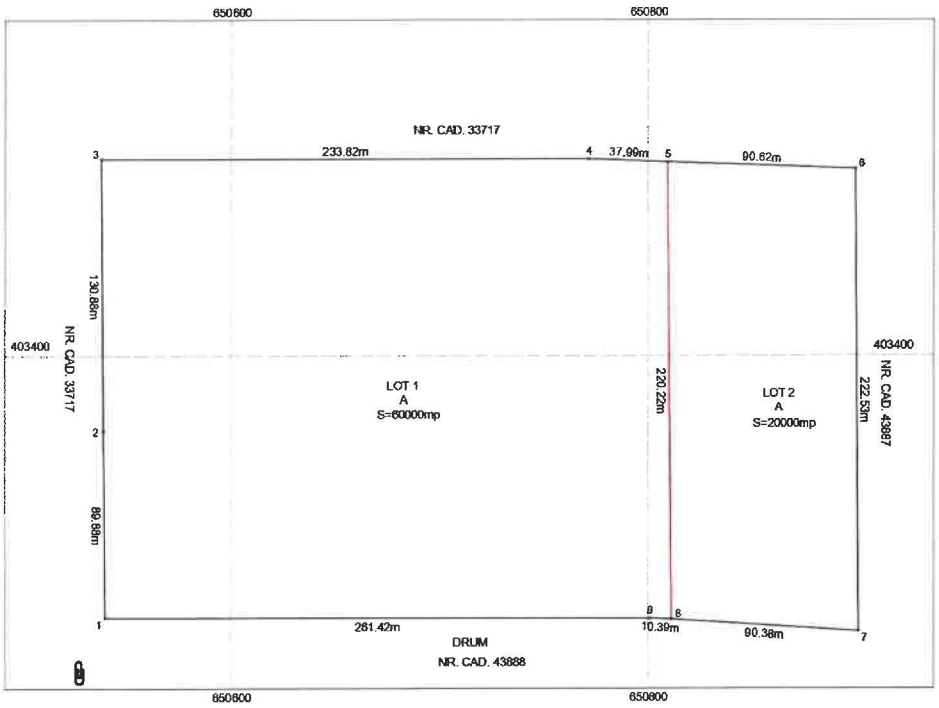
| Executant, | Inspector |
|---|---|
| SCHIPOR DIMITRIE<br>Aut. cat. A serie RO B F nr. 0230/2010<br>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren<br>SCHIPOR DIMITRIE Digitally signed by SCHIPOR DIMITRIE Date: 2026.09.08 13:32:06 +03'00'<br>Data: 08.09.2026 | Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară<br>Bisca Alexandra Digitally signed by Bisca Alexandra Date: 2026.09.28 13:21:18 +03'00'<br>Semnatura .....<br>Data: ..... |



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire

Scara 1: 2000

| Nr. Cadastral | Suprafata masurata | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| 43878 | 80000 mp | T. 89, P. 1085, 1086, EXTRAVILAN VADU PASII |
| Cartea Funciara nr. | | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) |
| 43878 | | VADU PASII |




Dezlipire imobil

| Situatie actuala (inainte de dezlipire) | | | | Situatia viitoare (dupa de dezlipire) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nr. cad. | Suprafata (mp) | Categoria de folosinta | Descrierea imobilului | Nr. cad. | Suprafata (mp) | Categoria de folosinta | Descrierea imobilului |
| 43878 | 80000 | A | EXTRAVILAN | 44575 | 60000 | A | LOT 1 |
| | | | | 44576 | 20000 | A | LOT 2 |
| Total | 80000 | - | - | Total | 80000 | - | - |

Executant,
SCHIPOR DIMITRIE
Aut. cat. A seria RO B F nr. 0230/2010
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

SCHIPOR DIMITRIE
Digitally signed by SCHIPOR DIMITRIE
Date: 2026.09.08 16:46:00 +03'00'

Data: 08.09.2026

Inspector
Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

Bisca Alexandra
Digitally signed by Bisca Alexandra
Date: 2026.09.28 13:19:31 +03'00'

Semnatura .....  Data: .....

ANCPI

**Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUZAU**
**Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau**
Adresa: Mun. Buzău, Blvd. Calea Eroilor, Nr. 10, Cod Poştal 120226

| Nr.cerere | 141099 |
|---|---|
| Ziua | 24 |
| Luna | 09 |
| Anul | 2026 |

## REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei JUDEŢUL BUZĂU
Domiciliul _____

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **141099** din data **24-09-2026**, vă informăm:

Imobilul situat in Jud. Buzau, T89, P1085, 1066, UAT Vadu Paşii avand numarul cadastral 43878 a fost dezmembrat in imobilele:
1) **44575** situat in Jud. Buzau, T89, P1085, 1066, UAT Vadu Paşii avand suprafaţa măsurată 60000 mp;
2) **44576** situat in Jud. Buzau, T89, P1085, 1066, UAT Vadu Paşii avand suprafaţa măsurată 20000 mp;

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BUZAU la data: 28-09-2026.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

**Inspector**
**Alexandra BÎSCĂ**
Bisca Alexandra
Digitally signed by Bisca Alexandra
Date: 2026.09.28 13:18:41 +03'00'

*Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018*



UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TICLEA DANIEL MARIAN
Legitimaţia Nr. 18226
Valabil 2026

**ANEXA NR. 3 LA HCJ BUZĂU NR____ /2026**

# CAIET DE SARCINI
## (cerințele beneficiarului)

privind concesionarea, prin licitație publică, a unui teren aparținând domeniului public al Județului Buzău, amplasament Vadu Pașii, în vederea realizării, prin investiție privată integrală, și a exploatării unei instalații tranzitorii de tratare mecano-biologică (TMB) a deșeurilor municipale reziduale și vegetale, până la operaționalizarea Sistemului de Management Integrat al Deșeurilor (SMID)

*Prezentul caiet de sarcini este elaborat în temeiul art. 2 din proiectul de hotărâre propus prin Studiul de oportunitate privind asigurarea tranzitorie a capacității de tratare mecano-biologică a deșeurilor municipale reziduale și vegetale din județul Buzău (octombrie 2026) și face parte integrantă din documentația de atribuire a concesiunii, întocmită potrivit art. 302–331 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ. Elementele marcate [.....] se completează după aprobarea raportului de evaluare ANEVAR și verificarea datelor de carte funciară.*

### 1. Informații generale privind concedentul și obiectul concesiunii

#### 1.1. Concedentul

**Județul Buzău, prin** Consiliul Județean Buzău, cu sediul în municipiul Buzău, B-dul Nicolae Bălcescu nr. 48, județul Buzău, cod fiscal [.....], reprezentat de Președintele Consiliului Județean, în calitate de concedent

#### 1.2. Obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii îl constituie terenul aparținând domeniului public al Județului Buzău, situat în extravilanul UAT Vadu Pașii, tarla 89, parcelele 1085 și 1066, înscris în Cartea Funciară nr. 44576 Vadu Pașii, nr. cadastral 44576, cu datele de identificare din tabelul de mai jos.

**Tabelul 1. Date de identificare a terenului**

| Element | Descriere |
|---|---|
| Proprietar / regim juridic | Județul Buzău – domeniul public |
| Amplasament | Extravilan UAT Vadu Pașii, tarla 89, parcelele 1085 și 1066, județul Buzău |
| Carte funciară / nr. cadastral | CF nr. 44576 Vadu Pașii / nr. cadastral 44576 – Lot 2 din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 43878 (Referat de admitere OCPI Buzău, dosar nr. 141099/24.09.2026) |
| Suprafața concesionată | 20.000 mp, suprafață măsurată (plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 44576); categoria de folosință: arabil |
| Formă, dimensiuni, vecinătăți | Dreptunghiulară; laturi: N 90,62 m, E 222,53 m, S 90,38 m, V 220,22 m; vecinătăți: N – nr. cad. 33717, E – nr. cad. 43887, S – drum, nr. cad. 43888, V – nr. cad. 44575 (Lot 1); acces din drum de pământ, cu deschidere de circa 90 m |

| Element | Descriere |
|---|---|
| Suprafața construită și amenajată estimată | 9.450 mp (obiectele 1–5, Tabelul 4), la care se adaugă postul de transformare, zonele de protecție, circulațiile tehnologice și spațiile verzi impuse prin documentația de urbanism |
| Sarcini / servituți | Liber de sarcini și servituți, potrivit Raportul de evaluare nr. VP26038/21.10.2026; se confirmă prin extras de carte funciară pentru informare actualizat la data publicării anunțului |
| Reglementări urbanistice | Teren extravilan, categoria de folosință arabil; regimul urbanistic se stabilește prin certificatul de urbanism / PUZ aplicabil [.....] |

### 1.3. Destinația bunului concesionat

Terenul se concesionează exclusiv pentru **construirea și exploatarea unei instalații de tratare mecano-biologică a deșeurilor municipale reziduale și vegetale**, cu o capacitate de proiectare de 72.000 t/an, realizată integral din fondurile Concesionarului, fără alocări din bugetul județean. Schimbarea destinației este interzisă.

Concesionarul exploatează instalația pe propriul risc comercial și poate presta servicii de tratare oricăror deținători de deșeuri, în limitele autorizației de mediu.

### 1.4. Motivația concesionării

Concesionarea răspunde deficitului de capacitate de tratare a deșeurilor municipale reziduale din județul Buzău în intervalul 2026–2032/2033, cuprins între epuizarea capacității de depozitare disponibile (celula 4 a depozitului existent, estimată la 2027–2028 la flux netratat) și punerea în funcțiune a Instalației Integrate de Tratare a Deșeurilor (IITD) din cadrul SMID, estimată în 2032–2033. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social și de mediu sunt cele prezentate în Studiul de oportunitate, pe scurt:

- conformarea cu obligația de tratare prealabilă a deșeurilor înainte de depozitare (art. 6 lit. a) din Directiva 1999/31/CE, transpusă prin OG nr. 2/2021; termen de conformare 2030, potrivit art. 8 alin. (6) din OG nr. 2/2021);
- reducerea cantităților depozitate de la 72.000 t/an la circa 21.600 t/an și prelungirea duratei de exploatare a celulei 4;
- valorificarea energetică a circa 28.800 t/an RDF și reducerea bazei de calcul a contribuției de 50 lei/t prevăzute de OUG nr. 196/2005;
- evitarea oricărui efort investițional din bugetul județean și obținerea unui venit din redevență;
- evitarea suprapunerilor patrimoniale și de finanțare cu proiectul SMID, prin limitarea duratei concesiunii la orizontul operaționalizării IITD.

### 1.5. Obiectivele concedentului

a) realizarea construcției, recepția la terminarea lucrărilor și punerea în funcțiune a instalației TMB (punctul critic nr. 1) și autorizarea acesteia (punctul critic nr. 2), în termenele prevăzute la pct. 3.8, înaintea epuizării capacității de depozitare disponibile;
b) asigurarea tratării integrale a fluxului de 72.000 t/an (65.000 t/an deșeu rezidual și 7.000 t/an deșeu vegetal) generat la nivelul județului, inclusiv al Municipiului Buzău;
c) atingerea indicatorilor de performanță prevăzuți la cap. 3.5;
d) încasarea redevenței și revenirea la concedent, la încetarea concesiunii, a bunurilor de retur, libere de sarcini și fără compensație;
e) eliberarea amplasamentului la punerea în funcțiune a IITD, fără despăgubiri pentru investiție.

### 1.6. Cadrul legal

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ – art. 173 alin. (1) lit. c), art. 302–331;
- Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, republicată; Legea nr. 101/2006 a serviciului de salubrizare a localităților, republicată;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor; OG nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor; Directivele 2008/98/CE și 1999/31/CE; OUG nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor; Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului; OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice și HG nr. 395/2016 (pentru componenta de servicii, cap. 6); Ordinul președintelui ANRSC nr. 640/2022;
- Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor (HCJ nr. 118/2021), Master Plan-ul SMID (Rev. 3/2021), Nota conceptuală SMID (2026).

## 2. Condiții generale ale concesiunii

### 2.1. Procedura de atribuire

Concesiunea se atribuie prin **licitație publică**, cu anunț publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, pe pagina de internet a Consiliului Județean Buzău și într-un cotidian de circulație locală (art. 312 din OUG nr. 57/2019). Contractul de concesiune teren se încheie în formă scrisă, potrivit legislației române, iar prezentul caiet de sarcini devine anexă la contract.

### 2.2. Durata concesiunii

- **Durata: 10 ani** de la data ultimei semnături a contractului, acoperind proiectarea, execuția, punerea în funcțiune și autorizarea investiției, exploatarea (minimum 4 ani de la data autorizării), o eventuală prelungire și dezafectarea;
- **Prelungirea** se poate face prin act adițional, în limitele prevăzute de art. 306 din OUG nr. 57/2019;
- **Denunțarea unilaterală la punerea în funcțiune a IITD**: concedentul are dreptul de a denunța unilateral contractul, cu un preaviz de 6 luni, la punerea în funcțiune a IITD din cadrul SMID. Concesionarul își asumă riscul recuperării investiției pe durata contractului; denunțarea nu generează despăgubiri pentru investiție. Ofertanții iau act și acceptă expres această clauză prin depunerea ofertei.

### 2.3. Redevența

- **Nivelul minim al redevenței: 38.765 lei/an, stabilit pe baza raportului de evaluare nr. VP26038/21.10.2026 întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR,** aprobat prin HCJ nr. ..... Ofertele cu redevență sub nivelul minim sunt respinse.
- **Indexare**: anual, începând cu al doilea an de concesiune, cu indicele prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.
- **Modalitate de plată**: anual, integral, în contul concedentului, până la data de 31 Ianuarie a fiecărui an calendaristic, pentru anul în curs; redevența aferentă primului an se calculează proporțional cu numărul de zile cuprinse între data ultimei semnături a contractului și 31 decembrie și se plătește în termen de 30 de zile de la data ultimei semnături. Întârzierile se penalizează potrivit legislației privind creanțele bugetare locale.
- Redevența este datorată de la data ultimei semnături a contractului, inclusiv pe perioada de proiectare, execuție, recepție la terminarea lucrărilor și punere în funcțiune și autorizare.

### 2.4. Regimul bunurilor utilizate în derularea concesiunii

**Tabelul 2. Categorii de bunuri**

| Categorie | Bunuri | Valoare estimată (lei, fără TVA) | Regim la încetare |
|---|---|---|---|
| Bunuri de retur | Terenul concesionat; platforma tehnologică betonată – padocuri (4.000 mp); postul de transformare, inclusiv racordul | 2.015.204,76 (investiție în bunuri de retur, exclusiv terenul) | Revin de plin drept concedentului, gratuit, libere de sarcini și fără compensație |
| Bunuri proprii | Hala de recepție, aleile și accesele, bazinul de colectare, clădirile administrative și parcările, echipamentele, instalațiile și utilajele mobile | 13.721.476,91 | Rămân în proprietatea Concesionarului, care le dezafectează și eliberează amplasamentul, cu excepția celor preluate potrivit pct. 2.5 |
| Bunuri de preluare (opțional) | Construcțiile din categoria bunurilor proprii, la opțiunea concedentului | Compensație plafonată la valoarea investiției nerecuperate prin tarif | Se preiau numai la cererea concedentului |

### 2.5. Clauza opțională de preluare

La încetarea contractului, concedentul are **dreptul, nu obligația**, de a prelua construcțiile din categoria bunurilor proprii ca bunuri de preluare, în schimbul unei compensații plafonate contractual la valoarea investiției nerecuperate prin tarif. Opțiunea se notifică Concesionarului cu cel puțin [.....] luni înainte de data încetării.

### 2.6. Garanții

- **Garanția de participare: [50.000] lei**, constituită prin ordin de plată sau instrument de garantare emis de o instituție de credit financiară / societate de asigurări, valabilă cel puțin pe perioada de valabilitate a ofertei; garanția de participare a ofertantului câștigător nu se restituie dacă acesta nu prezintă în termen instrumentele de garantare pentru buna executare a contractului și pentru dezafectare și ecologizare (art. 28 alin. (1) lit. f) din contract);
- **Garanția contractuală**: 100% din redevența anuală ofertată, actualizată anual odată cu indexarea redevenței, constituită în termen de 15 zile de la data ultimei semnături a contractului, prin ordin de plată, scrisoare de garanție bancară sau poliță de asigurare de garanție, valabilă până la expirarea a 60 de zile de la data încetării contractului; garantează exclusiv plata redevenței, a majorărilor de întârziere și a penalităților din perioada de exploatare (art. 10 alin. (1)–(3) din contract);
- **Garanția de bună execuție**: 5% din valoarea totală a investiției, fără TVA, respectiv ..... lei fără TVA raportat la valoarea estimată asumată în sumă de..... lei din Anexa nr. 1 (sau valoarea mai mare din planul de finanțare ofertat), constituită în termen de maximum 15 zile de la data ultimei semnături a contractului, prin scrisoare de garanție bancară sau poliță de asigurare de garanție, valabilă cel puțin până la data autorizării plus 60 de zile; garantează exclusiv îndeplinirea punctelor critice nr. 1 și nr. 2 și se eliberează în două tranșe a câte [50]% (art. 11 din contract);
- **Garanția de dezafectare și ecologizare**: 5% din valoarea totală a investiției,.....fără TVA, respectiv de....., determinată la fel ca garanția de bună execuție, constituită în termen de maximum 15 zile de la data ultimei semnături a contractului, prin ordin de plată, scrisoare de garanție bancară sau poliță de asigurare de garanție, valabilă până la data semnării procesului-

verbal de predare-primire a amplasamentului eliberat; garantează exclusiv costurile de dezafectare, eliberare și ecologizare a amplasamentului (art. 10 alin. (4)–(6) din contract);
- Garanțiile contractuală, de bună execuție și de dezafectare și ecologizare sunt distincte și independente și nu se compensează între ele (art. $11^1$ din contract). Prezentarea instrumentelor de garantare pentru buna executare a contractului și pentru dezafectare și ecologizare este condiție pentru emiterea ordinului de începere și pentru predarea terenului.

**2.7. Interdicții**
- subconcesionarea, în tot sau în parte, a bunului concesionat;
- schimbarea destinației terenului sau utilizarea sa pentru alte activități decât cele autorizate;
- grevarea bunurilor de retur cu sarcini de orice natură;
- solicitarea de alocări, garanții sau cofinanțări din bugetul Județului Buzău pentru realizarea investiției.

