



ROMANIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI PETRILA

HOTĂRÂREA nr. 139 din 28 octombrie 2021

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului teren, situat în localitatea Petrila, strada Minei, nr. FN, județul Hunedoara, identificat în CF nr. 63434 Petrila, în vederea construirii unei hale de producție

Consiliul local al orașului Petrila, județul Hunedoara, întrunit în ședința ordinară din data de 28.10.2021;

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 148/2021 și Referatul de aprobare nr.53/148/2021 întocmit de către Primarul orașului Petrila, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului teren, situat în localitatea Petrila, strada Minei, nr. FN, județul Hunedoara, identificat în CF nr. 63434 Petrila, în vederea construirii unei hale de producție, urmare a cererii înregistrate la Primăria orașului Petrila cu nr. 35322/13.10.2021, prin care se solicită concesiunea unei parcele de teren situată pe str. Minei, orașul Petrila, identificată în CF nr. Petrila, în vederea construirii unei hale de producție;

Având în vedere avizul A.N.R.S.P.S. nr. 2942PS/28.09.2021, conform căruia imobilul teren identificat în CF nr. 63434 Petrila, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare;

Ținând cont de rapoartele: nr. 36532/2021 al Direcției economice, nr.36499/2021 al Compartimentului juridic, nr. 36503/2021 al Biroului Patrimoniul Domeniului Public și Cadastru;

În baza avizelor: Comisiei de amenajarea teritoriului și urbanism nr. 51/297/2021, înregistrat în ședința comisiei din data de 27.10.2021, Comisiei economice nr. 51/295/2021, înregistrat în ședința comisiei din data de 27.10.2021 Comisiei juridice nr. 51/296/2021, înregistrat în ședința comisiei din data de 27.10.2021, ale Consiliului local al orașului Petrila;

În baza prevederilor art. 302, art. 303 alin (5), art. 305, art. 306 alin. (1)-(3), art. 307 alin. (1), (4) și (5), art. 308 alin. (1) și (4), art. 314, art. 316-327, art. 330, art. 362 alin. (1) și (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 13 alin. (1) și art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4), art. 243 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesiunea prin licitație publică a imobilului teren, situat în localitatea Petrila, strada Minei, nr. FN, județul Hunedoara, identificat în CF nr. 63434 Petrila, aflat în domeniul privat al UAT oraș Petrila, în vederea construirii unei hale de producție, prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă concesiunea prin licitație publică a imobilului teren, situat în localitatea Petrila, strada Minei, nr. FN, județul Hunedoara, identificat în CF nr. 63434 Petrila, nr. cadastral 63434, în suprafața de 12.538 mp, categorie de folosință- curți construcții, aflat în domeniul privat al UAT oraș Petrila, în vederea construirii unei hale de producție.

Art. 3 - Se însușește raportul de evaluare pentru imobilul menționat la art. 2, întocmit de ing. Mangu Sorin-Iuliu, Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru al ANEVAR, Autorizația nr. 13.825, prevăzut în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre .

Art. 4 - Se aprobă concesiunea imobilului menționat la art. 2 pentru o perioadă de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul partilor, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Art. 5 - Se aprobă redevența minimă de la care va porni licitația publică, în vederea concesiunii imobilului menționat la art.2, de 0,59 lei/mp/an, respectiv 7418.4 lei/an, fără TVA.

Art. 6 - Se aprobă documentația de atribuire privind concesiunea prin licitație publică a imobilului teren, situat în localitatea Petrila, strada Minei, nr. FN, județul Hunedoara, identificat în CF

nr. 63434 Petrila, în vederea construirii unei hale de producție, prevăzută în anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.7 - (1) Se stabilește componența Comisiei de evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii de concesionare a imobilului prevăzut la art.2, după cum urmează:

Presedinte : Presedintele Comisiei de amenajarea teritoriului și urbanism,

Membrii : - Reprezentant A.N.A.F

- Consilier juridic - Compartimentul juridic-contencios,

- Inspector - Direcția economică,

- Inspector - Biroul Patrimoniului Domeniului Public și Cadastru

Membrii supleanți :

- Presedintele Comisiei economice – președinte,

- Reprezentant A.N.A.F

- Consilier juridic - Compartimentul juridic-contencios,

- Inspector - Direcția economică,

- Inspector - Biroul Patrimoniului Domeniului Public și Cadastru.

(2) Secretariatul va fi asigurat de către inspectorul din cadrul Biroului Patrimoniului Domeniului public și Cadastru nominalizat în cadrul comisiei de evaluare.

(3) Funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Petrila, desemnați la alin (1), vor fi nominalizați prin dispoziția primarului.

Art.8 - Împuternicește Primarul orașului Petrila să semneze contractul de concesiune, ce se va încheia între UAT Orașul Petrila și ofertantul declarat câștigător în urma desfășurării licitației publice.