**3. Cerințe tehnice privind investiția (cerințele beneficiarului)**
**3.1. Capacitate și fluxuri de deșeuri**
**Tabelul 3. Capacitatea de proiectare**

| Flux | Cod deșeu (orientativ) | Cantitate (t/an) |
|---|---|---|
| Deșeuri municipale reziduale (amestecate) | 20 03 01 | 65.000 |
| Deșeuri vegetale / biodegradabile din grădini și parcuri | 20 02 01 | 7.000 |
| **TOTAL capacitate de proiectare** | | **72.000** |

Instalația se dimensionează pentru tratarea integrală a cantității de 72.000 t/an, cu posibilitatea preluării vârfurilor sezoniere. Alte coduri de deșeuri pot fi acceptate numai în limitele autorizației de mediu.

**3.2. Configurația tehnologică minimă**
Instalația va cuprinde cel puțin următoarele subsisteme și etape de proces:
a) **Recepție și cântărire** – control la intrare, cântărirea tuturor vehiculelor (intrare/ieșire), înregistrarea electronică a cantităților pe UAT/deținător, descărcare într-o hală închisă.
b) **Tratare mecanică** – buncăr de alimentare, mărunțire (tocător fix, cu tocător mobil de rezervă), benzi transportoare, separare metale feroase și neferoase (magnet și curenți turbionari), separare granulometrică (ciur rotativ / trommel), separare aeraulică (jet de aer), balotare RDF.
c) **Tratare biologică aerobă închisă** – stabilizarea fracției biodegradabile pe platforma tehnologică betonată (padocuri), în sistem închis cu acoperire, aerare forțată și monitorizare continuă a parametrilor de proces (temperatură, oxigen, umiditate).
d) **Manipulare, stocare și expediere** – parc de utilaje mobile, stocare temporară a RDF în condiții sigure, transport al reziduului stabilizat la depozit și al RDF la instalații de valorificare energetică autorizate.
e) **Gestionarea apelor** – colectarea separată a apelor pluviale și a apelor uzate / levigatului, bazin de colectare și epurare / preluare de către un operator autorizat.

### 3.3. Construcții și amenajări minime

**Tabelul 4. Obiecte de investiție – cerințe minime**

| Nr. | Obiect | U.M. | Cant. minimă | Cerințe | Regim |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hală recepție – incintă închisă | mp | 2.500 | Înălțime liberă min. 10 m; închidere perimetrală; pardoseală impermeabilă; sistem de captare a aerului viciat | Propriu |
| 2 | Platformă tehnologică padocuri (betonată) | mp | 4.000 | Beton rezistent la trafic greu și la agresivitate chimică; pante și rigole spre sistemul de colectare a levigatului; canale de aerare | Retur |
| 3 | Alei și accese | mp | 2.000 | Circulații tehnologice pentru autoșasiuri abroll; acces rutier din drumul public | Propriu |
| 4 | Bazin colectare ape uzate | mp | 800 | Etanș, dimensionat pentru levigat și ape de spălare [unitatea de măsură se confirmă de proiectant] | Propriu |
| 5 | Clădiri administrative și parcări | mp | 150 | Spații pentru personal, cântar și dispecerat, grupuri sanitare; parcare pentru personal și vizitatori | Propriu |
| 6 | Post de transformare și racord | buc | 1 | Dimensionat pentru puterea instalată a instalației; racord la rețeaua de distribuție | Retur |

### 3.4. Echipamente, instalații și utilaje minime

**Tabelul 5. Dotări minime pe subsisteme**

| Nr. | Echipament / utilaj | U.M. | Cant. min. |
|---|---|---|---|
| **A. Tratare biologică aerobă închisă** | | | |
| 1 | Sistem de acoperire/descoperire și membrane | set | 1 |
| 2 | Instalație de aerare forțată | set | 1 |
| 3 | Instalație de monitorizare a procesului | set | 1 |
| **B. Instalație de tratare mecanică** | | | |
| 4 | Buncăr de alimentare | buc | 1 |
| 5 | Tocător fix | buc | 1 |
| 6 | Tocător mobil (back-up) | buc | 1 |
| 7 | Linie de alimentare (benzi transportoare) | set | 1 |
| 8 | Separator metale feroase și aluminiu (magnet + curenți turbionari) | buc | 1 |
| 9 | Ciur sortator (trommel) + linii de alimentare | set | 1 |
| 10 | Separator cu jet de aer | buc | 1 |
| 11 | Presă de balotat RDF | buc | 1 |
| **C. Utilaje mobile** | | | |
| 12 | Încărcător frontal cu cupă/greifer | buc | 3 |

| Nr. | Echipament / utilaj | U.M. | Cant. min. |
|---|---|---|---|
| 13 | Autoșasiu abroll (transport la depozit) | buc | 2 |
| 14 | Bene abroll 25–30 mc | buc | 10 |
| 15 | Motostivuitor | buc | 1 |
| 16 | Mașină pentru întors brazde | buc | 1 |

Echipamentele vor avea marcaj CE și vor respecta normele de securitate a muncii și de prevenire a incendiilor. Valorile de referință ale investiției sunt prezentate în Anexa nr. 1.

**3.5. Indicatori de performanță**

**Tabelul 6. Indicatori de performanță minimi**

| Indicator | Valoare minimă / maximă | Mod de verificare |
|---|---|---|
| Capacitate de tratare | 72.000 t/an | Cântar, registre de intrare |
| RDF valorificat energetic (din cantitatea intrată) | minimum 30% | Avize de expediție, certificate de valorificare |
| Reziduu depozitat (din cantitatea intrată) | maximum 40% | Tichete de cântar la depozit |
| Stabilizarea biologică a reziduului | conform parametrilor stabiliți de legislație / autorizația de mediu | Analize laborator acreditat |
| Recuperarea deșeuri reciclabile | Minim 3% raportare lunară in conformitate prevederile Anexei nr.5 din OUG nr.92/2021, modificările și completările ulterioare | Documente financiare contabile |

Bilanțul masic de referință, utilizat la fundamentarea tarifului maxim ex-ante (Anexa nr. 2), este:

- ✓ 40% RDF la valorificare energetică;
- ✓ 30% reziduu stabilizat la depozitare;
- ✓ 30% pierderi de proces (umiditate, degradare biologică, deșeuri reciclabile).
- ✓ Bilanțul de referință nu înlocuiește indicatorii-prag din Tabelul 6 (minimum 30% RDF valorificat, maximum 40% reziduu depozitat), care constituie obligații contractuale.

**Nivelurile angajate prin ofertă, dacă sunt superioare celor minime, devin obligații contractuale.**

**3.6. Cerințe de protecție a mediului, sănătate și securitate**

- obținerea, pe cheltuiala și răspunderea Concesionarului, a certificatului de urbanism, actului administrativ al procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, autorizației de construire, a autorizației de mediu, a autorizației de gospodărire a apelor, a avizelor/autorizației ISU și a tuturor avizelor necesare;
- desfășurarea operațiilor de recepție și tratare mecanică în spații închise, cu captarea și tratarea aerului viciat; controlul mirosurilor la limita amplasamentului;
- impermeabilizarea tuturor suprafețelor tehnologice și colectarea separată a levigatului și a apelor uzate, cu epurare sau predare la operatori autorizați;
- monitorizarea factorilor de mediu (aer, apă, sol, zgomot) conform autorizației de mediu, cu raportare periodică la concedent și la autoritățile competente;

- măsuri de prevenire și stingere a incendiilor adecvate stocării RDF și deșeurilor combustibile;
- respectarea legislației privind securitatea și sănătatea în muncă și asigurarea personalului calificat (estimativ 40 de posturi).

### 3.7. Utilități

Racordarea la utilități (energie electrică, apă, canalizare/vidanjare, telecomunicații) se realizează de concesionar, pe cheltuiala sa. Postul de transformare și racordul electric devin bunuri de retur.

### 3.8. Termene de realizare

- depunerea documentației pentru certificatul de urbanism și inițierea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului: în maximum [.....] zile de la data ordinului de începere; ordinul de începere se emite în termen de [.....] zile lucrătoare de la data prezentării instrumentelor de garantare pentru buna executare a contractului și pentru dezafectare și ecologizare;
- realizarea construcției, recepția la terminarea lucrărilor și punerea în funcțiune (punctul critic nr. 1): în termenul T ofertat la factorul 3.2, de cel mult [8] luni de la data ordinului de începere, respectiv:
  - ✓ [4] luni pentru componenta de proiectare și
  - ✓ [4] luni pentru componenta de execuție a lucrărilor;

Depășirea termenului cu mai mult de [3] luni, din cauze imputabile Concesionarului, atrage executarea integrală a garanției de bună execuție și dreptul de reziliere.
Termenul punctului critic nr. 1 se prelungește cu durata depășirii, de către autoritățile competente, a termenelor legale de emitere a actului de reglementare de mediu și a autorizației de construire, dacă Concesionarul a depus documentațiile complete în termen și a răspuns în termen solicitărilor de completare.

- **depunerea documentațiilor complete necesare autorizării instalației (autorizația de mediu, autorizația de gospodărire a apelor, autorizația de securitate la incendiu):** în maximum 60 de zile de la data semnării procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor (termen maxim, ofertanții putând angaja un termen mai scurt, punctat la factorul 3.1 din cadrul criteriului „condiții specifice impuse de natura bunului"); obținerea autorizațiilor (punctul critic nr. 2): în termenele legale de emitere, calculate de la data depunerii documentațiilor complete; depășirea de către autoritățile competente a termenelor legale de emitere nu se impută Concesionarului, dacă acesta a depus documentațiile complete în termen, caz în care termenul se prelungește corespunzător; termenul-țintă stabilit prin Studiul de oportunitate este decembrie 2027;
- întârzierea autorizării instalației din cauza documentației incomplete sau incorecte elaborate de concesionar ori a depășirii termenului T ofertat se penalizează cu 40.000 lei/zi, iar depășirea termenului de autorizare cu mai mult de 2 luni, din cauze imputabile Concesionarului, atrage executarea soldului garanției de bună execuție și rezilierea contractului;
- **perioada minimă de exploatare**: 4 ani de la data autorizării.

**Tabelul 7. Calendar estimativ**

| Etapă | Termen |
|---|---|
| Semnarea contractului de concesiune | februarie 2027 |
| Proiectare, autorizarea construirii, execuție, recepție la terminarea lucrărilor și punere în funcțiune (punctul critic nr. 1) | februarie 2027 – octombrie 2027 (drum critic: procedura de evaluare a impactului asupra mediului) |

| Etapă | Termen |
|---|---|
| Autorizarea instalației – autorizația de mediu, de gospodărire a apelor și de securitate la incendiu (punctul critic nr. 2) | octombrie 2027 – decembrie 2027 |
| Atribuirea contractului de servicii de tratare (ADI) | ianuarie 2028 |
| Operare | februarie 2028 – ianuarie 2032, cu prelungire posibilă până la PIF IITD |
| Punerea în funcțiune a IITD; denunțare și dezafectare | estimat 2032–2033 |

**4. Obligațiile Concesionarului**

a) să realizeze investiția integral din surse proprii sau atrase, fără alocări din bugetul Județului Buzău;
b) să asigure exploatarea în regim de continuitate și permanență a bunului concesionat, potrivit destinației sale;
c) să plătească redevența la termenele și în cuantumul stabilite prin contract;
d) să obțină și să mențină valabile, pe întreaga durată a contractului, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare;
e) să respecte indicatorii de performanță și angajamentele din oferta tehnică;
f) să întrețină și să repare bunurile de retur, astfel încât acestea să fie predate concedentului în stare de funcționare, libere de sarcini;
g) să încheie și să mențină asigurări pentru bunurile de retur, pentru instalație și de răspundere civilă față de terți și de mediu;
h) să raporteze lunar concedentului cantitățile recepționate, tratate, valorificate și depozitate, pe UAT și pe deținători, și să permită accesul concedentului pentru control;
i) să participe, la invitația ADI ECO Buzău 2009, la procedura de negociere fără publicare prealabilă pentru serviciul de tratare, în condițiile cap. 6;
j) să nu subconcesioneze bunul și să nu îi schimbe destinația;
k) la încetarea contractului, să restituie bunurile de retur și să dezafecteze bunurile proprii nepreluate, cu eliberarea și ecologizarea amplasamentului în termen de [.....] luni;
l) să suporte toate taxele, impozitele și contribuțiile aferente bunurilor și activității, inclusiv impozitul pe teren / taxa pe clădiri aferente concesiunii.

**5. Obligațiile concedentului**

a) să predea terenul pe bază de proces-verbal, liber de sarcini, în termen de [5] zile de la data ultimei semnături a contractului, dar nu mai devreme de prezentarea instrumentului de garantare pentru buna executare a contractului;
b) să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contract;
c) să emită, în calitate de proprietar, acordurile necesare pentru obținerea autorizațiilor, în termenele legale;
d) să notifice Concesionarului, cu cel puțin [6] luni înainte, data de la care operează denunțarea unilaterală la punerea în funcțiune a IITD;
e) să verifice periodic respectarea obligațiilor contractuale.

Concedentul **nu garantează** prin contractul de concesiune cantități de deșeuri, venituri sau atribuirea vreunui contract. Riscul de construcție, de disponibilitate și riscul comercial al exploatării aparțin Concesionarului.

**6. Corelarea cu serviciul de tratare (Componenta B)**

Ofertanții iau cunoștință că asigurarea serviciului de tratare pentru unitățile administrativ-teritoriale din județ se realizează separat, prin contract de servicii atribuit de ADI ECO Buzău 2009, pe baza mandatului special al UAT-urilor membre, prin **negociere fără publicare prealabilă**, după punerea în funcțiune și autorizarea instalației. Condițiile-cadru avute în vedere sunt:

- **durata**: 4 ani, prevăzută în documentația inițială [art. 104 alin. (1) lit. b) pct. (ii) coroborat cu art. 104 alin. (2) din Legea nr. 98/2016], calculată de la data autorizării instalației, cu încetare de drept la data punerii în funcțiune a IITD;
- **plata**: tarif pe tonă pentru cantitățile efectiv tratate, cu cantități de referință asumate de UAT-uri ca membru ADI ECO Buzău 2009;
- **tariful maxim ex-ante**: 402,78 lei/t fără TVA (Anexa nr. 2), stabilit potrivit Ordinului ANRSC nr. 640/2022 și ajustabil numai în condițiile acestuia; tariful reprezintă plafonul de negociere, nu prețul contractual;
- **fundamentarea tarifului**: operatorul prezintă fișa de fundamentare detaliată; structura de referință a investiției (Anexa nr. 1) constituie referința de control, abaterile semnificative se justifică documentat (oferte, facturi, devize), iar diferențele nejustificate se elimină din componenta de amortizare;
- **performanța**: indicatorii de la cap. 3.5, cu aplicarea automată, fără act adițional, a cotei de corecție a tarifului pentru neîndeplinirea indicatorilor de performanță (CCNIP).
-

Prin depunerea ofertei, ofertantul își asumă angajamentul (Anexa nr. 3) de a participa la negociere și de a nu solicita un tarif superior tarifului maxim ex-ante, actualizat potrivit reglementărilor ANRSC. Contractul de concesiune nu conferă drept de exclusivitate și nu obligă ADI sau UAT la atribuirea contractului de servicii.

**7. Condiții de valabilitate a ofertelor și cerințe de calificare**

**7.1. Eligibilitate**

**Motive de excludere din cadrul procedurii de licitație publică**

**A) Motive referitoare la condamnările penale**

Ofertantul unic/Ofertantul asociat/Ofertantul Subcontractor trebuie să demonstreze că nu se încadrează într-una din următoarele situații:

a) constituirea unui grup infracțional organizat, prevăzută de art. 367 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
b) infracțiuni de corupție, prevăzute de art. 289-294 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, și infracțiuni asimilate infracțiunilor de corupție prevăzute de art. 10-13 din Legea nr. 78/2000 pentru prevenirea, descoperirea și sancționarea faptelor de corupție, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
c) infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, prevăzute de art. 18^1-18^5 din Legea nr.78/2000, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;
d) acte de terorism, prevăzute de art. 32-35 și art. 37-38 din Legea nr. 535/2004 privind prevenirea și combaterea terorismului, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile

corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

e) spălarea banilor, prevăzută de art. 29 din Legea nr. 656/2002 pentru prevenirea şi sancționarea spălării banilor, precum şi pentru instituirea unor măsuri de prevenire şi combatere a finanțării terorismului;

**Modalitatea de îndeplinire:**

Ofertantul clasat pe primul loc după aplicarea criteriului de atribuire, anterior atribuirii contractului, va prezenta, la solicitarea concedentului, documentele edificatoare care probează/ confirma neîncadrarea în situațiile referitoare la condamnările penale atât pentru Ofertantul unic/ Ofertantul asociat cat si pentru Subcontractantul nominalizat, respectiv cazierul judiciar al operatorului economic si al membrilor organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control in cadrul acestuia, așa cum rezulta din certificatul constatator emis de ONRC/ actul constitutiv;

**B) Motive de excludere privind plata taxelor, impozitelor și a contribuțiilor la bugetul general consolidat**

Ofertantul clasat pe primul loc după aplicarea criteriului de atribuire, anterior atribuirii contractului, va prezenta, la solicitarea concedentului, documentele edificatoare care probează/ confirma neîncadrarea in situațiile referitoare la neplata taxelor, impozitelor și a contribuțiilor la bugetul general consolidat, atât pentru Ofertantul unic/ Ofertantul asociat, cat si pentru Subcontractantul declarați in oferta.

Persoanele juridice romane trebuie sa prezinte certificat de atestare fiscala privind îndeplinirea obligațiilor de plata a impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat valabil la data prezentării acestuia, din care sa reiasă lipsa datoriilor restante, pentru sediul principal, si declarație pe propria răspundere privind îndeplinirea obligațiilor de plată pentru sediile secundare/punctele de lucru deținute. Din documentele edificatoare prezentate trebuie sa reiasă lipsa datoriilor restante la momentul prezentării acestora. Pentru sediile secundare/punctele de lucru, operatorii economici pot prezenta o declarație pe propria răspundere privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor sau contribuțiilor la bugetul general consolidat datorate. Certificatele/documentele trebuie sa fie valabile la data prezentării acestora.