Art. 9 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul orașului Petrila, prin compartimentele de specialitate .

Art. 10 - Anexele nr. 1- 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.11 - Prezenta hotărâre poate fi atacată, conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.12 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului orașului Petrila,

- Prefectului Județului Hunedoara,

- Biroului Patrimoniul Domeniului Public și Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Petrila și

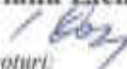
- se aduce la cunoștință publică prin afișare și publicare pe site-ul www.orasulpetrila.ro.

Orașul Petrila, la 28 octombrie 2021

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
EMILIA-ANCUȚA ȚURCAȘ**



**Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian**



Această hotărâre a fost adoptată în sesiunea ordinară din data de 28.10.2021, cu următoarele voturi:

Total consilieri locali: 19

Prezent: -17

Pentru: -17

Împotrivă: -

Abțineri:

STUDIU DE OPORTUNITATE

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 35322/2021 a SC Lembeck Style & Design SRL, cu sediul în Sat Pestisu Mic, nr. 44 A, Comuna Pestisu Mic, CUI 24737086, reprezentată prin Lembeck Loredana- Ionela, prin care solicită concesionarea parcelei de teren situată în Petrila, str. Minei, identificată în CF nr. 63434 Petrila în vederea construirii unei hale de producție, și ținând cont de dispozițiile art. 308 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ s-a elaborat prezentul studiu de oportunitate.

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Bunul care face obiectul concesionării, în vederea construirii unei hale de producție, este un teren, situat în orașul Petrila, strada Minei, nr. FN, județul Hunedoara, identificat în CF nr. 63434 Petrila, număr cadastral 63434, în suprafața de 12.538 mp, anexa nr.1 la prezentul studiu.

Terenul este liber de sarcini, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

Terenul este neîmprejmuit, se află în intravilan, are categoria de folosință curți construcții și aparține domeniului privat al orașului Petrila, fiind înscris în inventarul bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al orașului Petrila, aprobat prin HCL nr. 48/2021, la poziția nr. 17, fiind identificat în planul de amplasament și a celui de încadrare în zonă, anexele nr. 2 și nr. 3 la prezentul studiu.

Terenul este amplasat, conform PUG și RLU al orașului Petrila, în zonă de unități industriale, iar în conformitate cu reglementările Regulamentului Local de Urbanism este dispus în Unitatea Teritorială de Referință nr. 2, în zonă funcțională "Zonă unități industriale", în care sunt permise, alături de funcțiunea dominantă- unități industriale și funcțiuni complementare- unități agricole, dacă nu sunt deranjate de activitatea industrială; servicii contabile zonei funcționale; accese pietonale și carosabile; rețele tehnico-edilitare. Utilizări permise: în ZI sunt permise unități industriale și funcțiuni complementare acestora. Conform RLU, "se pot realiza unități industriale, cu condiția existenței unui PUD sau PUZ aprobat în zonele funcționale ZI prin restrângerea activității existente sau modificarea acestora". Interdicții permanente- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei. Rețele tehnico- edilitare existente în zonă: rețeaua de alimentare cu apă potabilă, rețeaua de distribuție a energiei electrice, rețeaua de canalizare, rețeaua de telefonie. Accesul se poate realiza de pe str. Minei, racord la strada Republicii (DJ 709).

2. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Din punct de vedere economico- financiar, concesionarea va conduce la obținerea unor beneficii din venituri constând în:

- venituri din redevență;
- taxa pe teren aplicabilă terenurilor concesionate conform Codului Fiscal,
- impozit pe clădire, după finalizarea construcției,
- venituri din taxe pentru eliberarea autorizației de construire;
- crearea unor noi locuri de muncă, atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului impus, cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea construcției;

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului, precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

Din punct de vedere social, concesionarea va conduce la satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, ale cetățenilor din orașul Petrila, precum și la ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia.

Din punct de vedere al protecției mediului, construirea obiectivelor se va realiza cu respectarea normelor privind protecția mediului, iar responsabilitatea privind mediul pe tot parcursul concesiunii, cu privire la obiectul concesiunii, cade în sarcina concesionarului, potrivit clauzelor contractuale.

3. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței a fost stabilit având în vedere următoarele criterii:

- Proportionalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- Valoarea de piață a bunurilor care face obiectul concesiunii;
- Corelarea redevenței cu durata concesiunii;

Valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii: pentru imobilul teren în suprafață de 12.538 mp, valoarea de piață este de 185.460 lei fără TVA, stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de Mangu Sorin-Iuliu, Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru al ANEVAR, Autorizația nr. 13.825;

Cuantumul redevenței stabilită în baza valorii de piață și în conformitate cu art.17 din Legea nr. 50/1991 republicată, este următorul:

- $185.460 \text{ lei} : 25 \text{ ani} = 7418,4 \text{ lei/an}$, respectiv 0,59 lei/mp/an.