**Nota 1**: Concedentul va exclude din procedura de licitație publică orice operator economic despre care are cunoștința ca si-a încălcat obligațiile privind plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat, iar acest lucru a fost stabilit printr-o hotărâre judecătorească sau decizie administrativa având caracter definitiv si obligatoriu in conformitate cu legea statului in care respectivul operator economic este înființat sau cu cele ale statului membru al concedentului.

**Nota 2:** Concedentul va exclude din procedura de licitație publică un operator economic in cazul in care Concedentul poate demonstra prin orice mijloace adecvate ca respectivul operator economic si-a încălcat obligațiile privind plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat.

**Nota 3:** Operatorul economic nu este exclus din procedura de licitație publică daca, anterior deciziei de excludere, își îndeplinește obligațiile prin plata impozitelor, taxelor sau contribuțiilor la bugetul general consolidat datorate ori prin alte modalități de stingere a acestora sau beneficiază, in condițiile legii, de eșalonarea acestora ori de alte facilitați in vederea plătii acestora, inclusiv, după caz, a eventualelor dobânzi ori penalități de întârziere acumulate sau a amenzilor.

**Nota 4:** Operatorul economic nu este exclus din procedura de licitație publică atunci cand cuantumul impozitelor, taxelor si contribuțiilor la bugetul general consolidat datorate si restante este mai mic de 10.000 lei.

**C) Motive de excludere privind încălcarea obligațiilor în domeniile legislației muncii**

Ofertantul clasat pe primul loc după aplicarea criteriului de atribuire, anterior atribuirii contractului, va prezenta, la solicitarea concedentului, documente edificatoare care probează/ confirma informațiile referitoare la neîncadrarea in situațiile aferente încălcării obligațiilor în domeniile legislației muncii atât pentru Ofertantul unic/ Ofertantul asociat cat si pentru Subcontractantul declarați in oferta.

**D) Motive de excludere privind insolvența**

**Nota 1:** Concedentul nu exclude din procedura de licitație publică un operator economic împotriva căruia s-a deschis procedura generala de insolventa atunci când, pe baza informațiilor si/ sau documentelor prezentate de operatorul economic in cauza, stabilește ca acesta are capacitatea de a executa contractul de concesiune. Aceasta presupune ca respectivul operator economic se afla fie in faza de observație si a adoptat masurile necesare pentru a întocmi un plan de reorganizare fezabil, ce permite continuarea, de o maniera sustenabila, a activitatii curente, fie este in cadrul fazei de reorganizare judiciara si respecta integral graficul de implementare a planului de reorganizare aprobat de instanța.

Motive de excludere privind acordurile care vizează denaturarea concurenței

**Nota 2:** Se considera ca Concedentul are suficiente indicii plauzibile pentru a considera ca operatorul economic a încheiat cu alti operatori economici acorduri care vizează denaturarea concurentei in cadrul sau in legătura cu aceasta procedura in situația in care in cadrul organelor de conducere a 2 sau mai multor operatori economici participanți la procedura de licitație publică se regăsesc aceleași persoane sau persoane care sunt sot/ sotie, ruda sau afin pana la gradul al doilea inclusiv ori care au interese comune de natura personala, financiara sau economica sau de orice alta natura.

**Nota 3:** Se considera ca Concedentul are suficiente indicii plauzibile pentru a considera ca operatorul economic a încheiat cu alti operatori economici acorduri care vizează denaturarea concurentei in cadrul sau in legatura cu aceasta procedura de licitație publică in situatia in care un ofertant a depus doua sau mai multe oferte, atat individual cat si in comun cu alti operatori economici sau doar in comun cu alti operatori economici.

**Nota 4:** Se considera ca Concedentul are suficiente indicii plauzibile pentru a considera ca operatorul economic a încheiat cu alti operatori economici acorduri care vizează denaturarea concurentei in cadrul sau in legatura cu aceasta procedura in situația in care un ofertant a depus oferta individuala/ in comun cu alti operatori economici si este nominalizat ca subcontractant in cadrul unei alte oferte.

**Nota 5:** Concedentul va exclude din procedura de licitație publică orice operator economic, organizat ca societate pe acțiuni, al cărui capital social este reprezentat prin acțiuni la purtător și care nu face dovada identității deținătorilor/beneficiarilor reali ai acțiunilor la purtător.

**Nota 6:** Concedentul va exclude un operator economic in orice moment al procedurii de licitație publică in care ia la cunoștința că operatorul economic se află în una dintre situațiile de excludere prevăzute la pct. 7.1, având în vedere acțiunile sau inacțiunile săvârșite înainte sau in cursul procedurii de licitație publică.

**7.2. Capacitatea de exercitarea activității profesionale**

**Înscrierea în registrul comerțului**

Operatorii economici ce depun oferta trebuie sa dovedească o forma de înregistrare in condițiile legii din tara de rezidenta, din care sa reiasă ca operatorul economic este legal constituit, ca nu se afla in niciuna din situațiile de anulare a constituirii, precum si faptul ca are capacitate profesionala de a realiza activitățile care fac obiectul contractului Ofertantul unic/ Ofertantul asociat.

**Modalitatea de îndeplinire**

Ofertantul clasat pe primul loc după aplicarea criteriului de atribuire va prezenta, anterior atribuirii contractului, la solicitarea concedentului, Certificatul Constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Teritorial în integralitate, din care să rezulte că activitatea principală/ secundară pe care o desfășoară conform codificării CAEN corespunde obiectului contractului, precum si Declarația

privind Beneficiarul real al persoanei juridice, eliberata de ONRC. De asemenea, in Certificatul Constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Teritorial trebuie sa se regăsească si următoarele informații: datele de identificare ale operatorului economic, acționarii/ asociații, organele de conducere, administratorii, membrii Consiliului de Administrație, membrii Consiliului de Supraveghere, cotele de participare.

**Nota 1:** Toate documentele justificative care atesta capacitatea de exercitare a activității profesionale a operatorilor economici vor conține informații reale, valabile si actuale la data prezentării acestora.
**Nota 2:** Pentru persoanele juridice străine, se vor prezenta documente edificatoare din care sa reiasă informațiile solicitate de către Concedentul, care dovedesc o forma de înregistrare precum si Beneficiarul real al persoanei juridice, in conformitate cu prevederile legale din tara in care ofertantul este stabilit.
**Nota 3:** In cazul unei asocieri, se vor prezenta documente care atesta forma de înregistrare pentru fiecare dintre membrii asocierii.
Pentru îndeplinirea cerinței este suficient ca obiectul de activitate al fiecărui membru sa fie in concordanta cu partea din contract pe care o va realiza.
**Nota 4:** Orice operator economic, organizat ca societate pe acțiuni, al cărui capital social este reprezentat prin acțiuni la purtător are obligația de a face dovada identității deținătorilor/beneficiarilor reali ai acțiunilor la purtător. In acest sens, Reprezentantul legal al operatorului economic depune o declarație pe propria răspundere cu privire la deținătorii/beneficiarii reali ai acțiunilor la purtător, sub sancțiunile prevăzute de art. 326 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare.

### 7.3. Capacitate economico-financiară

**A) Cifra de afaceri generală anuală**

Ofertantul trebuie să demonstreze că nivelul minim al cifra de afaceri medie anuală pe ultimii 3 exerciții financiare este de 15.000.000 lei (fără TVA)

**Modalitatea de îndeplinire**

Ofertantul clasat pe primul loc, după aplicarea criteriului de atribuire va prezenta, anterior atribuirii contractului, la solicitarea concedentului, situațiile financiare sau extrase din situațiile financiare aferente anilor 2023, 2024 și 2025. Aceste documente vor fi prezentate si de către ofertantul asociat, în situația in care resursele acestuia au fost luate in considerare pentru îndeplinirea cerinței.

**B) Accesul la resurse financiare (cash-flow) pentru o perioada de 5 luni de implementare**

Ofertantul trebuie să demonstreze că are acces la resurse financiare reale, negrevate de alte angajamente, sau că dispune de un flux de numerar (cash-flow) pentru **cel puțin 5 luni** de implementare obiectivului de investiții, în valoare de **minimum 8.000.000 lei** (fără TVA).

**Modalitatea de îndeplinire**

Ofertantul clasat pe primul loc prezintă, la cererea concedentului, înainte de atribuire, unul sau mai multe dintre următoarele documente:

- ✓ declarații ori scrisori emise de către instituții financiare bancare privind disponibilul din conturi;
- ✓ contracte de linie de credit ori scrisori bancare de aprobare a acestora, din care reiese suma neutilizată și valabilitatea pe perioada cerută;
- ✓ documente emise de societăți de asigurări

### 7.4. Conținutul ofertei

**Propunerea tehnică** va conține cel puțin: memoriu tehnic cu descrierea fluxului tehnologic și a bilanțului masic; lista echipamentelor și caracteristicile acestora; planul de amplasare pe teren; graficul de realizare până la punerea în funcțiune; măsurile de protecție a mediului (mirosuri, ape uzate, zgomot, incendiu); indicatorii de performanță angajați; planul de dezafectare și ecologizare; angajamentul prevăzut în Anexa nr. 3.

**Propunerea financiară va conține**: redevența anuală oferită (lei/an), cel puțin egală cu nivelul minim; planul de finanțare al investiției și sursele de finanțare, cu valoarea totală a investiției, fără TVA, care, dacă depășește valoarea din Anexa nr. 1, constituie baza de calcul a garanției de bună execuție și a garanției de dezafectare și ecologizare.

### 7.5. Valabilitate

- oferta este valabilă 90 zile de la termenul-limită de depunere;
- sunt respinse ofertele care nu respectă cerințele minime ale prezentului caiet de sarcini, cele cu redevență sub nivelul minim și cele care condiționează realizarea investiției de garanții sau alocări din partea concedentului.

### 8. Criterii de atribuire

Oferta câștigătoare este cea care obține punctajul total cel mai mare, calculat pe baza criteriilor prevăzute de OUG nr. 57/2019 și reținute prin Studiul de oportunitate.

**Tabelul 8. Factori de evaluare și ponderile acestora**

| Nr. | Criteriu / factor de evaluare | Pondere | Mod de calcul |
|---|---|---|---|
| **1** | **Cel mai mare nivel al redevenței** | **40%** | **P1 = (Red ofertă / Red maximă) × 40** |
| **2** | **Protecția mediului înconjurător** | **35%** | **P2 = P2.1 + P2.2 + P2.3** |
| 2.1 | Reziduu depozitat angajat (25% ≤ r ≤ 40%) | 15% | P2.1 = (r minim / r ofertat) × 15 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.2 | Controlul mirosurilor și emisiilor, peste cerințele minime | 10% | Punctaj pe elemente, max. 10 p |
| 2.3 | Gestionarea apelor uzate și a levigatului | 10% | Punctaj pe elemente, max. 10 p |
| **3** | **Condiții specifice impuse de natura bunului** | **25%** | **P3 = P3.1 + P3.2** |
| 3.1 | Termenul de depunere a documentațiilor complete necesare autorizării instalației, calculat de la recepția la terminarea lucrărilor si punerea in funcțiune (15 zile ≤ T ≤ 60 zile) | 5% | P3.1 = (T minim / T ofertă) × 5 |
| 3.2 | Durata de execuție a lucrărilor – T, nr. zile calendaristice de la data ordinului de începere până la recepția la terminarea lucrărilor și punerea în funcțiune (punctul critic nr. 1) (180 zile ≤ T ≤ 240 zile) | 20% | P3.2 = (T minim / T ofertat) × 20 |
| | **TOTAL** | **100%** | **P = P1 + P2 + P3 (max. 100 puncte)** |

La egalitate de punctaj, este declarată câștigătoare oferta cu redevența cea mai mare, iar dacă egalitatea persistă, oferta cu termenul cel mai scurt la factorul 3.1. Capacitatea economico-financiară nu se punctează, fiind verificată drept cerință de calificare (pct. 7.3). Angajamentele punctate (procent de reziduu depozitat, măsuri de mediu, termen de depunere a documentațiilor de autorizare, durata de execuție a lucrărilor) devin obligații contractuale, a căror nerespectare se sancționează prin penalități și, după caz, reziliere. Modul de aplicare a factorilor de evaluare este detaliat în Anexa nr. 4 la prezentul caiet de sarcini.

**9. Încetarea contractului de concesiune**

a) la expirarea duratei, dacă părțile nu convin prelungirea prin act adițional;
b) prin denunțare unilaterală de către concedent, cu preaviz de [6] luni, la punerea în funcțiune a IITD din cadrul SMID, fără despăgubiri pentru investiție;
c) prin denunțare unilaterală de către concedent, pentru motive excepționale legate de interesul național sau local, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în condițiile legii (limitată la valoarea investiției nerecuperate);
d) prin reziliere de către concedent, cu plata de despăgubiri de către concesionar, în cazul nerespectării obligațiilor de către acesta, în special pentru: neplata redevenței mai mult de [90] de zile de la scadență; depășirea termenului punctului critic nr. 1 cu mai mult de [3] luni sau a termenului de autorizare (punctul critic nr. 2) cu mai mult de 2 luni, din cauze imputabile Concesionarului; schimbarea destinației; subconcesionarea; depășirea procentului de reziduu depozitat de 40% în doi ani consecutivi; încălcări grave ale autorizației de mediu; neconstituirea sau nereîntregirea garanțiilor ori neprelungirea valabilității instrumentelor de garantare;
e) prin reziliere de către concesionar, în cazul nerespectării obligațiilor de către concedent;
f) de drept, fără punere în întârziere, dacă concesionarul nu prezintă în termen instrumentul de garantare pentru buna executare a contractului sau instrumentul de garantare pentru dezafectare și ecologizare; în acest caz, garanția de participare nu se restituie;
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.

La încetarea contractului, indiferent de cauză, bunurile de retur revin concedentului în condițiile pct. 2.4, iar concesionarul eliberează amplasamentul potrivit planului de dezafectare aprobat, cu excepția bunurilor preluate potrivit pct. 2.5.

**10. Alte prevederi**

- litigiile se soluționează pe cale amiabilă, iar în caz contrar de instanța de contencios administrativ competentă;
- informațiile privind cantitățile tratate, indicatorii de performanță și monitorizarea de mediu sunt publice și se transmit concedentului și ADI ECO Buzău 2009;
- orice modificare a contractului se face numai prin act adițional, în limitele OUG nr. 57/2019 și fără alterarea condițiilor care au stat la baza atribuirii.

**Anexa nr. 1. Structura de referință a investiției**

*Valori estimative orientative de piață (2026), fără TVA, cu rol de fundamentare a plafonului tarifar și de referință de control pentru fișa de fundamentare a tarifului. Nu înlocuiesc devizul general și devizele pe obiect ale Concesionarului. Prețurile unitare ale construcțiilor includ majorarea de 15%.*

**A1.1. Construcții, amenajarea terenului și punerea în funcțiune**

| Nr. | Obiect | U.M. | Cant. | Preț unitar (lei) | Valoare (lei) | Regim |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hală recepție | mp | 2.500 | 1.420,00 | 3.550.000,00 | Propriu |
| 2 | Platformă tehnologică padocuri | mp | 4.000 | 410,00 | 1.640.000,00 | Retur |
| 3 | Alei și accese | mp | 2.000 | 225,00 | 450.000,00 | Propriu |
| 4 | Bazin colectare apă uzată | mp | 800 | 610,00 | 488.000,00 | Propriu |
| 5 | Clădiri administrative și parcări | mp | 150 | 3.000,00 | 450.000,00 | Propriu |
| 6 | Post de transformare | buc | 1 | 375.204,76 | 375.204,76 | Retur |
| | **TOTAL CONSTRUCȚII** | | | | **6.953.204,76** | |

**A1.2. Echipamente, instalații și utilaje**

| Nr. | Echipament / utilaj | U.M. | Cant. | Preț unitar (lei) | Valoare (lei) |
|---|---|---|---|---|---|
| **A. Tratare biologică aerobă închisă** | | | | | |
| 1 | Sistem de acoperire/descoperire și membrane | set | 1 | 900.000,00 | 900.000,00 |
| 2 | Instalație de aerare | set | 1 | 520.000,00 | 520.000,00 |
| 3 | Instalație de monitorizare | set | 1 | 190.000,00 | 190.000,00 |
| | **Subtotal A** | | | | **1.610.000,00** |
| **B. Instalație de tratare mecanică** | | | | | |
| 4 | Buncăr alimentare | buc | 1 | 230.000,00 | 230.000,00 |
| 5 | Tocător fix | buc | 1 | 560.000,00 | 560.000,00 |
| 6 | Tocător mobil (back-up) | buc | 1 | 690.000,00 | 690.000,00 |
| 7 | Linie de alimentare (benzi transportoare) | set | 1 | 340.000,00 | 340.000,00 |
| 8 | Separator metale feroase și aluminiu | buc | 1 | 410.000,00 | 410.000,00 |
| 9 | Ciur sortator (trommel) + linii alimentare | set | 1 | 700.000,00 | 700.000,00 |
| 10 | Separator cu jet de aer | buc | 1 | 480.000,00 | 480.000,00 |
| 11 | Presă de balotat RDF | buc | 1 | 593.476,91 | 593.476,91 |
| | **Subtotal B** | | | | **4.003.476,91** |
| **C. Utilaje mobile** | | | | | |
| 12 | Încărcător frontal cu cupă/greifer | buc | 3 | 380.000,00 | 1.140.000,00 |
| 13 | Autoșasiu abroll | buc | 2 | 560.000,00 | 1.120.000,00 |
| 14 | Bene abroll 25–30 mc | buc | 10 | 28.000,00 | 280.000,00 |

| Nr. | Echipament / utilaj | U.M. | Cant. | Preț unitar (lei) | Valoare (lei) |
|---|---|---|---|---|---|
| 15 | Motostivuitor | buc | 1 | 110.000,00 | 110.000,00 |
| 16 | Mașină pentru întors brazde | buc | 1 | 520.000,00 | 520.000,00 |
| | **Subtotal C** | | | | **3.170.000,00** |
| | **TOTAL ECHIPAMENTE ȘI UTILAJE** | | | | **8.783.476,91** |