Terenul este concesionat în vederea construirii unei hale de producție, destinat uzului propriu, pentru desfășurarea unor activități economice generatoare de venituri, astfel că există proportionalitate între redevența stabilită și beneficiile rezultate din exploatarea bunului.

Astfel, nivelul minim al redevenței stabilit pentru parcela de teren identificată în CF nr. 63434 Petrița este de 7418,4 lei/an, respectiv de 0.59 lei/mp/an.

Valorile nu conțin TVA.

Nivelul redevenței va fi indexat anual cu rata inflației, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Petrița.

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată și justificarea alegerii procedurii

Procedura utilizată pentru concesionarea terenurilor este licitația publică, cu depunerea de oferte în plic închis, conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

5. Durata estimată a concesiunii

Ținând cont de natura construcției care urmează a fi edificată, de perioada de amortizare a investiției, durata estimată a concesiunii este de 25 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul părților, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Concesionarul este obligat ca în termen de maxim 12 luni de la data semnării contractului să obțină autorizația de construire și să înceapă construcția, iar în termen de maxim 2 ani de la data semnării contractului să realizeze obiectivul propus.

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Conform O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, termenele prevăzute în derularea procedurii sunt:

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

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

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

- Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acestuia.

- Comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, de la elaborarea procesului verbal în care menționează ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii, respectiv de la elaborarea procesului verbal în care este stabilită oferta care este declarată câștigătoare cât și cele care nu sunt declarate câștigătoare, un raport pe care îl transmite concedentului;

- Concedentul are obligația de a informa ofertanții, atât pe cei castigatori, cât și pe cei respinși sau a caror ofertă nu a fost declarată castigatoare, despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora;

- Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate privată numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind deciziile referitoare la atribuire contractului.

Termenul estimat pentru realizarea procedurii este de 4 luni de la data adoptării hotărârii consiliului local.

7. Avizul obligatoriu al administrației naționale a rezervelor de stat și probleme speciale și al statului major general

Avizul A.N.R.S.P.S. nr. 2942PS/28.09.2021, conform căruia imobilul de teren identificat în CF nr. 63434 Petrila, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare, anexa nr.4 la prezentul studiu.

8. Avizul obligatoriu al structurii de administrare /custodelui ariei naturale protejate

Nu este cazul

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
EMILIA-ANCUȚA TURCAȘ**



**Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian**





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petrosani

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63434 Petrila

Nr. cerere	28188
Ziua	11
Luna	10
Anul	2021

Cod verificare
100108586635



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Petrila, Str Minei, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63434	12.538	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15281 / 09/05/2019		
Act Normativ nr. 91- Hotarare, din 24/04/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI PETRILA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORASUL PETRILA- DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

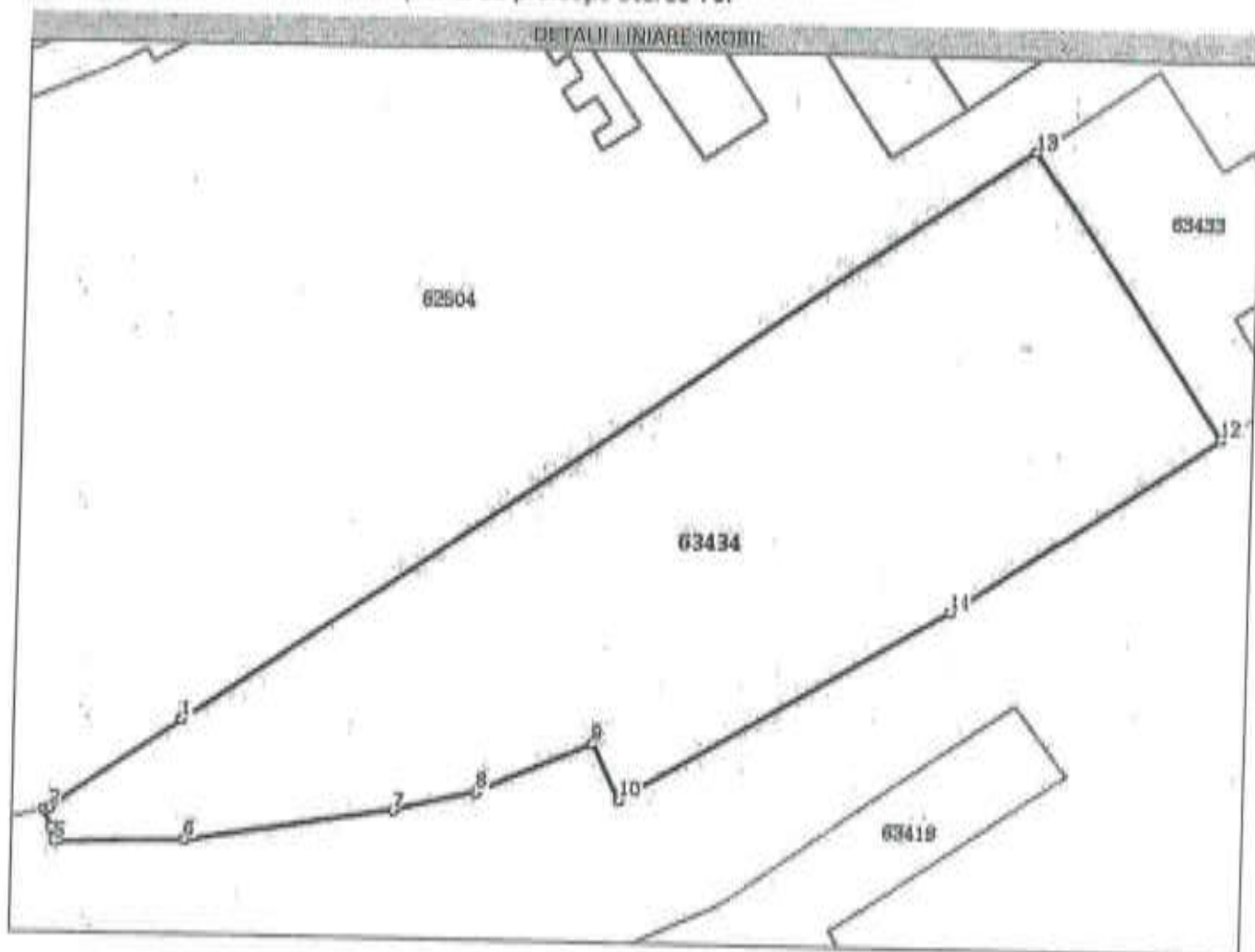
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63434	12.538	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	12.538	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	31.803
2	3	0.984
3	4	3.979
4	5	2.794
5	6	25.78
6	7	42.553