**A1.3. Sinteza investiției**

| Categorie | Valoare (lei, fără TVA) | Procent (%) |
|---|---|---|
| Echipamente, instalații și utilaje | 8.783.476,91 | 55,82% |
| Construcții, amenajare teren și punere în funcțiune | 6.953.204,76 | 44,18% |
| **TOTAL INVESTIȚIE** | **15.736.681,67** | **100,00%** |
| din care: bunuri de retur | 2.015.204,76 | 12,81% |
| din care: bunuri proprii ale Concesionarului | 13.721.476,91 | 87,19% |

**Anexa nr. 2. Tariful maxim ex-ante pentru serviciul de tratare**

| Element de cost | lei/an, fără TVA | lei/t, fără TVA |
|---|---|---|
| Amortizarea investiției (15.736.681,67 lei / 4 ani) | 3.934.170,42 | 54,64 |
| Costuri de operare (personal, energie, carburanți, mentenanță, consumabile, redevență etc.) | 10.228.843,08 | 142,07 |
| Valorificare energetică RDF (28.800 t × 200 lei) | 5.760.000,00 | 80,00 |
| Cheltuieli indirecte (6%) | 1.195.380,81 | 16,60 |
| Profit (10%) | 1.142.422,39 | 15,87 |
| **Subtotal tratare** | **22.260.816,70** | **309,18** |
| Eliminare reziduu (21.600 t × (152 + 160) lei) | 6.739.200,00 | 93,60 |
| **TARIF MAXIM TOTAL** | **29.000.016,70** | **402,78** |

**Anexa nr. 3. Formular de angajament**

Subsemnatul(a) [.....], reprezentant legal al [.....], în calitate de ofertant la procedura de licitație publică pentru concesionarea terenului din domeniul public al Județului Buzău, CF nr. 44576 Vadu Pașii, nr. cadastral 44576, declar pe propria răspundere că:

a) am luat cunoștință de clauza de denunțare unilaterală a contractului la punerea în funcțiune a IITD, cu preaviz de [6] luni, fără despăgubiri pentru investiție, și o accept;
b) voi realiza investiția integral din surse proprii sau atrase, fără a solicita alocări sau garanții din bugetul Județului Buzău;
c) voi participa, la invitația ADI ECO Buzău 2009, la procedura de negociere fără publicare prealabilă pentru serviciul de tratare și nu voi solicita un tarif superior tarifului maxim ex-ante de 402,78 lei/t fără TVA, actualizat potrivit reglementărilor ANRSC;

d) accept ca structura de referință a investiției din Anexa nr. 1 să constituie referință de control pentru fișa de fundamentare a tarifului;
e) am luat cunoștință că prin contractul de concesiune nu se garantează cantități de deșeuri, venituri sau atribuirea contractului de servicii.

**Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini**

# MODUL DE APLICARE A FACTORILOR DE EVALUARE DIN CADRUL CRITERIULUI DE ATRIBUIRE

*privind concesionarea, prin licitație publică, a terenului aparținând domeniului public al Județului Buzău CF nr. 44576 Vadu Pașii, nr. cadastral 44576, pentru realizarea și exploatarea instalației tranzitorii de tratare mecano-biologică (TMB)*

## 1. Reguli generale

1.1. Oferta câștigătoare este oferta admisibilă care obține punctajul total cel mai mare, P = P1 + P2 + P3, maximum 100 de puncte, potrivit Tabelului 8 din Caietul de sarcini.

1.2. Punctajele se calculează cu două zecimale, prin rotunjire matematică; punctajul total este suma punctajelor rotunjite ale factorilor. Punctajul maxim al fiecărui factor se acordă ofertei cu cea mai bună valoare a factorului; celelalte oferte primesc un punctaj proporțional, potrivit formulelor de mai jos.

1.3. Valorile ofertate trebuie să se încadreze în intervalele stabilite pentru fiecare factor. Oferta care conține o valoare în afara intervalului este respinsă ca neconformă și nu se punctează.

1.4. Se punctează numai angajamentele descrise explicit în propunerea tehnică (soluție, amplasare în planul de situație, parametri de funcționare). Angajamentele declarate fără descriere nu se punctează.

1.5. Toate angajamentele punctate devin obligații contractuale, potrivit art. 21 din contractul de concesiune, iar nerespectarea lor se sancționează potrivit art. 27 din contract și, după caz, prin reziliere.

## 2. Sinteza factorilor de evaluare

| Nr. | Factor de evaluare | Pondere | Formulă / mod de punctare |
|---|---|---|---|
| 1 | Cel mai mare nivel al redevenței (Red) | 40% | P1 = (Red ofertă / Red maximă) × 40 |
| 2.1 | Reziduu depozitat angajat (r), 25% ≤ r ≤ 40% | 15% | P2.1 = (r minim / r ofertat) × 15 |
| 2.2 | Controlul mirosurilor și emisiilor, peste cerințele minime | 10% | Punctaj pe elemente, max. 10 p (pct. 3.3) |
| 2.3 | Gestionarea apelor uzate și a levigatului | 10% | Punctaj pe elemente, max. 10 p (pct. 3.4) |
| 3.1 | Termenul de depunere al documentațiilor complete de autorizare (T3.1), 15 ≤ T3.1 ≤ 60 zile | 5% | P3.1 = (T3.1 minim / T3.1 ofertat) × 5 |
| 3.2 | Durata de execuție a lucrărilor (T3.2), 180 ≤ T3.2 ≤ 240 zile | 20% | P3.2 = (T3.2 minim / T3.2 ofertat) × 20 |
| | **TOTAL** | **100%** | **P = P1 + P2 + P3** |

## 3. Modul de aplicare pe factori

### 3.1. Factorul 1 – Cel mai mare nivel al redevenței (40 de puncte)

Red reprezintă redevența anuală ofertată, în lei/an, carenu poate fi mai mică decât nivelul minim de 38.765 lei/an, stabilit prin raportul de evaluare ANEVAR nr. VP26038/21.10.2026, aprobat prin HCJ. Oferta cu redevența cea mai mare primește 40 de puncte; celelalte oferte primesc P1 = (Red ofertă / Red maximă) × 40. Ofertele cu redevență sub nivelul minim sunt respinse.

### 3.2. Factorul 2.1 – Reziduu depozitat angajat (15 puncte)

r reprezintă procentul maxim din cantitatea intrată în instalație pe care ofertantul se angajează să îl depună la depozitare, ca reziduu stabilizat, în fiecare an de exploatare, cu 25% ≤ r ≤ 40%. Oferta cu procentul cel mai mic primește 15 puncte; celelalte primesc P2.1 = (r minim / r ofertat) × 15. Angajamentul se verifică anual pe baza tichetelor de cântar emise la depozit; depășirea se penalizează potrivit art. 27 pct. 4 din contract.

### 3.3. Factorul 2.2 – Controlul mirosurilor și emisiilor (maximum 10 puncte)

Se acordă punctaj pentru fiecare element de mai jos, ofertat peste cerințele minime din cap. 3.6 din Caietul de sarcini:

| Element | Descriere minimă pentru acordarea punctajului | Puncte | Sancțiune contractuală |
|---|---|---|---|
| a | Hala de recepție menținută în depresiune, cu minimum [3] schimburi de aer pe oră și tratarea aerului extras în biofiltru sau scruber | 4 | Art. 27 pct. 5 |
| b | Monitorizare continuă a mirosurilor și emisiilor ($NH_3$ , $H_2$ S, COV) la limita amplasamentului, cu raportare online către concedent și APM Buzău | 4 | Art. 27 pct. 5 |
| c | Perdea vegetală de protecție pe minimum 50% din perimetru, exclusiv accesele, lățime minimă 5 m, minimum două rânduri de arbori și arbuști, minimum 50% specii cu frunze persistente | 2 | Art. 27 pct. 7 |
| | **Total maxim factor 2.2** | **10** | |

### 3.4. Factorul 2.3 – Gestionarea apelor uzate și a levigatului (maximum 10 puncte)

| Element | Descriere minimă pentru acordarea punctajului | Puncte | Sancțiune contractuală |
|---|---|---|---|
| a | Stație proprie de epurare pe amplasament, cu descărcare în limitele NTPA 001/002 sau ale autorizației de gospodărire a apelor | 6 | Art. 27 pct. 6 |
| b | Recircularea levigatului în procesul de tratare biologică, cu bilanț hidric anual | 4 | Art. 27 pct. 6 |
| | **Total maxim factor 2.3** | **10** | |

### 3.5. Factorul 3.1 – Termenul de depunere a documentațiilor complete de autorizare (5 puncte)

T3.1 reprezintă numărul de zile calendaristice, de la data semnării procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, în care ofertantul se angajează să depună documentațiile complete pentru autorizația de mediu, autorizația de gospodărire a apelor și autorizația de securitate la incendiu, cu $15 \leq T3.1 \leq 60$ zile. Oferta cu termenul cel mai scurt primește 5 puncte; celelalte primesc P3.1 = (T3.1 minim / T3.1 ofertat) × 5. Angajamentul se aplică potrivit art. 17 din contract.

### 3.6. Factorul 3.2 – Durata de execuție a lucrărilor (20 de puncte)

T3.2 reprezintă numărul de zile calendaristice, de la data ordinului de începere până la îndeplinirea punctului critic nr. 1 (recepția la terminarea lucrărilor și punerea în funcțiune), cu $180 \leq T3.2 \leq 240$ zile. Oferta cu durata cea mai scurtă primește 20 de puncte; celelalte primesc P3.2 = (T3.2 minim / T3.2 ofertat) × 20.

Durata ofertată trebuie susținută prin graficul de realizare din propunerea tehnică, care evidențiază componenta de proiectare și autorizare a construirii și componenta de execuție. Dacă graficul nu susține durata ofertată, comisia de evaluare solicită clarificări; oferta care nu justifică durata este respinsă ca neconformă. Durata ofertată devine termenul punctului critic nr. 1 (art. 16 din contract), iar întârzierea se penalizează potrivit art. 27 pct. 2 din contract.

## 4. Departajarea

La egalitate de punctaj total, este declarată câștigătoare oferta cu redevența cea mai mare; dacă egalitatea persistă, oferta cu termenul T3.1 cel mai scurt.

**5. Exemplu de calcul (ilustrativ)**

Se presupun două oferte admisibile:

| Factor | Oferta A | Oferta B | Observații |
|---|---|---|---|
| Red (lei/an) | 120.000 → 40,00 | 100.000 → 33,33 | Red maximă = 120.000 |
| r (%) | 35% → 12,86 | 30% → 15,00 | r minim = 30% |
| 2.2 (elemente) | a + b → 8,00 | a + b + c → 10,00 | |
| 2.3 (elemente) | a → 7,00 | a + b → 10,00 | |
| T3.1 (zile) | 30 → 5,00 | 45 → 3,33 | T3.1 minim = 30 |
| T3.2 (zile) | 240 → 17,50 | 210 → 20,00 | T3.2 minim = 210 |
| **TOTAL** | **90,36** | **91,66** | **Câștigătoare: Oferta B** |

*Valorile din exemplu sunt ilustrative și nu reprezintă estimări ale concedentului.*

# CONTRACT DE CONCESIUNE

**nr. ____din _____**

privind concesionarea terenului aparținând domeniului public al Județului Buzău, CF nr. 44576 Vadu Pașii, nr. cadastral 44576, în vederea realizării, prin investiție privată integrală, și a exploatării unei instalații tranzitorii de tratare mecano-biologică (TMB) a deșeurilor municipale reziduale și vegetale

**(prevederi contractuale – proiect)**

*Model de contract elaborat pe baza Caietului de sarcini (cerințele beneficiarului), versiunea 20.10.2026, și a documentului „Modul de aplicare a factorilor de evaluare din cadrul criteriului de atribuire" (Anexa nr. 4 la Caietul de sarcini). Clauzele referitoare la angajamentele punctate se completează cu valorile din oferta declarată câștigătoare. Elementele marcate [●] se completează la semnare.*

## CAPITOLUL I. Părțile contractante

**Art. 1. Părțile**

Între:

1) **Județul Buzău**, prin Consiliul Județean Buzău, cu sediul în municipiul Buzău, B-dul Nicolae Bălcescu nr. 48, județul Buzău, cod fiscal [●], cont IBAN [●] deschis la Trezoreria [●], reprezentat de [●], Președintele Consiliului Județean Buzău, în calitate de concedent,

denumit în cele ce urmează „Concedentul",

și

2) [●], cu sediul în [●], înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. [●], CUI [●], cont IBAN [●] deschis la [●], reprezentată de [●], în calitate de [●], denumită în cele ce urmează **„Concesionarul"**,

în temeiul prevederilor art. 302–331 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, al HCJ nr. [●] privind aprobarea concesionării și al raportului procedurii de licitație publică nr. [●], a intervenit prezentul contract de concesiune.

## CAPITOLUL II. Definiții și documentele contractului

**Art. 2. Definiții**

În prezentul contract, termenii de mai jos au următoarele semnificații:

a) **bun concesionat** – terenul în suprafață măsurată de 20.000 mp, aparținând domeniului public al Județului Buzău, identificat la art. 4;

b) **instalația** – instalația tranzitorie de tratare mecano-biologică a deșeurilor municipale reziduale și vegetale, cu capacitatea de proiectare de 72.000 t/an, realizată de concesionar pe bunul concesionat;

c) **IITD** – Instalația Integrată de Tratare a Deșeurilor din cadrul Sistemului de Management Integrat al Deșeurilor (SMID) al județului Buzău;

d) **recepția la terminarea lucrărilor** – recepția realizată potrivit legislației privind calitatea în construcții, consemnată în procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor;

e) **documentații complete de autorizare** – documentațiile depuse la autoritățile competente pentru obținerea autorizației de mediu, a autorizației de gospodărire a apelor și a autorizației de securitate la incendiu, care nu au fost returnate ca incomplete sau incorecte;

f) **data autorizării** – data la care concesionarul a obținut toate autorizațiile prevăzute la lit. e) și instalația poate funcționa legal;

g) **punerea în funcțiune** – efectuarea probelor tehnologice și a rodajului instalației, în condițiile actelor de reglementare emise, prin care se demonstrează funcționarea la capacitatea nominală, consemnată în procesul-verbal de punere în funcțiune;

h) **ordinul de începere** – documentul unic emis de concedent, potrivit art. 18 alin. (3), prin care se dispune începerea contractului, atât pentru proiectare și autorizare, cât și pentru execuția lucrărilor; de la data ordinului de începere curg termenele de proiectare și de execuție, inclusiv termenul punctului critic nr. 1;

i) **puncte critice** – etapele de executare a contractului prevăzute la art. 16 (punctul critic nr. 1 – realizarea construcției, recepția la terminarea lucrărilor și punerea în funcțiune) și la art. 17 (punctul critic nr. 2 – autorizarea instalației pentru procesarea deșeurilor);

j) **bunuri de retur, bunuri proprii, bunuri de preluare** – categoriile de bunuri prevăzute la art. 12;

k) **angajamente punctate** – angajamentele din oferta concesionarului evaluate prin factorii de evaluare din cadrul criteriului de atribuire, preluate la art. 21;

l) **durata concesiunii** – perioada de **10 ani**, calculată de la data ultimei semnături a contractului, pe parcursul căreia concesionarul deține dreptul de folosință asupra bunului concesionat; cuprinde durata de execuție a lucrărilor, perioada de autorizare, perioada de exploatare de minimum 4 ani de la data autorizării, o eventuală prelungire și dezafectarea, potrivit art. 6;

m) durata de execuție a lucrărilor – perioada ofertată la factorul de evaluare 3.2 (T = [●] zile, cel mult [8] luni), calculată de la data ordinului de începere până la data îndeplinirii punctului critic nr. 1 (recepția la terminarea lucrărilor și punerea în funcțiune), potrivit art. 16; durata de execuție a lucrărilor cuprinde, succesiv, componenta de proiectare și componenta de execuție a lucrărilor, definite la lit. n) și o);

n) **componenta de proiectare** – perioada de maximum **[4] luni** de la data ordinului de începere, în care concesionarul elaborează documentațiile pentru certificatul de urbanism și pentru procedura de evaluare a impactului asupra mediului, proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (PAC) și proiectul tehnic de execuție, verificat de verificatori de proiecte atestați, și obține actul de reglementare de mediu și autorizația de construire;

o) **componenta de execuție a lucrărilor** – perioada de maximum **[4] luni** de la data începerii lucrărilor, anunțată la Inspectoratul de Stat în Construcții, până la data semnării procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și a procesului-verbal de punere în funcțiune; neutilizarea integrală a duratei componentei de proiectare se adaugă duratei componentei de execuție, fără depășirea duratei totale de execuție a lucrărilor;

p) **elemente penalizatoare** – sancțiunile contractuale aplicabile pentru neatingerea sau nemenținerea indicatorilor asumați prin oferta concesionarului și punctați prin factorii de evaluare din cadrul criteriului de atribuire, al căror cuantum și mod de calcul sunt prevăzute exclusiv la art. 27, după cum urmează: (i) factorul 1 – neplata redevenței ofertate la termen: art. 27 pct. 1, iar după [90] de zile, rezilierea contractului potrivit art. 8 alin. (8); (ii) factorul 2.1 – depășirea procentului de reziduu depozitat angajat (r ofertă): art. 27 pct. 4, iar depășirea pragului de 40% în doi ani consecutivi atrage rezilierea potrivit art. 28 alin. (1) lit. d); (iii) factorul 2.2 – nerealizarea sau nefuncționarea halei în depresiune cu tratarea aerului extras ori a sistemului de monitorizare continuă: art. 27 pct. 5; neplantarea sau neîntreținerea perdelei vegetale: art. 27 pct. 7; (iv) factorul 2.3 – nerealizarea sau nefuncționarea stației proprii de epurare ori a sistemului de recirculare a levigatului: art. 27 pct. 6; (v) factorul 3.1 – depășirea termenului T ofertat pentru depunerea documentațiilor complete de autorizare: art. 27 pct. 3, iar depășirea termenului de autorizare cu mai mult de 2 luni atrage executarea soldului garanției de bună execuție și rezilierea contractului, potrivit art. 11 alin. (5) lit. b) și art. 17 alin. (5); (vi) factorul 3.2 – depășirea duratei de execuție a lucrărilor ofertate (T): art. 27 pct. 2, iar depășirea cu mai mult de [3] luni atrage executarea integrală a garanției de bună execuție și rezilierea, potrivit art. 16 alin. (4);aplicarea elementelor penalizatoare nu modifică punctajul obținut în procedura de atribuire și nu exonerează concesionarul de îndeplinirea angajamentelor;

q) **zile** – zile calendaristice, dacă nu se prevede altfel;

r) **instrument de garantare contractual** – documentul prin care concesionarul constituie garanția contractuală prevăzută la art. 10 alin. (1)–(3), respectiv ordinul de plată în contul concedentului, scrisoarea de garanție bancară sau polița de asigurare de garanție, în condițiile art. 10 alin. (2); instrumentul poate fi executat numai pentru obligațiile acoperite de garanția contractuală, potrivit art. $11^1$ alin. (2) lit. a);

s) **instrument de garantare pentru dezafectare și ecologizare** – documentul prin care concesionarul constituie garanția de dezafectare și ecologizare prevăzută la art. 10 alin. (4)–(6), respectiv ordinul de plată în contul concedentului, scrisoarea de garanție bancară sau polița de asigurare de garanție, în condițiile art. 10 alin. (2) și (5); instrumentul poate fi executat numai pentru obligațiile acoperite de garanția de dezafectare și ecologizare, potrivit art. $11^1$ alin. (2) lit. c);

t) **instrument de garantare pentru buna executare a contractului** – documentul prin care concesionarul constituie garanția de bună execuție prevăzută la art. 11, respectiv scrisoarea de garanție bancară sau polița de asigurare de garanție, în condițiile art. 11 alin. (3); instrumentul poate fi executat numai pentru obligațiile acoperite de garanția de bună execuție, potrivit art. $11^1$ alin. (2) lit. b). Instrumentele de garantare prevăzute la lit. r)–t) sunt distincte și independente, potrivit art. $11^1$.

**Art. 3. Documentele contractului**

(1) Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele documente, în ordinea de precedență de mai jos:

a) Prezentele prevederi contractuale și actele adiționale;

b) Caietul de sarcini (cerințele beneficiarului), cu anexele sale (Anexa nr. 1 – Structura de referință a investiției; Anexa nr. 2 – Tariful maxim ex-ante; Anexa nr. 3 – Formularul de angajament);

c) Modul de aplicare a factorilor de evaluare din cadrul criteriului de atribuire (Anexa nr. 4 la Caietul de sarcini);

d) oferta concesionarului (propunerea tehnică și propunerea financiară), inclusiv clarificările acceptate de concedent;

e) procesul-verbal de predare-primire a terenului și planul de amplasament și delimitare;

f) instrumentele de garantare prevăzute la art. 2 lit. r)–t), prin care se constituie garanțiile potrivit art. 10, art. 11 și art. $11^1$;

g) inventarul bunurilor de retur, actualizat potrivit art. 12 alin. (4).

(2) În caz de contradicție între documente, prevalează documentul aflat pe o poziție superioară în ordinea de mai sus. Angajamentele din ofertă superioare cerințelor minime din Caietul de sarcini prevalează asupra acestora.

## CAPITOLUL III.
## Obiectul contractului

**Art. 4. Obiectul**

(1) Obiectul contractului îl constituie concesionarea, cu plata unei redevențe, a terenului aparținând domeniului public al Județului Buzău, situat în extravilanul UAT Vadu Pașii, tarla 89, parcelele 1085 și 1066, înscris în Cartea Funciară nr. 44576 Vadu Pașii, nr. cadastral 44576, în suprafață de 20.000 mp [●], identificat în planul de amplasament și delimitare anexat.

(2) Terenul se concesionează exclusiv pentru proiectarea, autorizarea, construirea și exploatarea instalației, realizată integral din fondurile concesionarului, fără alocări, garanții sau cofinanțări din bugetul Județului Buzău.

(3) Concesionarul exploatează instalația pe propriul risc comercial și poate presta servicii de tratare oricăror deținători de deșeuri, în limitele autorizației de mediu.

(4) Schimbarea destinației bunului concesionat este interzisă.

**Art. 5. Predarea-primirea bunului**

(1) Concedentul predă, iar concesionarul preia bunul concesionat, liber de sarcini, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în termen de [5] zile de la data ultimei semnături a contractului, dar nu mai devreme de prezentarea instrumentului de garantare pentru buna executare a contractului, potrivit art. 11 alin. (3).

(2) Procesul-verbal consemnează limitele terenului, starea acestuia, eventualele rețele și servituți existente și se semnează de reprezentanții ambelor părți.

## CAPITOLUL IV. Durata de valabilitate a contractului de concesiune

**Art. 6. Durata**

(1) Contractul de concesiune se încheie pe o durată de 10 ani, calculată de la data ultimei semnături, care acoperă proiectarea, execuția, punerea in funcțiune și autorizarea investiției, precum și exploatarea pe o perioadă de minimum 4 ani de la data autorizării, o eventuală prelungire și dezafectarea.

(2) Durata de valabilitate poate fi prelungită prin acordul părților, prin act adițional, în limitele prevăzute de art. 306 din OUG nr. 57/2019, la cererea concesionarului formulată cu cel puțin [.....] luni înainte de expirare și numai cu acordul concedentului.

(3) Concedentul are dreptul de a denunța unilateral contractul la punerea în funcțiune a IITD, cu un preaviz de [6] luni. Concesionarul își asumă riscul recuperării investiției pe durata contractului; denunțarea nu dă dreptul la despăgubiri pentru investiție. Concesionarul declară că acceptă expres această clauză.

## CAPITOLUL V.
## Redevența

**Art. 7. Cuantumul redevenței**

(1) Redevența anuală datorată de concesionar este de [●] lei/an, potrivit ofertei financiare, cel puțin egală cu nivelul minim de 38.765 lei/an stabilit prin raportul de evaluare ANEVAR nr. VP26038/21.10.2026, aprobat prin HCJ nr. [●].

(2) Redevența se indexează anual, începând cu al doilea an de concesiune, cu indicele prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent, fără a fi necesară încheierea unui act adițional.

(3) Redevența este datorată de la data ultimei semnături a contractului, inclusiv pe perioada de proiectare, execuție, recepție la terminarea lucrărilor, punere în funcțiune și autorizare.

**Art. 8. Obligativitatea plății redevenței**

(1) Plata redevenței constituie o obligație contractuală esențială a concesionarului. Redevența anuală se plătește integral, cel târziu până la data de 31 ianuarie a fiecărui an calendaristic, pentru anul calendaristic în curs.

(2) Obligația de plată a redevenței există pe toată durata contractului, inclusiv pe perioada de proiectare, autorizare și execuție, indiferent de stadiul realizării investiției, de cantitățile de deșeuri tratate, de veniturile obținute sau de atribuirea contractului de servicii prevăzut la art. 26. Plata nu poate fi suspendată, amânată sau compensată cu alte sume pretinse de concesionar, fără acordul scris al concedentului.

(3) Prin excepție de la alin. (1), redevența aferentă primului an de concesiune se calculează proporțional cu numărul de zile cuprinse între data ultimei semnături a contractului și 31 decembrie a anului respectiv și se plătește în termen de 30 de zile de la data ultimei semnături.

(4) Redevența aferentă ultimului an de concesiune se calculează proporțional cu numărul de zile până la data încetării contractului și se plătește până la data de 31 ianuarie a anului respectiv. În cazul încetării contractului prin denunțare unilaterală de către concedent potrivit art. 6 alin. (3), redevența plătită pentru perioada ulterioară datei încetării se restituie în termen de 30 de zile.

(5) Concedentul comunică concesionarului, până la data de 15 ianuarie a fiecărui an, cuantumul redevenței indexate potrivit art. 7 alin. (2). Dacă indexarea nu a fost comunicată, concesionarul plătește până la 31 ianuarie redevența din anul precedent, iar diferența rezultată din indexare se achită în termen de 30 de zile de la comunicare.

(6) Concesionarul transmite concedentului dovada plății în termen de 5 zile lucrătoare de la efectuarea acesteia.

(7) Pentru neplata redevenței la termenul prevăzut la alin. (1), concesionarul datorează majorări de întârziere calculate potrivit legislației privind creanțele bugetare locale, începând cu data de 1 februarie, fără a fi necesară o notificare prealabilă.

(8) Neplata redevenței timp de mai mult de [90] de zile de la scadență dă dreptul concedentului să execute garanția contractuală, în limita sumelor datorate, și să rezilieze contractul, potrivit art. 28.

**Art. 9. Modalitatea de plată a redevenței**

(1) Redevența se plătește prin ordin de plată, în lei, în contul nr. [●] al Județului Buzău, deschis la Trezoreria [●], cu mențiunea „Redevență contract de concesiune nr. [●.....] – anul [●.....]”.

(2) Data plății este data înregistrării sumei în contul concedentului.

## CAPITOLUL VI. Garanții

**Art. 10. Garanțiile constituite de concesionar**

(1) **Garanția contractuală**: în termen de 15 zile de la data ultimei semnături a contractului, concesionarul constituie, prin instrumentul de garantare contractual, o garanție contractuală în cuantum de **100% din redevența anuală** prevăzută la art. 7 alin. (1), respectiv [●.....] lei. Cuantumul garanției se actualizează anual, odată cu indexarea redevenței potrivit art. 7 alin. (2), iar concesionarul completează garanția cu diferența rezultată în termen de 30 de zile de la comunicarea prevăzută la art. 8 alin. (5).

(2) Instrumentul de garantare contractual poate fi ordin de plată în contul nr. [●.....] al Județului Buzău, scrisoare de garanție bancară sau poliță de asigurare de garanție, irevocabilă, necondiționată și plătibilă la prima cerere scrisă a concedentului, emisă în favoarea Județului Buzău de o instituție de credit sau de un asigurător autorizat. Instrumentul de garantare contractual are o valabilitate de cel puțin 12 luni și se prelungește succesiv, astfel încât să fie valabil până la expirarea a 60 de zile de la data încetării contractului. Concesionarul face dovada prelungirii instrumentului cu cel puțin 30 de zile înainte de expirare; în caz contrar, concedentul are dreptul de a executa integral garanția, iar suma încasată se păstrează cu titlu de garanție contractuală constituită prin ordin de plată.

(3) Din garanția contractuală, concedentul reține, în limita prejudiciului și după notificarea prealabilă a concesionarului, redevența neachitată, majorările de întârziere și penalitățile prevăzute la art. 27 pct. 1 și 4–8. Concesionarul are obligația de a reîntregi garanția în termen de 15 zile de la data executării acesteia.

(4) **Garanția de dezafectare și ecologizare**: în cuantum de **5% din valoarea totală a investiției**, fără TVA, determinată potrivit art. 11 alin. (2). Raportat la valoarea totală a investiției asumate la faza de ofertare, de [●] lei fără TVA (Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini), garanția de dezafectare și ecologizare este de [.....] **lei fără TVA**. Dacă valoarea totală a investiției asumată prevăzută în planul de finanțare din oferta concesionarului este mai mare, garanția se calculează prin raportare la această valoare.

(5) Garanția de dezafectare și ecologizare se constituie în termen de maximum 15 zile de la data ultimei semnături a contractului, prin instrumentul de garantare pentru dezafectare și ecologizare, în una dintre formele prevăzute la alin. (2). Prezentarea instrumentului constituie condiție pentru emiterea ordinului de începere, potrivit art. 18 alin. (3). Instrumentul de garantare pentru dezafectare și ecologizare este valabil până la data semnării procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului eliberat; prelungirea se face în condițiile alin. (2).

(6) Garanția de dezafectare și ecologizare este destinată exclusiv **acoperirii costurilor de eliberare și ecologizare a amplasamentului** în cazul neexecutării de către concesionar a obligațiilor prevăzute la art. 23 lit. o) și art. 29 alin. (2)–(4), inclusiv a costurilor de dezafectare a bunurilor proprii nepreluate și de eliminare a deșeurilor, a stocurilor de materiale și a reziduurilor rămase pe amplasament. Dacă aceste costuri depășesc valoarea garanției, concesionarul datorează diferența.

(7) Garanția contractuală și garanția de dezafectare și ecologizare se restituie, fiecare în măsura în care nu a fost executată, în termen de 30 de zile de la data semnării procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului eliberat. Garanția de bună execuție se constituie și se eliberează potrivit art. 11. Regimul comun al garanțiilor este prevăzut la art. $11^1$.

**Art. 11. Garanția de bună execuție**

(1) Garanția de bună execuție garantează exclusiv îndeplinirea punctului critic nr. 1 și a punctului critic nr. 2, în termenele prevăzute la art. 16 și art. 17. Garanția de bună execuție nu garantează plata redevenței, a majorărilor de întârziere sau a penalităților prevăzute la art. 27 pct. 1 și 4–8 și nici costurile de dezafectare și ecologizare, care sunt garantate potrivit art. 10.

(2) Concesionarul constituie garanția de bună execuție în cuantum de **5% din valoarea totală a investiției**, fără TVA. Raportat la valoarea totală a investiției asumate la faza de ofertare, de [.....] lei fără TVA (Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini), garanția de bună execuție este de **[●.....] lei fără TVA**. Dacă valoarea totală a investiției asumată prevăzută în planul de finanțare din oferta concesionarului este mai mare, garanția se calculează prin raportare la această valoare.

(3) Garanția de bună execuție se constituie în termen de maximum 15 zile de la data ultimei semnături a contractului, prin instrumentul de garantare pentru buna executare a contractului, respectiv scrisoare de garanție bancară sau poliță de asigurare de garanție, irevocabilă, necondiționată și plătibilă la prima cerere, emisă în favoarea Județului Buzău, cu mențiunea expresă a obligațiilor garantate potrivit alin. (1). Prezentarea instrumentului constituie condiție pentru emiterea ordinului de începere, potrivit art. 18 alin. (3), și pentru semnarea procesului-verbal de predare-primire a terenului.

Instrumentul de garantare pentru buna executare a contractului este valabil cel puțin până la data autorizării investiției, la care se adaugă 60 de zile; dacă termenele punctelor critice se decalează, concesionarul prelungește valabilitatea instrumentului cu cel puțin 30 de zile înainte de expirare. În caz contrar, concedentul are dreptul de a executa integral garanția, iar suma încasată se păstrează cu titlu de garanție de bună execuție.

(4) Garanția de bună execuție se eliberează în două tranșe, corespunzător punctelor critice:

a) tranșa I – [50]% din valoarea garanției, în termen de 14 zile de la îndeplinirea punctului critic nr. 1, dovedită prin procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor (fără obiecții sau cu obiecțiile remediate) și procesul-verbal de punere în funcțiune;
b) tranșa a II-a – [50]% din valoarea garanției, în termen de 14 zile de la îndeplinirea punctului critic nr. 2, dovedită prin copiile tuturor autorizațiilor prevăzute la art. 17.

Fiecare tranșă se eliberează diminuată cu valoarea penalităților prevăzute la art. 27 pct. 2–3, notificate și neachitate la data eliberării.

(5) Concedentul are dreptul de a executa garanția de bună execuție numai în următoarele cazuri, după notificarea prealabilă a concesionarului cu precizarea obligațiilor nerespectate:

a) depășirea termenului punctului critic nr. 1 cu mai mult de [3] luni, din cauze imputabile concesionarului – executarea integrală a garanției;
b) depășirea termenului punctului critic nr. 2 cu mai mult de 2 luni, din cauze imputabile concesionarului – executarea soldului garanției;
c) neplata, în termen de 30 de zile de la notificare, a penalităților prevăzute la art. 27 pct. 2–3, datorate pentru întârzierea punctelor critice – executarea în limita sumelor datorate;

d) rezilierea contractului din culpa concesionarului înainte de data autorizării, pentru alte cauze decât cele prevăzute la lit. a) și b) – executarea integrală a garanției sau a soldului acesteia, după caz.

(6) În cazurile prevăzute la alin. (5) lit. a), b) și d), sumele executate au natura unei clauze penale pentru neîndeplinirea punctelor critice și nu se impută asupra redevenței, a majorărilor de întârziere, a penalităților prevăzute la art. 27 pct. 1 și 4–8 sau a costurilor de dezafectare și ecologizare. Părțile convin în mod expres că concedentul are dreptul de a solicita daune-interese pentru partea din prejudiciu care depășește sumele executate.

(7) Dacă după executarea parțială a garanției contractul continuă, concesionarul are obligația de a o reîntregi în termen de 15 zile. Executarea garanției de bună execuție nu exonerează concesionarul de plata penalităților și a daunelor-interese. Penalitățile prevăzute la art. 27 pct. 2–3 care depășesc valoarea disponibilă a garanției de bună execuție se recuperează potrivit dreptului comun, fără a putea fi reținute din garanția contractuală sau din garanția de dezafectare și ecologizare.

**Art. 11[1]. Independența garanțiilor**

(1) Garanția contractuală, prevăzută la art. 10 alin. (1)–(3), garanția de bună execuție, prevăzută la art. 11, și garanția de dezafectare și ecologizare, prevăzută la art. 10 alin. (4)–(6), sunt distincte, de sine stătătoare și independente. Fiecare garanție se constituie prin instrumentul de garantare corespunzător, prevăzut la art. 2 lit. r)–t), care menționează expres obligațiile garantate.

(2) Fiecare garanție, respectiv instrumentul de garantare prin care aceasta este constituită, poate fi executată numai pentru obligațiile pe care le garantează, după cum urmează:

a) garanția contractuală – redevența, majorările de întârziere și penalitățile prevăzute la art. 27 pct. 1 și 4–8;

b) garanția de bună execuție – obligațiile prevăzute la art. 11 alin. (1), în cazurile prevăzute la art. 11 alin. (5);

c) garanția de dezafectare și ecologizare – costurile prevăzute la art. 23 lit. o) și art. 29 alin. (2)–(4).

(3) Sumele nu se transferă și nu se compensează între garanții. Epuizarea, expirarea sau restituirea unei garanții ori a instrumentului de garantare aferent nu dă dreptul concedentului de a executa o altă garanție pentru obligațiile acoperite de prima. Sumele neacoperite se recuperează din alte sume datorate concesionarului, cu excepția garanțiilor, sau potrivit dreptului comun.