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	17.39
8	9	25.33
9	10	12.73
10	11	76.685
11	12	64.733
12	13	68.11
13	14	205.892
14	1	0.001

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

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

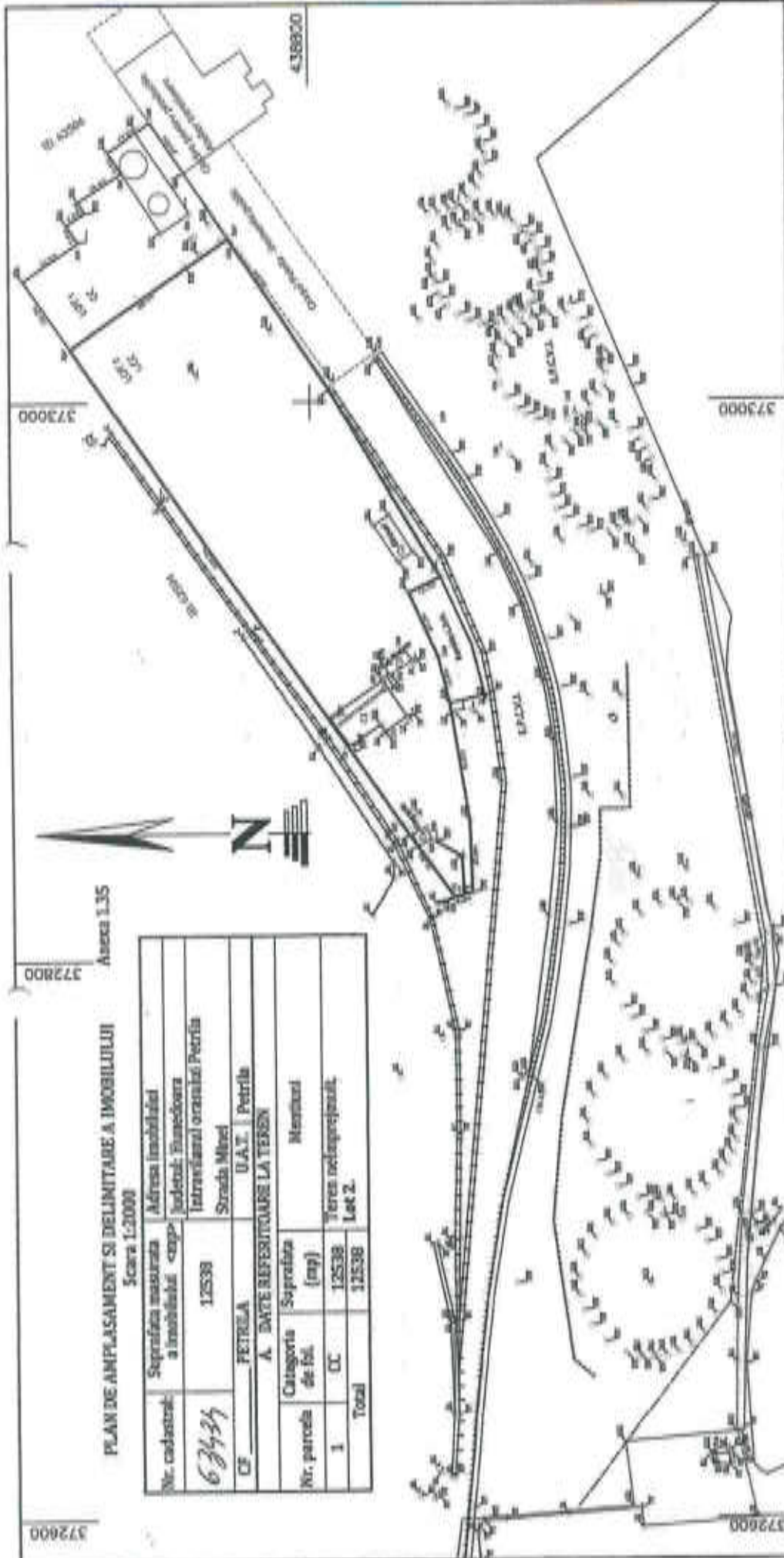
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