(4) Constituirea și reîntregirea fiecărei garanții, precum și prelungirea valabilității fiecărui instrument de garantare, sunt obligații distincte ale concesionarului, iar neîndeplinirea oricăreia dintre ele atrage consecințele prevăzute la art. 28 alin. (1) lit. d). Eliberarea sau restituirea fiecărei garanții se analizează separat și nu este condiționată de situația celorlalte garanții.

## CAPITOLUL VII. Regimul bunurilor

**Art. 12. Categorii de bunuri**

(1) **Bunurile de retur** sunt: terenul concesionat; platforma tehnologică betonată – padocuri (minimum 4.000 mp); postul de transformare, inclusiv racordul. Acestea revin de plin drept concedentului la încetarea contractului, gratuit, libere de sarcini și fără compensație.

(2) **Bunurile proprii** sunt: hala de recepție, aleile și accesele, bazinul de colectare a apelor uzate, clădirile administrative și parcările, echipamentele, instalațiile și utilajele mobile. Acestea rămân în proprietatea concesionarului, care are obligația de a le dezafecta și de a elibera amplasamentul, cu excepția celor preluate potrivit art. 13.

(3) Este interzisă grevarea bunurilor de retur cu sarcini de orice natură.

(4) Concesionarul întocmește și actualizează anual inventarul bunurilor de retur, pe care îl transmite concedentului până la data de 31 martie a fiecărui an.

**Art. 13. Bunurile de preluare**

(1) La încetarea contractului, concedentul are dreptul, nu obligația, de a prelua construcțiile din categoria bunurilor proprii ca bunuri de preluare, în schimbul unei compensații plafonate la valoarea investiției nerecuperate prin tarif.

(2) Opțiunea de preluare se notifică concesionarului cu cel puțin [.....] luni înainte de data încetării contractului. Valoarea compensației este valoarea contabilă netă a bunurilor preluate la data încetării contractului, stabilită pe baza documentelor justificative ale investiției, fără a depăși valorile din Structura de referință a investiției (Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini).

## CAPITOLUL VIII. Realizarea investiției

**Art. 14. Cerințe tehnice**

(1) Concesionarul realizează instalația cu respectarea cel puțin a cerințelor minime din cap. 3 al Caietului de sarcini (capacitate, configurație tehnologică, construcții și amenajări, echipamente și utilaje, cerințe de protecție a mediului, sănătate și securitate) și a soluțiilor tehnice din propunerea tehnică.

(2) Orice modificare a soluției tehnice ofertate se face numai cu acordul prealabil scris al concedentului și numai dacă nu conduce la diminuarea capacității, a indicatorilor de performanță sau a angajamentelor punctate.

(3) Concesionarul transmite concedentului, lunar, un raport de progres privind stadiul autorizării și execuției lucrărilor.

## CAPITOLUL IX. Executarea contractului – puncte critice

**Art. 15. Etapele de executare**

(1) Executarea contractului, până la începerea exploatării, se desfășoară în următoarele etape:

a) **etapa de proiectare și autorizare a construirii** – începe la data ordinului de începere și cuprinde depunerea documentației pentru certificatul de urbanism și inițierea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, în maximum [.....] zile de la data ordinului de începere, elaborarea proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (PAC) și a proiectului tehnic de execuție, obținerea actului de reglementare de mediu și a autorizației de construire;

b) **punctul critic nr. 1** – realizarea construcției, recepția la terminarea lucrărilor și punerea în funcțiune, potrivit art. 16;

c) **punctul critic nr. 2** – autorizarea instalației pentru procesarea deșeurilor, potrivit art. 17;

d) **exploatarea** – pe o perioadă de minimum 4 ani de la data autorizării.

(2) Termenele punctelor critice sunt termene esențiale ale contractului. Termenul-țintă pentru autorizarea instalației, stabilit prin Studiul de oportunitate, este decembrie 2027.

**Art. 16. Punctul critic nr. 1 – Realizarea construcției, recepția la terminarea lucrărilor și punerea în funcțiune**

(1) Punctul critic nr. 1 se consideră îndeplinit la data la care sunt realizate cumulativ următoarele:

a) executarea integrală a construcțiilor și amenajărilor (Tabelul 4 din Caietul de sarcini), montarea echipamentelor, instalațiilor și utilajelor (Tabelul 5 din Caietul de sarcini) și realizarea racordurilor la utilități, inclusiv a postului de transformare;

b) realizarea elementelor ofertate la factorii de evaluare 2.2 și 2.3 (hala în depresiune cu tratarea aerului extras, monitorizarea continuă, stația de epurare și recircularea levigatului, după caz) și plantarea perdelei vegetale de protecție, dacă sezonul de plantare o permite;

c) semnarea procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, potrivit Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și reglementărilor privind recepția construcțiilor aplicabile la data recepției, fără obiecții sau cu obiecțiile remediate;

d) semnarea procesului-verbal de punere în funcțiune, după efectuarea probelor tehnologice și a rodajului, din care să rezulte funcționarea instalației la capacitatea nominală proiectată, în condițiile actelor de reglementare emise, inclusiv ale actului de reglementare de mediu care permite efectuarea probelor tehnologice.

(2) Termenul punctului critic nr. 1: durata de execuție a lucrărilor ofertată la factorul de evaluare 3.2, de T = [●] zile de la data ordinului de începere, dar nu mai mult de [8] luni, din care maximum [4] luni pentru componenta de proiectare și maximum [4] luni pentru componenta de execuție a lucrărilor, potrivit definițiilor din art. 2 (corelat cu calendarul estimativ din Caietul de sarcini: februarie – octombrie 2027).

(3) Concesionarul notifică concedentul cu cel puțin 15 zile înainte de data convocării comisiei de recepție. Concedentul desemnează un reprezentant care participă, ca invitat, la recepția la terminarea lucrărilor și la probele tehnologice. Obiecțiile comisiei de recepție se remediază în termenul stabilit de aceasta, dar nu mai târziu de [30] de zile.

(4) Întârzierea îndeplinirii punctului critic nr. 1, din cauze imputabile concesionarului, se penalizează potrivit art. 27, iar depășirea termenului cu mai mult de [3] luni dă dreptul concedentului să execute integral garanția de bună execuție și să rezilieze contractul.

(5) Termenul punctului critic nr. 1 se prelungește cu durata depășirii, de către autoritățile competente, a termenelor legale de emitere a actului de reglementare de mediu și a autorizației de construire, dacă concesionarul face dovada depunerii documentațiilor complete în termenele din graficul aprobat și a răspunsului la solicitările de completare în maximum [10] zile lucrătoare; prelungirea se consemnează prin act adițional.

**Art. 17. Punctul critic nr. 2 – Autorizarea instalației pentru procesarea deșeurilor**

(1) Punctul critic nr. 2 se consideră îndeplinit la data obținerii de către concesionar a tuturor actelor necesare funcționării legale a instalației pentru procesarea deșeurilor: autorizația de mediu, autorizația de gospodărire a apelor și autorizația de securitate la incendiu, precum și orice alt act impus prin actele de reglementare emise. Data obținerii ultimului act constituie **data autorizării.**

(2) Termenele punctului critic nr. 2 sunt:

a) depunerea documentațiilor complete de autorizare: în termenul ofertat de **[.....] zile** (T ofertă, cel mult 60 de zile) de la data semnării procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor;

b) obținerea autorizațiilor: în termenele legale de emitere, calculate de la data depunerii documentațiilor complete potrivit lit. a).

(3) Termenul de depunere se consideră respectat la data înregistrării ultimei documentații complete la autoritatea competentă. O documentație returnată ca incompletă sau incorectă se consideră nedepusă. Concesionarul răspunde solicitărilor de completare ale autorităților în maximum [10] zile lucrătoare.

(4) Depășirea de către autoritățile competente a termenelor legale de emitere nu se imputează concesionarului, dacă acesta face dovada depunerii documentațiilor complete în termen și a răspunsului la solicitările de completare în termenul prevăzut la alin. (3); în acest caz, termenul prevăzut la alin. (2) lit. b) se prelungește corespunzător.

(5) Întârzierea autorizării instalației din cauza documentației incomplete sau incorecte elaborate de concesionar ori a depășirii termenului T ofertat se penalizează cu 40.000 lei/zi, iar depășirea termenului de autorizare cu mai mult de 2 luni, din cauze imputabile concesionarului, atrage executarea soldului garanției de bună execuție și rezilierea contractului.

(6) De la data autorizării începe perioada minimă de exploatare de 4 ani.

**Art. 18. Monitorizarea executării**

(1) **Graficul general de execuție**: în termen **de [30] de zile** de la data ultimei semnături a contractului, concesionarul transmite concedentului, spre aprobare, graficul general de execuție, care cuprinde etapa de proiectare și autorizare a construirii, etapa de execuție a lucrărilor, punctele critice și drumul critic (procedura de evaluare a impactului asupra mediului). Concedentul aprobă graficul sau formulează observații în termen **de [10] zile de** la primire; concesionarul transmite graficul revizuit în [5] zile de la primirea observațiilor.

(2) Termenele din graficul general de execuție se calculează de la data ordinului de începere și respectă termenele punctelor critice prevăzute la art. 16 și art. 17.

(3) **Ordinul de începere**: concedentul emite un singur ordin de începere, valabil atât pentru proiectare și autorizare, cât și pentru execuția lucrărilor, în termen **de [5] zile** de la data la care sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) semnarea contractului de către toate părțile (data ultimei semnături);

b) prezentarea către concedent a instrumentului de garantare pentru buna executare a contractului, prin care se constituie garanția de bună execuție potrivit art. 11;

c) prezentarea către concedent a instrumentului de garantare pentru dezafectare și ecologizare, prin care se constituie garanția de dezafectare și ecologizare potrivit art. 10 alin. (5).

(4) Ordinul de începere precizează data de la care curg termenele contractuale de proiectare și de execuție. Dacă instrumentul de garantare pentru buna executare a contractului sau instrumentul de garantare pentru dezafectare și ecologizare nu este prezentat în termenul prevăzut la art. 11 alin. (3), respectiv la art. 10 alin. (5), concedentul poate considera contractul desființat de drept, fără punere în întârziere, potrivit art. 28 alin. (1) lit. f).

(5) **Graficul detaliat de proiectare și execuție**: în termen de [10] zile de la data emiterii ordinului de începere, concesionarul transmite concedentului graficul detaliat, care cuprinde: (i) serviciile de proiectare (documentațiile pentru certificatul de urbanism și pentru procedura de evaluare a impactului asupra mediului, PAC și proiectul tehnic de execuție) și termenele de depunere a fiecărei documentații la autoritatea competentă; (ii) execuția lucrărilor, pe obiecte de investiție, cu termenele de montaj al echipamentelor, de realizare a racordurilor, de recepție la terminarea lucrărilor și de punere în funcțiune, încadrate în termenul punctului critic nr. 1.

(6) Documentațiile de proiectare se transmit concedentului, în format electronic, în termen de 5 zile de la finalizare, pentru informare și pentru emiterea acordurilor necesare în calitate de proprietar. Execuția lucrărilor începe numai după obținerea autorizației de construire și a actului de reglementare de mediu și după anunțarea începerii lucrărilor la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea emitentă a autorizației de construire, potrivit Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

(7) Întârzierea emiterii ordinului de începere din cauze imputabile concedentului prelungește termenele punctelor critice cu durata întârzierii, consemnată prin act adițional.

(8) Graficele aprobate se actualizează de concesionar ori de câte ori este necesar, cu acordul concedentului, fără a modifica termenele punctelor critice, cu excepția situației prevăzute la alin. (7).

(9) Până la data autorizării, concesionarul transmite lunar raportul de progres prevăzut la art. 14 alin. (3), iar părțile organizează lunar o ședință de analiză a progresului, consemnată în minută.

(10) Concesionarul notifică concedentul, în termen de 5 zile, orice împrejurare care poate conduce la depășirea termenului unui punct critic și, la solicitarea concedentului, prezintă în 10 zile un plan de recuperare a întârzierii. Prezentarea planului de recuperare nu suspendă curgerea termenelor și nici aplicarea penalităților.

## CAPITOLUL X. Exploatarea instalației și indicatorii de performanță

### Art. 19. Indicatori de performanță

(1) Pe durata exploatării, concesionarul asigură cel puțin următorii indicatori de performanță:

a) capacitatea de tratare: 72.000 t/an (65.000 t/an deșeuri municipale reziduale, cod 20 03 01, și 7.000 t/an deșeuri vegetale, cod 20 02 01);

b) RDF valorificat energetic: minimum 30% din cantitatea intrată;

c) reziduu depozitat: maximum **[.....]%** din cantitatea intrată („r” ofertă, cel mult 40%);

d) recuperarea deșeurilor reciclabile: minimum 3% din cantitatea intrată, cu raportare lunară;

e) stabilizarea biologică a reziduului depozitat, potrivit parametrilor stabiliți de legislație și de autorizația de mediu, verificată prin analize efectuate de un laborator acreditat.

(2) Indicatorii se verifică anual, pe baza tichetelor de cântar, a avizelor de expediție, a certificatelor de valorificare, a tichetelor de cântar emise la depozit și a buletinelor de analiză. Raportul anual de performanță se transmite concedentului până la data de 31 martie a anului următor.

**Art. 20. Raportare și control**

(1) Concesionarul raportează lunar concedentului și ADI ECO Buzău 2009 cantitățile recepționate, tratate, valorificate și depozitate, pe UAT și pe deținători de deșeuri.

(2) Concesionarul asigură accesul reprezentanților concedentului pe amplasament, la instalație și la evidențele privind exploatarea, pe toată durata contractului, cu o notificare prealabilă de 24 de ore.

(3) Informațiile privind cantitățile tratate, indicatorii de performanță și monitorizarea de mediu sunt publice.

## CAPITOLUL XI. Angajamentele punctate

**Art. 21. Angajamentele din ofertă**

(1) Angajamentele evaluate prin factorii din cadrul criteriului de atribuire devin obligații contractuale ferme, după cum urmează:

| Factor | Angajament contractual | Nivel ofertat | Verificare |
|---|---|---|---|
| 1 | Redevența anuală | [●] lei/an | Ordine de plată |
| 2.1 | Procentul de reziduu depozitat din cantitatea intrată (25% ≤ r ≤ 40%) | r = [●]% | Anual, tichete de cântar la depozit |
| 2.2 | Hala de recepție menținută în depresiune, cu minimum [3] schimburi de aer pe oră și tratarea aerului extras în biofiltru / scruber | Da / Nu | La autorizare și la controale |
| 2.2 | Perdea vegetală de protecție pe minimum 50% din perimetru, exclusiv accesele, lățime minimă 5 m, minimum două rânduri de arbori și arbuști, minimum 50% specii cu frunze persistente | Da / Nu; [●]% din perimetru | Plan de situație, verificare pe teren |
| 2.2 | Monitorizare continuă a mirosurilor și emisiilor ($NH_3$, $H_2S$, COV) la limita amplasamentului, cu raportare online către concedent și APM Buzău | Da / Nu | Acces online permanent |
| 2.3 | Stație proprie de epurare pe amplasament, cu descărcare în limitele NTPA 001/002 sau ale autorizației de gospodărire a apelor | Da / Nu | Buletine de analiză |
| 2.3 | Recircularea levigatului în procesul de tratare biologică | Da / Nu | Bilanț hidric anual |
| 3.1 | Termenul de depunere a documentațiilor complete de autorizare, de la recepția la terminarea lucrărilor (15 ≤ T ≤ 60 zile) | T = [●] zile | Numere de înregistrare la autorități |
| 3.2 | Durata de execuție a lucrărilor, de la data ordinului de începere până la recepția la terminarea lucrărilor și punerea în funcțiune (180 ≤ T ≤ 240 zile) | T = [●] zile | Ordinul de începere; procesele-verbale de recepție și de punere în funcțiune |

(2) Elementele ofertate la factorii 2.2 și 2.3 se realizează până la îndeplinirea punctului critic nr. 1 și se mențin pe toată durata exploatării. Perdeaua vegetală se plantează în primul sezon de plantare, cel târziu la data autorizării, și se întreține pe toată durata concesiunii, cu înlocuirea exemplarelor uscate în următorul sezon de plantare. Termenul T ofertat la factorul 3.1 se aplică potrivit art. 17, iar durata T ofertată la factorul 3.2, potrivit art. 16.

(3) Concesionarul are obligația de a asigura, pe durata exploatării, personal cu experiență în operarea instalațiilor similare, la nivelul declarat în ofertă.

## CAPITOLUL XII. Drepturile și obligațiile părților

**Art. 22. Drepturile concesionarului**

a) să folosească bunul concesionat și să culeagă fructele acestuia, potrivit destinației și obiectului contractului;

b) să realizeze pe teren construcțiile și amenajările necesare instalației, în baza autorizațiilor legale;

c) să presteze servicii de tratare oricăror deținători de deșeuri, în limitele autorizației de mediu;

d) să participe la procedura de negociere fără publicare prealabilă pentru serviciul de tratare, în condițiile art. 26.

**Art. 23. Obligațiile concesionarului**

Concesionarul are următoarele obligații:

a) să realizeze investiția integral din surse proprii sau atrase, fără alocări din bugetul Județului Buzău;

b) să asigure exploatarea în regim de continuitate și permanență a bunului concesionat, potrivit destinației sale;

c) să plătească redevența la termenele și în cuantumul stabilite prin contract;

d) să obțină și să mențină valabile, pe întreaga durată a contractului, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, pe cheltuiala și răspunderea sa;

e) să respecte indicatorii de performanță și angajamentele punctate;

f) să desfășoare operațiile de recepție și tratare mecanică în spații închise, cu captarea și tratarea aerului viciat și controlul mirosurilor la limita amplasamentului;

g) să impermeabilizeze suprafețele tehnologice și să colecteze separat levigatul și apele uzate;

h) să monitorizeze factorii de mediu (aer, apă, sol, zgomot) potrivit autorizației de mediu;

i) să asigure măsuri de prevenire și stingere a incendiilor adecvate stocării RDF și a deșeurilor combustibile;

j) să întrețină și să repare bunurile de retur, astfel încât acestea să fie predate în stare de funcționare, libere de sarcini;

k) să încheie și să mențină asigurările prevăzute la art. 30;

l) să nu subconcesioneze bunul și să nu îi schimbe destinația;

m) să suporte toate taxele, impozitele și contribuțiile aferente bunurilor și activității, inclusiv impozitul pe teren și taxa pe clădiri aferente concesiunii;

n) să respecte legislația privind securitatea și sănătatea în muncă;

o) la încetarea contractului, să restituie bunurile de retur și să dezafecteze bunurile proprii nepreluate, cu eliberarea și ecologizarea amplasamentului în termen de [●.....] luni.