11/10/2021, 12:41

ANEXA NR. 2 la planul de amplasament



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:2000
Anexa 1.35

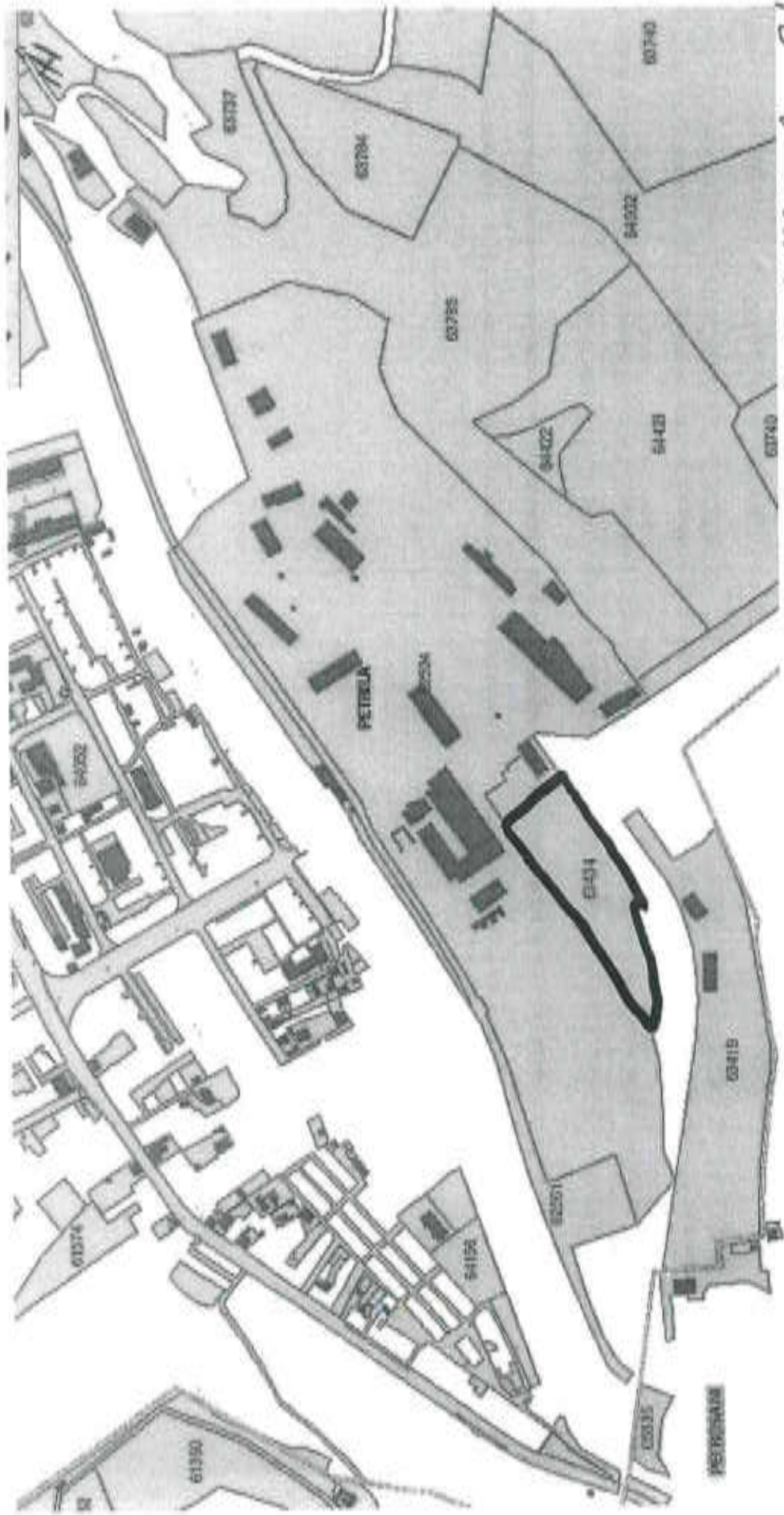
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului <sup>	Adresa imobilului
63434	12538	Județul Timișoara Intercomun. orașului Petrița
CF	PETRIȚA	Strada Mihai
		U.A.T. Petrița
A. DATE REFERITORIE LA TEREN		
Nr. parcelă	Categoria de fol.	Suprafata (mp)
1	CC	12538
Total		12538
		Teren neocupatizat, Lot 2.