**Art. 24. Drepturile concedentului**

a) să inspecteze bunul concesionat și să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar;

b) să încaseze redevența și să execute garanțiile, inclusiv garanția de bună execuție, în condițiile contractului;

c) să aplice penalitățile prevăzute la art. 27;

d) să denunțe unilateral contractul, în condițiile art. 6 alin. (3) și art. 28;

e) să exercite opțiunea de preluare prevăzută la art. 13.

**Art. 25. Obligațiile concedentului**

(1) Concedentul are următoarele obligații:

a) să predea terenul liber de sarcini, în termenul prevăzut la art. 5;

b) să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contract;

c) să emită, în calitate de proprietar, acordurile necesare pentru obținerea autorizațiilor, în termenele legale;

d) să notifice concesionarului, cu cel puțin [6] luni înainte, data de la care operează denunțarea unilaterală la punerea în funcțiune a IITD;

e) să participe, prin reprezentantul desemnat, la recepția la terminarea lucrărilor și la punerea în funcțiune;

f) să verifice periodic respectarea obligațiilor contractuale.

(2) Concedentul nu garantează cantități de deșeuri, venituri sau atribuirea vreunui contract. Riscul de construcție, riscul de disponibilitate și riscul comercial al exploatării aparțin concesionarului.

## CAPITOLUL XIII. Corelarea cu serviciul de tratare

### Art. 26. Serviciul de tratare (Componenta B)

(1) Părțile iau act că serviciul de tratare pentru unitățile administrativ-teritoriale din județ se asigură printr-un contract de servicii atribuit în temeiul art. 104 alin. (1) lit. b) pct. (ii) coroborat cu art. 104 alin. (2) din Legea nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare, de către ADI ECO Buzău 2009, pe baza mandatului special al U.A.T.-urilor membre, prin negociere fără publicare prealabilă, după autorizarea instalației.

(2) Concesionarul se obligă să participe la negociere și să nu solicite un tarif superior tarifului maxim ex-ante de **402,78 lei/t fără TVA** (Anexa nr. 2 la Caietul de sarcini), actualizat potrivit Ordinului președintelui ANRSC nr. 640/2022.

(3) Structura de referință a investiției (Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini) constituie referința de control pentru fișa de fundamentare a tarifului; diferențele nejustificate se elimină din componenta de amortizare.

(4) Prezentul contract nu conferă concesionarului drept de exclusivitate și nu obligă ADI ECO Buzău 2009 sau UAT membre la atribuirea contractului de servicii.

## CAPITOLUL XIV. Penalități

### Art. 27. Penalități contractuale

(1) Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor, concesionarul datorează următoarele penalități:

| Nr. | Încălcare | Penalitate |
|---|---|---|
| 1 | Neplata la termen a redevenței | Majorări de întârziere potrivit legislației privind creanțele bugetare locale |
| 2 | Întârzierea îndeplinirii punctului critic nr. 1 (realizarea construcției, recepția la terminarea lucrărilor și punerea în funcțiune), din cauze imputabile concesionarului | [40.000] lei/zi de întârziere; peste [3] luni – executarea integrală a garanției de bună execuție și dreptul de reziliere |
| 3 | Întârzierea îndeplinirii punctului critic nr. 2 (autorizarea instalației) din cauza documentației incomplete / incorecte elaborate de concesionar sau a depășirii termenului T ofertat | 40.000 lei/zi de întârziere; peste 2 luni – executarea soldului garanției de bună execuție și reziliere |
| 4 | Depășirea procentului de reziduu depozitat angajat (r ofertă) – factorul 2.1 | P = [(r realizat – r ofertă) / 100] × cantitatea intrată în anul de referință (t) × (tariful de depozitare + contribuția pentru economia circulară, în vigoare în anul de referință) (lei/t), calculată o singură dată, pentru fiecare an de exploatare |
| 5 | Nerealizarea sau nefuncționarea halei în depresiune cu tratarea aerului extras ori a sistemului de monitorizare continuă – factorul 2.2 | 5.000 lei/zi, până la remediere |

| Nr. | Încălcare | Penalitate |
|---|---|---|
| 6 | Nerealizarea sau nefuncționarea stației proprii de epurare ori a sistemului de recirculare a levigatului – factorul 2.3 | 5.000 lei/zi, până la remediere |
| 7 | Neplantarea sau neîntreținerea perdelei vegetale pe minimum 50% din perimetru / neînlocuirea exemplarelor uscate – factorul 2.2 | [●] lei pentru fiecare metru liniar de perimetru neacoperit, respectiv [●] lei pentru fiecare exemplar neînlocuit în termen |
| 8 | Netransmiterea la termen a raportărilor lunare sau anuale | [500] lei/zi de întârziere |

(2) Penalitățile se calculează de concedent, se notifică concesionarului și se achită în termen de 30 de zile de la notificare; în caz contrar, penalitățile prevăzute la pct. 2–3 se rețin din garanția de bună execuție, iar majorările și penalitățile prevăzute la pct. 1 și 4–8 se rețin din garanția contractuală, potrivit art. $11^{1}$.

(3) Plata penalităților nu exonerează concesionarul de executarea obligațiilor și nu împiedică concedentul să solicite daune-interese pentru prejudiciul suferit, în măsura în care acesta depășește valoarea penalităților.

## CAPITOLUL V. Încetarea contractului

**Art. 28. Cazuri de încetare**

(1) Contractul de concesiune încetează:

a) la expirarea duratei, dacă părțile nu convin prelungirea prin act adițional;

b) prin denunțare unilaterală de către concedent, cu preaviz de [6] luni, la punerea în funcțiune a IITD din cadrul SMID, fără despăgubiri pentru investiție;

c) prin denunțare unilaterală de către concedent, pentru motive excepționale legate de interesul național sau local, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, limitată la valoarea investiției nerecuperate; în caz de dezacord, despăgubirea se stabilește de instanța competentă;

d) prin reziliere de către concedent, cu plata de despăgubiri de către concesionar, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către acesta, în special pentru: neplata redevenței mai mult de [90] de zile de la scadență; depășirea termenului punctului critic nr. 1 cu mai mult de [3] luni sau a termenului de autorizare (punctul critic nr. 2) cu mai mult de 2 luni, din cauze imputabile concesionarului; schimbarea destinației bunului; subconcesionarea; depășirea procentului de reziduu depozitat de 40% în doi ani consecutivi; încălcări grave ale autorizației de mediu constatate de autoritățile competente; neconstituirea sau nereîntregirea garanțiilor ori neprelungirea valabilității instrumentelor de garantare, inclusiv în cazul garanției de bună execuție;

e) prin reziliere de către concesionar, în cazul nerespectării obligațiilor de către concedent, cu plata de despăgubiri de către acesta;

f) de drept, fără punere în întârziere, dacă concesionarul nu prezintă instrumentul de garantare pentru buna executare a contractului sau instrumentul de garantare pentru dezafectare și ecologizare în termenul prevăzut la art. 11 alin. (3), respectiv la art. 10 alin. (5); în acest caz, garanția de participare nu se restituie;

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.

(2) Rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor operează după notificarea scrisă a părții în culpă și acordarea unui termen de remediere de minimum 30 de zile, dacă neexecutarea poate fi remediată.

**Art. 29. Efectele încetării**

(1) La încetarea contractului, indiferent de cauză, bunurile de retur revin concedentului, libere de sarcini, pe bază de proces-verbal de predare-primire.

(2) Concesionarul eliberează și ecologizează amplasamentul potrivit planului de dezafectare aprobat de concedent, în termenul prevăzut la art. 23 lit. o), cu excepția bunurilor preluate potrivit art. 13.

(3) În cazul rezilierii din culpa concesionarului înainte de data autorizării, concedentul execută garanția de bună execuție potrivit art. 11 alin. (5), iar construcțiile realizate pe teren se tratează potrivit art. 13 sau se dezafectează pe cheltuiala concesionarului; costurile de dezafectare și ecologizare se acoperă din garanția de dezafectare și ecologizare, potrivit alin. (4).

(4) Dacă concesionarul nu își execută obligațiile de dezafectare și ecologizare, concedentul le poate executa pe cheltuiala acestuia, din garanția de dezafectare și ecologizare și, după caz, din alte sume datorate concesionarului, cu excepția garanției contractuale și a garanției de bună execuție.

## CAPITOLUL XVI. Asigurări, forța majoră și răspunderea

**Art. 30. Asigurări**

(1) Concesionarul încheie și menține, pe toată durata contractului, polițe de asigurare pentru bunurile de retur, pentru instalație și de răspundere civilă față de terți și de mediu, având concedentul ca beneficiar pentru bunurile de retur.

(2) Copiile polițelor și dovada plății primelor se transmit concedentului anual, în termen de 15 zile de la încheiere sau reînnoire.

**Art. 31. Forța majoră**

(1) Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii, dacă este notificată celeilalte părți în termen de 5 zile de la producere și dovedită cu certificat emis de autoritatea competentă, în termen de 15 zile.

(2) Dacă forța majoră durează mai mult de 6 luni, oricare parte poate solicita încetarea contractului, fără despăgubiri.

**Art. 32. Răspunderea**

Concesionarul răspunde pentru prejudiciile cauzate concedentului sau terților prin realizarea și exploatarea instalației, inclusiv pentru prejudiciile aduse mediului.

## CAPITOLUL XVII. Dispoziții finale

**Art. 33. Cesiunea și schimbarea controlului**

(1) Concesionarul nu poate cesiona drepturile și obligațiile din contract fără acordul prealabil scris al concedentului, aprobat prin hotărâre a Consiliului Județean Buzău, și numai către o persoană care îndeplinește cerințele de calificare din documentația de atribuire.

(2) Concesionarul notifică concedentului orice schimbare a structurii acționariatului care conduce la schimbarea controlului, în termen de 15 zile de la producere.

**Art. 34. Modificarea contractului**

(1) Contractul se modifică numai prin act adițional semnat de părți, în limitele OUG nr. 57/2019, fără alterarea condițiilor care au stat la baza atribuirii și fără diminuarea angajamentelor punctate.

(2) Indexarea redevenței potrivit art. 7 alin. (2) nu necesită act adițional.

**Art. 35. Notificări**

Orice comunicare între părți se face în scris, la adresele de sediu și de e-mail indicate în contract, și se consideră primită la data confirmării de primire.

**Art. 36. Litigii și legea aplicabilă**

(1) Contractul este guvernat de legea română.

(2) Litigiile se soluționează pe cale amiabilă, iar în caz contrar, de instanța de contencios administrativ competentă.

**Art. 37. Exemplare**

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, [.....], în [.....] exemplare, câte unul pentru fiecare parte, și intră în vigoare la data ultimei semnături.

**CONCEDENT**
Județul Buzău
Președinte

_____

**CONCESIONAR**
_____
Reprezentant legal

_____

**Anexa nr. 4 la HCJ nr. ___/2026**

# ACORD DE ASOCIERE

**nr. [ ] din [ ]**

privind concesionarea terenului din domeniul public al Județului Buzău, amplasament Vadu Pașii, pentru realizarea și exploatarea unei instalații tranzitorii de tratare mecano-biologică (TMB) și corelarea cu atribuirea contractului de servicii de tratare

## Capitolul I. Părțile

**Art. 1.** Prezentul acord se încheie între:

1. **Județul Buzău**, prin Consiliul Județean Buzău, cu sediul în municipiul Buzău, B-dul Nicolae Bălcescu nr. 48, județul Buzău, cod fiscal [●], cont IBAN [●] deschis la Trezoreria [●], reprezentat de [●], Președintele Consiliului Județean Buzău, în calitate de **lider al asocierii** (denumit în continuare „Liderul" sau „Județul");

2. **Asociația de Dezvoltare Intercomunitară ECO Buzău 2009**, cu sediul în [●], înscrisă în Registrul asociațiilor și fundațiilor sub nr. [●], cod de înregistrare fiscală [●], cont IBAN [●] deschis la [●], reprezentată de [●], în calitate de [●], în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. [●] din [●], în calitate de **membru al asocierii** (denumită în continuare „Membrul" sau „ADI"),

denumite împreună „Părțile" și fiecare „Partea".

## Capitolul II. Preambul și temei legal

**Art. 2. Preambul.** Părțile iau act că:

1. județul Buzău nu dispune, în intervalul 2026–2032/2033, de capacitate de tratare prealabilă a deșeurilor municipale reziduale, iar capacitatea celulei 4 a depozitului existent se epuizează în 2027–2028, înaintea punerii în funcțiune a Instalației Integrate de Tratare a Deșeurilor (IITD) din cadrul SMID;
2. prin Studiul de oportunitate (rev. 20.10.2026), aprobat prin HCJ nr. [●] din [●], a fost selectată opțiunea A4: concesionarea terenului din domeniul public al Județului, prin licitație publică, pentru realizarea unei instalații TMB prin investiție privată integrală (valoare estimată 15.736.681,67 lei fără TVA), urmată de atribuirea unui contract de servicii de tratare pe 4 ani;
3. Studiul de oportunitate prevede inițierea procedurii de concesionare de către asocierea Județului Buzău și ADI ECO Buzău 2009, cu lider Județul Buzău în calitate de concedent, și atribuirea contractului de servicii de către aceeași asociere, prin ADI ECO Buzău 2009, pe baza mandatului special al UAT membre;
4. Județul Buzău este membru al ADI ECO Buzău 2009.

**Art. 3. Temei legal.** Prezentul acord se încheie în temeiul:

- art. 173 alin. (1) lit. c) și art. 302–331 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 10 din Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și al Legii nr. 101/2006 a serviciului de salubrizare a localităților, republicată;
- art. 4 alin. (1) lit. c), art. 44 și art. 104 alin. (1) lit. b) coroborat cu art. 104 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, și al HG nr. 395/2016;
- Ordinului președintelui ANRSC nr. 640/2022;
- art. 1166 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată;
- HCJ nr. [●] din [●] privind aprobarea concesionării și a prezentului acord și Hotărârii AGA a ADI ECO Buzău 2009 nr. [●] din [●].

## Capitolul III. Definiții

**Art. 4.** În prezentul acord, termenii de mai jos au următoarele semnificații:

1. **asocierea** – asocierea fără personalitate juridică dintre Județul Buzău și ADI ECO Buzău 2009, constituită prin prezentul acord;
2. **terenul** – terenul în suprafață de 20.000 mp, aparținând domeniului public al Județului Buzău, amplasament Vadu Pașii, înscris în CF nr. 44576 a UAT [●], nr. cadastral [●];
3. **instalația** – instalația tranzitorie de tratare mecano-biologică a deșeurilor municipale reziduale (cod 20 03 01) și vegetale (cod 20 02 01), cu capacitatea de proiectare de 72.000 t/an;
4. **componenta A** – concesionarea terenului prin licitație publică, potrivit art. 302–331 din OUG nr. 57/2019, și executarea contractului de concesiune;
5. **componenta B** – atribuirea și executarea contractului de servicii de tratare, pe 4 ani, potrivit Legii nr. 98/2016;
6. **documentația de concesiune** – Studiul de oportunitate, Caietul de sarcini (cerințele beneficiarului) cu anexele nr. 1–4, modelul de contract de concesiune și instrucțiunile pentru ofertanți, în forma aprobată prin HCJ;
7. **concesionarul** – ofertantul declarat câștigător al licitației publice, cu care Județul semnează contractul de concesiune;
8. **mandatul special** – mandatul acordat ADI de autoritățile deliberative ale UAT membre, potrivit art. 10 din Legea nr. 51/2006, pentru atribuirea și semnarea contractului de servicii de tratare în numele și pe seama acestora;
9. **condițiile-cadru ale componentei B** – durata de 4 ani, plata pe tonă cu cantități de referință, tariful maxim ex-ante de 402,78 lei/t fără TVA, indicatorii de performanță și CCNIP, prevăzute la cap. 6 din Caietul de sarcini și la art. 26 din contractul de concesiune;
10. **IITD** – Instalația Integrată de Tratare a Deșeurilor din cadrul SMID al județului Buzău.

## Capitolul IV. Obiectul acordului

**Art. 5. Obiectul.** (1) Obiectul acordului îl constituie stabilirea rolurilor, drepturilor, obligațiilor și răspunderii Părților pentru:

1. pregătirea, organizarea și desfășurarea licitației publice pentru concesionarea terenului și executarea contractului de concesiune (componenta A);
2. corelarea documentației de concesiune cu condițiile-cadru ale componentei B;
3. pregătirea și desfășurarea procedurii de negociere fără publicare prealabilă pentru atribuirea contractului de servicii de tratare și monitorizarea executării acestuia (componenta B).

(2) Acordul nu transferă ADI dreptul de proprietate, de administrare sau de concesionare asupra terenului. Calitatea de concedent, dreptul de a semna contractul de concesiune și de a încasa redevența aparțin exclusiv Județului Buzău.

(3) Acordul nu substituie mandatul special al UAT membre ADI. Obligațiile ADI privind componenta B devin exigibile numai după acordarea mandatului special potrivit art. 9 alin. (1).

(4) Acordul nu creează o persoană juridică și nici un patrimoniu comun. Fiecare Parte își suportă propriile costuri, în condițiile art. 18.

**Art. 6. Principii.** Părțile se obligă să respecte principiile nediscriminării, tratamentului egal, recunoașterii reciproce, transparenței, proporționalității și asumării răspunderii [art. 2 alin. (2) din Legea nr. 98/2016 și art. 311 din OUG nr. 57/2019]. În acest scop, condițiile-cadru ale componentei B se fac publice integral în documentația de concesiune, înainte de termenul de depunere a ofertelor, și nu se modifică în defavoarea autorității contractante după atribuirea concesiunii.