B. DATE REFERITORIE LA CONSTRUCȚIE		
Cod construct	Suprafata construita la sol <sup>	Mențiuni
C1	322	C1 - stălier înălțare, cu schelet din beton armat și pereți din cărămidă, imobil de grădini, edificat înainte de anul 1990.
C2	-	C2 - magazin
C3	-	C3 - magazin
C4	-	C4 - birou
		C2, C3 și C4 au fost obiectul documentației.
Total	322	

Data: 08.08.2016
Conținutul prezentei documentații este în conformitate cu datele cadastrale și arhitecturale existente la data elaborării și este în conformitate cu planul de amplasament și planul de construcție.

Conținutul prezentei documentații este în conformitate cu datele cadastrale și arhitecturale existente la data elaborării și este în conformitate cu planul de amplasament și planul de construcție.

22 AUG 2016
19.07/2016
Ștampila BCP



ANEXA NR. 3 la Studiul
de oportunitate

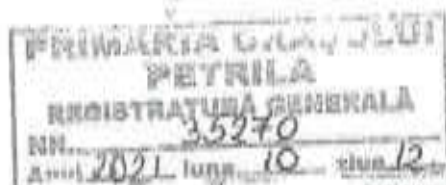
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Str. Mihail, FN, CT. 63434 Petrele

Impozant: Insp. Horia Holota
adresa



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



Al. Mihoc

Nr. 2942 PS/ 28.09.2021 Nesecret
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI ORĂȘULUI PETRILA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Domnul Vasile JURCA

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 29001 din 24.08.2021 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 12.538 mp.*”, situat în str. Minei f.n, oraș Petrila, județul Hunedoara, identificat la poziția 17 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 48/21.04.2021 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al orașului Petrila, județul Hunedoara și înscris în Cartea funciară nr. 63434 a orașului Petrila, având numărul cadastral 63434, al imobilului situat în situat în str. Minei f.n, localitatea Petrila, județul Hunedoara,

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

AVIZ

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

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Gheorghe ALECSEI



RAPORT DE EVALUARE
TEREN IN SUPRAFATA DE 12.538 MP, SITUAT ÎN ORAȘUL PETRILA, STRADA
MINEI, FN, JUDEȚUL HUNEDOARA,
IDENTIFICAT ÎN CF NR. 63434 PETRILA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
EMILIA-ANCUȚA ȚURCAȘ



Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian



EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

RAPORT DE EVALUARE

(nr. 112/26.08.2021)

TEREN INTRAVILAN

**PETRILA, strada MINEI, fără număr
- Cartea Funciară nr. 63434 Petrila -**

Utilizator desemnat: ORAȘUL PETRILA



ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 112/26.08.2021	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE	Nr.
------------------------------	-----------------------	--	-----

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare a fost realizat în baza COMENZII nr. 192/29.315/26.08.2021 a ORAȘULUI PETRILA.

Obiectul evaluării îl reprezintă dreptul de închiriere al unei proprietăți imobiliare, de tipul "teren intravilan" (cu suprafața de 12.538 mp, categoria de folosință "curți-construcții"), situată în județul Hunedoara, Orașul Petrila, strada Minei, fără număr.

Proprietatea imobiliară evaluată aparține Domeniului Privat al Orașului Petrila.

Proprietatea imobiliară evaluată este înscrisă în C.F. nr. 63434 Petrila, nr. crt. A1, nr. cadastral 63434.

Proprietatea imobiliară evaluată a fost considerată liberă de sarcini.

Data de referință a evaluării este 26.08.2021.

Scopul evaluării îl constituie obținerea de referință obiectivă asupra chiriei de piață a proprietății imobiliare.

În vederea evaluării proprietății imobiliare a fost selectată și aplicată metoda comparației vânzărilor (abordarea prin piață).

Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare s-a realizat cu luarea în considerare a valorii de piață a proprietății imobiliare și a ratei de capitalizare caracteristică segmentului specific de piață imobiliară.

Proprietatea imobiliară	Chiria de piață
Teren intravilan (Petrila, strada Minei, fără număr) (suprafața: 12.538 mp) (categoria de folosință: "curți-construcții")	3.761 lei/an (echivalent 0,30 lei/mp/an)

Chiria de piață estimată nu include T.V.A.

Ing. Mangu Sorin-Iuliu
Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

CUPRINS

1	Evaluatorul
2	Utilizatorul desemnat și beneficiarul Raportului de Evaluare
3	Obiectul evaluării (proprietatea imobiliară evaluată)
4	Declararea valorii
5	Datele generale ale evaluării
6	Informații referitoare la dreptul de proprietate
7	Informații cadastrale
8	Informații generale referitoare la zona de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
9	Informații referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
10	Informații referitoare la terenul evaluat
11	Analiza celei mai bune utilizări
12	Reglementarea și cadrul legal al evaluării
13	Analiza pieței imobiliare
14	Rezultatele aplicării metodelor de evaluare
15	Surse de informare
16	Definiții generale
17	Definiții ale valorii
18	Valoarea de piață
19	Chiria de piață
20	Metode de evaluare
21	Ipoteze restrictive și condiții limitative
22	Declarație de conformitate
23	Certificare
24	Reconcilierea rezultatelor evaluării. Opinia evaluatorului

ANEXE

- Anexa 1: Extras de Carte Funciară pentru Informare
- Anexa 2: Plan de amplasare în zonă
- Anexa 3: Evaluarea proprietății imobiliare (aplicarea metodei comparației vânzărilor)
- Anexa 4: Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare
- Anexa 5: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară

1. EVALUATORUL

Numele și prenumele	Mangu Sorin-Iuliu
Legitimția ANEVAR	Numărul 13.825, evaluator autorizat, membru titular
Ștampila	Numărul 13.825 - valabilă 2021, expert evaluator proprietăți imobiliare
Asigurarea de răspundere profesională	Certificat nr. 35.612/10.01.2021 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, asigurător Societatea ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A., emitent AON ROMÂNIA Broker de Asigurare - Reasigurare, perioadă de valabilitate 01.01.2021 - 31.12.2021
Societatea prestatoare	MANGU SORIN IULIU P.F.A.
Adresa societății prestatoare	Județul Hunedoara, localitatea Petroșani, strada Constantin Mille, blocul 2, scara II, parter, apartamentul 23
Telefon	0721 - 636242
E-mail	mangusorin@yahoo.com

2. UTILIZATORUL DESEMNAȚ ȘI BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare	ORAȘUL PETRILA
Beneficiarul Raportului de Evaluare	ORAȘUL PETRILA (cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Petrila, strada Republicii, numărul 196; Cod Unic de Înregistrare: 4375097)

3. OBIECTUL EVALUĂRII (PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ)

Tipul proprietății imobiliare evaluate	Teren intravilan (categoria de folosință: "curți-construcții"; suprafața: 12.538 mp)
Proprietar	Orașul Petrila - Domeniul Privat
Adresa proprietății imobiliare evaluate	Județul Hunedoara, Orașul Petrila, strada Minei, fără număr

4. DECLARAREA VALORII

Chiria de piață estimată	3.761 lei/an
Chiria de piață estimată nu include T.V.A.	

5. DATELE GENERALE ALE EVALUĂRII

Tipul valorii estimate	Valoarea de piață Chiria de piață
Scopul evaluării	Obținerea de referință obiectivă asupra chiriei de piață a proprietății imobiliare (fundamentarea nivelului de referință al redevenței, într-o operațiune de concesiune prin licitație publică)
Data de referință a evaluării	26.08.2021
Cursuri valutare de referință Banca Națională a României	1 EUR = 4,9306 lei 1 USD = 4,1898 lei
Inspekția proprietății imobiliare evaluate	Realizată de către evaluator, la data de 26.08.2021, în prezența reprezentantului legal al Primăriei Orașului Petrila
Data Raportului de Evaluare	28.08.2021

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

Dobândirea proprietății imobiliare evaluate	Operațiuni patrimoniale
Actul de proprietate	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului
Dreptul de proprietate	Complet
Limitări ale dreptului de proprietate	Nu au fost identificate
Sarcini grevante	Nu au fost identificate

7. INFORMAȚII CADASTRALE

Extras de Carte Funciară	pentru Informare nr. 16.424/22.05.2019 (Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petroșani) În Anexa 1 este prezentat Extrasul de Carte Funciară pentru Informare
Inscrierea în Cartea Funciară	C.F. nr. 63434 Petrila, nr. crt. A1, nr. cadastral 63434
Suprafața înscrisă în Cartea Funciară	12.538 mp
Erori de înregistrare a datelor	Nu au fost identificate
Condiții limitative deosebite	Nu au fost identificate

8. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA ZONA DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Categoria zonei de amplasare	Marginală (zona A, conform Hotărârii nr. 189/2015 a Consiliului Local al Orașului Petrila) În Anexa 2 este prezentat Planul de amplasare în zonă
Caracterul zonei de amplasare	Industrial
Accesul în zona de amplasare	Rufier
Străzi de acces în zonă	Republicii, Minei
Obiective majore de referință	Fosta Exploatare Minieră Petrila
Factori poluanți	Poluare fonică
Ambient	Nefavorabil
Concluzii referitoare la zona de amplasare	Dezvoltată industrial, nefavorabilă, aspect parțial civilizat, poluare fonică, cu obiectiv major de referință fosta Exploatare Minieră Petrila