## Capitolul V. Durata

**Art. 7. Durata.** (1) Acordul intră în vigoare la data ultimei semnături și este valabil până la încetarea contractului de concesiune și semnarea procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului eliberat.

(2) Dacă licitația publică de concesionare teren se anulează și Părțile nu decid reluarea ei în 6 luni, acordul încetează de drept.

(3) Obligațiile privind componenta B se mențin până la încetarea contractului de servicii de tratare, chiar dacă acordul a încetat potrivit alin. (1).

## Capitolul VI. Rolurile Părților

**Art. 8. Rolul Liderului.** (1) Județul Buzău, în calitate de lider și de concedent:

1. elaborează, prin DGDIAP, documentația de concesiune și raportul de evaluare ANEVAR și le supune aprobării Consiliului Județean;
2. organizează licitația publică în nume propriu, publică anunțul potrivit art. 312 din OUG nr. 57/2019 și răspunde la solicitările de clarificări;
3. numește comisia de evaluare, potrivit art. 13;

4. semnează contractul de concesiune, încasează redevența și garanțiile și exercită toate drepturile concedentului;
5. reprezintă asocierea în raporturile cu terții pentru componenta A, inclusiv în fața instanțelor;
6. coordonează corelarea calendarului componentei A cu cel al componentei B.

(2) Liderul nu poate angaja ADI sau UAT membre ADI în obligații de plată sau în cantități de deșeuri prin contractul de concesiune.

**Art. 9. Rolul Membrului și mandatul special.** (1) Pentru componenta B, ADI inițiază, în termen de [30] de zile de la intrarea în vigoare a acordului, procedura de obținere a mandatului special din partea autorităților deliberative ale tuturor UAT membre, inclusiv Municipiul Buzău și Județul Buzău. Mandatul special cuprinde cel puțin: condițiile-cadru ale componentei B, cantitățile de referință asumate de fiecare UAT, modul de plată a tarifului, dreptul ADI de a semna contractul în numele și pe seama UAT membre și angajamentul fiecărei UAT de a prevedea sumele în buget, inclusiv creditele de angajament.

(2) Pentru componenta A, ADI:

1. avizează consultativ, în [10] zile de la primire, proiectul documentației de concesiune, în special cap. 6 din Caietul de sarcini, art. 20 și art. 26 din contractul de concesiune și Anexa nr. 2 (tariful maxim ex-ante);
2. furnizează datele privind cantitățile și compoziția deșeurilor generate pe fiecare UAT, necesare dimensionării instalației;
3. desemnează un reprezentant cu statut de observator, fără drept de vot, la ședințele comisiei de evaluare, potrivit art. 13 alin. (2);
4. primește raportările lunare ale concesionarului prevăzute la art. 20 din contractul de concesiune.

(3) Pentru componenta B, ADI are calitatea de autoritate contractantă, potrivit art. 4 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 98/2016, și derulează procedura în numele și pe seama UAT membre, în limitele mandatului special.

## Capitolul VII. Drepturile și obligațiile Părților

**Art. 10. Obligațiile Liderului.** Liderul se obligă:

1. să includă integral în documentația de concesiune condițiile-cadru ale componentei B și angajamentul ofertantului (Anexa nr. 3 la Caietul de sarcini);
2. să transmită ADI, spre avizare consultativă, proiectul documentației de concesiune și orice modificare a acesteia;
3. să nu modifice, prin acte adiționale la contractul de concesiune, prevederile art. 20 și art. 26 din acesta fără avizul ADI;
4. să transmită ADI, în [5] zile lucrătoare, procesele-verbale de recepție la terminarea lucrărilor și de punere în funcțiune și copiile autorizațiilor care atestă îndeplinirea punctului critic nr. 2;
5. să notifice ADI în [5] zile lucrătoare orice întârziere a punctelor critice, orice intenție de reziliere sau denunțare a concesiunii și data estimată a punerii în funcțiune a IITD;

6. să acorde, în calitate de proprietar al terenului, acordurile necesare obținerii autorizațiilor, în termenele legale;
7. să adopte, în calitate de membru ADI, hotărârea de acordare a mandatului special pentru componenta B.

**Art. 11. Obligațiile Membrului.** ADI se obligă:

1. să obțină mandatul special potrivit art. 9 alin. (1) și să informeze Liderul lunar asupra stadiului;
2. să comunice Liderului, înainte de aprobarea documentației de concesiune, cantitățile de referință pe fiecare UAT și orice obiecție privind condițiile-cadru ale componentei B;
3. să inițieze procedura de negociere fără publicare prealabilă în [15] zile de la comunicarea dovezii îndeplinirii punctului critic nr. 2;
4. să asigure verificarea fișei de fundamentare a tarifului prin raportare la Anexa nr. 1 (Structura de referință a investiției) și să elimine din componenta de amortizare diferențele nejustificate;
5. să includă în contractul de servicii încetarea de drept la punerea în funcțiune a IITD și clauza de revizuire de cel mult 12 luni, potrivit art. 221 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016;
6. să transmită Liderului copia contractului de servicii și rapoartele anuale privind indicatorii de performanță și CCNIP aplicată.

**Art. 12. Obligații comune.** Părțile se obligă:

1. să coopereze cu bună-credință și să își transmită reciproc informațiile necesare în termen de cel mult [10] zile de la solicitare;
2. să desemneze câte o persoană de contact și un înlocuitor, comunicate în 5 zile de la intrarea în vigoare a acordului;
3. să se întâlnească în comitetul de coordonare prevăzut la art. 15 alin. (1);
4. să nu facă declarații publice în numele celeilalte Părți.

## Capitolul VIII. Procedurile de atribuire

**Art. 13. Licitația publică pentru concesionarea terenului.** (1) Comisia de evaluare se constituie prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Buzău, în componența și cu atribuțiile prevăzute de OUG nr. 57/2019, din personal al Liderului. Evaluarea ofertelor se face exclusiv pe baza criteriilor din documentația aprobată: redevența (40%), protecția mediului (35%) și condițiile specifice impuse de natura bunului (25%), potrivit Anexei nr. 4 la Caietul de sarcini.

(2) Reprezentantul ADI participă ca observator, fără drept de vot și fără acces la ofertele financiare înainte de deschiderea lor, și semnează declarația de confidențialitate și imparțialitate. Dacă legislația sau ghidurile aplicabile nu permit prezența observatorului, ADI primește numai raportul procedurii.

(3) Rezultatul licitației se comunică ADI în 3 zile lucrătoare de la aprobarea raportului procedurii. Contestațiile privind licitația se gestionează exclusiv de Lider.

**Art. 14. Procedura pentru componenta B.** (1) ADI derulează procedura de negociere fără publicare prealabilă în temeiul art. 104 alin. (1) lit. b) coroborat cu art. 104 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 98/2016 – serviciile pot fi prestate numai de un anumit operator economic, deoarece concurența lipsește din motive tehnice (singura instalație TMB autorizată din județ, cu capacitatea de 72.000 t/an) – numai după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

1. mandatul special este acordat de toate UAT membre ale căror cantități se includ în contract;
2. instalația este pusă în funcțiune și autorizată (punctul critic nr. 2 îndeplinit);
3. nota justificativă privind alegerea procedurii documentează, în condițiile art. 104 alin. (3) din Legea nr. 98/2016, lipsa unei alternative sau a unui substitut rezonabil în raza economică de transport și faptul că absența concurenței nu rezultă dintr-o restrângere artificială a parametrilor, cu trimitere la publicitatea condițiilor-cadru în licitația de concesiune.

(2) Comisia de negociere se numește de ADI și include cel puțin un reprezentant desemnat de Lider, cu drept de vot, în calitatea Județului de UAT membră.

(3) Tariful negociat nu poate depăși tariful maxim ex-ante de 402,78 lei/t fără TVA, actualizat potrivit Ordinului ANRSC nr. 640/2022. Valoarea estimată a contractului este de 116.000.066,80 lei fără TVA (4 ani × 29.000.016,70 lei/an, potrivit Studiului de oportunitate). Reconciliere: 29.000.016,70 lei / 72.000 t = 402,778 lei/t, rotunjit la 402,78 lei/t; aplicarea tarifului rotunjit conduce la 4 × 72.000 × 402,78 = 116.000.640,00 lei, cu o diferență de rotunjire de 573,20 lei, care se elimină în nota privind determinarea valorii estimate.

(4) Dacă negocierea eșuează sau tariful depășește plafonul, ADI aplică o procedură competitivă, fără ca Liderul să aibă vreo obligație față de concesionar. Contractul de concesiune nu conferă exclusivitate [art. 26 alin. (4) din acesta].

(5) Contractul de servicii se semnează de ADI în numele și pe seama UAT membre, în limitele mandatului special.

## Capitolul IX. Monitorizarea executării și veniturile

**Art. 15. Comitetul de coordonare.** (1) Părțile constituie un comitet de coordonare format din câte [2] reprezentanți ai fiecărei Părți, prezidat de un reprezentant al Liderului. Comitetul se întrunește lunar până la data autorizării instalației și trimestrial ulterior, iar deciziile se consemnează în minută.

(2) Comitetul analizează: stadiul punctelor critice, raportările concesionarului, cantitățile tratate pe UAT, indicatorii de performanță (minimum 30% RDF valorificat, maximum 40% reziduu depozitat, minimum 3% reciclabile recuperate, stabilizarea biologică a reziduului) și calendarul IITD.

(3) Comitetul nu are competențe decizionale asupra contractului de concesiune sau a contractului de servicii; acestea rămân la Lider, respectiv la ADI și UAT membre.

**Art. 16. Veniturile.** (1) Redevența, majorările de întârziere, penalitățile și sumele din executarea garanțiilor prevăzute în contractul de concesiune constituie venituri exclusive ale bugetului Județului Buzău.

(2) Sumele rezultate din aplicarea CCNIP și a penalităților din contractul de servicii revin UAT care plătesc tariful, proporțional cu cantitățile acestora, potrivit mandatului special.

(3) Bunurile de retur (terenul, platforma tehnologică – padocuri de minimum 4.000 mp, postul de transformare cu racordul; valoare estimată 2.015.204,76 lei) revin exclusiv Județului. Exercitarea opțiunii de preluare a bunurilor proprii (art. 13 din contractul de concesiune) se decide de Lider, după consultarea ADI privind utilitatea lor în configurația SMID.

**Art. 17. Corelarea cu IITD.** (1) Liderul notifică denunțarea concesiunii cu preaviz de 6 luni, la punerea în funcțiune a IITD, numai după consultarea ADI privind data de la care IITD poate prelua fluxul de deșeuri.

(2) ADI asigură ca încetarea contractului de servicii să coincidă cu data preluării fluxului de către IITD, astfel încât să nu existe o perioadă fără tratare.

## Capitolul X. Costuri, răspundere, încetare și dispoziții finale

**Art. 18. Costuri.** (1) Fiecare Parte își suportă costurile proprii. Liderul suportă costurile raportului de evaluare ANEVAR, ale publicării anunțului și ale organizării licitației de concesionare teren. ADI ECO Buzău 2009 suportă costurile derulării procedurii de atribuire a contractului de servicii de tratare (componenta B), din bugetul său, finanțat potrivit statutului.

(2) Asocierea nu are buget propriu și nu efectuează plăți comune. Acordul nu generează obligații de plată între Părți.

**Art. 19. Răspunderea și regresul.** (1) Fiecare Parte răspunde pentru obligațiile asumate prin acord și pentru actele îndeplinite în nume propriu.

(2) Liderul răspunde exclusiv pentru legalitatea licitației de concesiune și pentru executarea contractului de concesiune. ADI răspunde, în limitele mandatului special, pentru legalitatea procedurii aferente componentei B.

(3) Dacă o Parte este obligată la plată către terți, inclusiv în temeiul răspunderii solidare prevăzute la art. 44 din Legea nr. 98/2016, pentru o faptă imputabilă celeilalte Părți, aceasta are drept de regres integral împotriva Părții în culpă.

(4) Corecțiile financiare sau sancțiunile aplicate de organele de control pentru procedura de concesiune se suportă de Lider, iar cele pentru procedura aferentă componentei B, de ADI și UAT membre, potrivit mandatului special, cu excepția situației prevăzute la alin. (3).

**Art. 20. Conflictul de interese și confidențialitatea.** (1) Persoanele desemnate de Părți în comisia de evaluare, în comisia de negociere și în comitetul de coordonare semnează declarații de confidențialitate și imparțialitate potrivit art. 59–63 din Legea nr. 98/2016 și prevederilor OUG nr. 57/2019.

(2) Părțile păstrează confidențialitatea ofertelor și a informațiilor comerciale ale ofertanților. Informațiile privind cantitățile tratate, indicatorii de performanță și monitorizarea de mediu sunt publice.

**Art. 21. Încetarea acordului.** Acordul încetează:

1. la împlinirea duratei prevăzute la art. 7;
2. prin acordul scris al Părților;
3. prin denunțare unilaterală de către oricare Parte, cu preaviz de [90] de zile, numai înainte de publicarea anunțului de licitație;
4. prin reziliere, dacă o Parte nu își execută obligațiile esențiale în [30] de zile de la notificarea celeilalte Părți;
5. dacă mandatul special nu este acordat în [6] luni de la intrarea în vigoare a acordului; în acest caz, încetarea nu afectează contractul de concesiune deja semnat.

**Art. 22. Litigiile.** Litigiile se soluționează pe cale amiabilă, iar în caz contrar, de instanța de contencios administrativ competentă de la sediul Liderului.

**Art. 23. Dispoziții finale.** (1) Acordul se modifică numai prin act adițional, aprobat prin HCJ și hotărâre AGA a ADI.

(2) Comunicările se fac în scris, la adresele de sediu și de e-mail indicate de Părți, și se consideră primite la data confirmării de primire.

(3) Fac parte integrantă din acord: Anexa nr. 1 – Studiul de oportunitate (rev. 20.10.2026); Anexa nr. 2 – Caietul de sarcini (rev. 20.10.2026); Anexa nr. 3 – Modelul contractului de concesiune (rev. 20.10.2026).

(4) Acordul s-a încheiat astăzi, [.....], în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

| **LIDER** | **MEMBRU** |
|---|---|
| Județul Buzău, prin Consiliul Județean Buzău | Asociația de Dezvoltare Intercomunitară ECO Buzău 2009 |
| Președinte | |
| _____ | _____ |

**CONSILIUL JUDEŢEAN BUZĂU**
**PREŞEDINTE**
**Nr. 18816/21.10.2026**

# REFERAT
## la proiectul de hotărâre privind aprobarea organizării procedurii de concesionare, prin licitație publică a terenului proprietate publică a județului Buzău în suprafață de 20.000 mp., situat în comuna Vadu - Pașii

Proiectul de hotărâre a fost inițiat în scopul finalizării operaționalizării Sistemului de management integrat al deșeurilor, în condițiile în care într-un viitor apropiat, capacitatea de depozitare ale celor două depozite din comunele Gălbinași și Vadu - Pașii vor fi depășite în lipsa unei stații de tratare mecano-biologică a deșeurilor.

În acest scop, terenul de 80.000 mp. proprietate publică a județului Buzău de pe raza comunei Vadu - Pașii se dezmembrează în două loturi de 60.000 mp. și 20.000 mp., ultima suprafață constituind obiectul concesiunii inițiate.

Prin concesionarea terenului, investiția „stație tratare mecano - biologică” cu o valoare estimată de 15.736.682 lei va fi realizată de concesionar ca și obligație prevăzută în studiul de oportunitate și caietul de sarcini. Redevența minimă anuală propusă prin raportul de evaluare este de 38.765 lei.

Investiția - stație de tratare mecano-biologică este dimensionată pentru 72.000 tone/an (65.000 tone/an deșeu rezidual și 7.000 tone/an deșeu vegetal) și are două componente:

a) echipamente, instalații și utilaje - valoare 8.783.476,91 lei;
b) construcții amenajarea terenului și punerea în funcțiune - 6.953.204,76 lei.

Procedura de concesionare prin licitație publică, transparentă, se organizează pe baza prevederilor legale ale Codului Administrativ.

Realizarea acestui obiectiv din investiții contribuie atât la asigurarea - ca etapă tranzitorie, a capacității de tratare a deșeurilor reziduale până la operaționalizarea Sistemului de management integrat al deșeurilor cât și afectarea capitalului privat și nu al resurselor bugetare proprii ale județului Buzău.

Propun adoptarea proiectului de hotărâre.

**PREŞEDINTE,**

**ION-MARCEL CIOLACU**

**CONSILIUL JUDEŢEAN BUZĂU**
**Direcția Generală Dezvoltare, Investiții și Achiziții Publice**
**Direcția Juridică şi Administrație Publică Locală**
**Nr. 18817/21.10.2026**

# RAPORT

## la proiectul de hotărâre privind aprobarea organizării procedurii de concesionare, prin licitație publică a terenului proprietate publică a județului Buzău în suprafață de 20.000 mp., situat în comuna Vadu - Pașii

Proiectul de hotărâre inițiat este fundamentat, în fapt, pe îndeplinirea directivelor europene și legislației naționale privind regimul deșeurilor și depozitarea acestora.

Este adevărat că operaționalizarea Sistemului de management integrat al deșeurilor la nivelul județului Buzău a întâmpinat unele dificultăți în implementare de natură obiectivă - identificarea unui teren care să îndeplinească condițiile din studiul de fezabilitate.

Suprafața de teren - obiect al concesiunii este un lot dezmembrat din suprafața de 80.000 mp. pe care Consiliul local al comunei Vadu - Pașii la transmis din proprietatea publică a comunei în proprietatea publică a județului Buzău.

Din punct de vedere al prevederilor legale, procedura de concesionare inițiată se întemeiază pe prevederile art. 302 - 331.

Elementele esențiale prevăzute de lege fac obiectul proiectului de hotărâre atât din punct de vedere al structurii documentelor: studiu de oportunitate, raport evaluare, caiet sarcini cât și al etapelor.

Concesionarea se va derula ca procedură de licitație publică cu respectarea principiilor transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării și liberei concurențe.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune care se elaborează de concedent după aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini precum și constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor se aprobă prin Dispoziție emisă de Președintele Consiliului Județean Buzău.

**Director general,** **Director executiv,**

**MIHAI - DANIEL PAVEL** **MIRELA OPREA**