9. INFORMAȚII REFERITOARE LA DEZVOLTAREA URBANĂ A ZONEI DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Dezvoltarea urbană	Rețea de transport în comun: la distanță mai mică de 500 m Instituții administrative: la distanță mai mică de 2.000 m Unități comerciale: la distanță mai mică de 500 m Unități bancare: la distanță mai mică de 1.000 m Unități de învățământ: la distanță mai mică de 750 m Unități medicale: la distanță mai mică de 750 m Piață agro-alimentară: la distanță mai mică 1.500 m
Utilități tehnico-edilitare	Rețea de alimentare cu energie electrică: existentă Rețea de alimentare cu apă potabilă: existentă Rețea de canalizare: existentă Rețea de alimentare cu energie termică: inexistentă Rețea de alimentare cu gaze naturale: existentă Rețea de telefonie fixă, internet, cablu TV: existentă
Concluzii referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare	Acces relativ facil la rețeaua de transport în comun, elemente de referință ale dezvoltării urbane bine reprezentate, utilități tehnico-edilitare incomplete

10. INFORMAȚII REFERITOARE LA TERENUL EVALUAT

Tipul terenului	Intravilan
Distribuție parcelară	Nu
Categoria de folosință	"Curți-construcții"
Suprafața	12.538 mp
Ocuparea cu construcții	Construcții existente: nu
Forma geometrică	Poligonală, relativ favorabilă constructiv, teren relativ ușor de organizat (datorită suprafeței)
Aspectul	Teren plat
Accesul	Teren fără front stradal la strada Minei (modernizată, îmbrăcăminte covor asfaltic, stare tehnică foarte bună); accesul este asigurat prin intermediul unei alei secundare (îmbrăcăminte beton rutier și pietriș, stare tehnică proastă), prin incinta fostei Exploatare Miniere Petrila
Echiparea tehnico-edilitară	Rețea de energie electrică: la limita de proprietate Rețea de apă potabilă: la distanță mai mică de 100 m Rețea de canalizare: la distanță mai mică de 100 m Rețea de termoficare: la distanță mai mare de 500 m Rețea de gaze naturale: la distanță mai mică de 500 m Rețea de telefonie fixă, internet, cablu TV: la distanță mai mică de 500 m
Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine	Nefavorabil
Calitatea vecinătăților	Nesatisfăcătoare
Confortul social-urban	Nesatisfăcător
Possibilitățile de fundare	Teren normal de fundare
Regimul de înălțime constructibil	P - P+4E
Restricții de folosire, conform planului urbanistic general	Constructibil, condiționat și cu restricții, în funcție de cauza și gravitatea restricțiilor
Utilizarea actuală	-
Concluzii referitoare la terenul evaluat	Teren cu formă geometrică poligonală, relativ ușor de organizat, plat, cu acces direct (prin incinta fostei Exploatare Miniere Petrila), utilități tehnico-edilitare la gard sau la distanță mai mică de 100 m / 500 m, relativ favorabil dezvoltării în industrial

11. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definirea "cele mai bune utilizări"	Utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare
Testul permisibilității legale	Utilizare industrială
Testul posibilității fizice	Utilizare industrială
Testul fezabilității financiare	Utilizare industrială
Testul productivității maxime	Utilizare industrială
Concluzii referitoare la "cea mai bună utilizare"	Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este utilizarea industrială (practic, este singura utilizare permisă legal a acestui tip de proprietate)

12. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020)	SEV 100 - "Cadrul general" SEV 101 - "Termenii de referință ai evaluării" SEV 102 - "Documentare și conformare" SEV 103 - "Raportare" SEV 104 - "Tipuri ale valorii" SEV 105 - "Abordări și metode de evaluare" SEV 230 - "Drepturi asupra proprietății imobiliare" GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile"
Cadru legal	Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020) Standarde Internaționale de Evaluare (ediția 2020) Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare
Lucrări de referință	Appraisal Institute, Chicago, Illinois, U.S.A. - Evaluarea proprietății imobiliare, Traducere Asociația Națională a Evaluatorilor din România, București, 2001 Stan Sorin (coordonator) - Evaluarea terenului: aplicații, Editura IROVAL, București, 2009

13. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Definirea pieței imobiliare	Locul în care au loc interacțiunile dintre persoanele fizice și/sau juridice care schimbă drepturile de proprietate asupra bunurilor imobiliare
Caracteristicile zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate	Rezidențial: locuințe individuale Edilitar: în stagnare
Caracteristicile localității	Rezidențial: locuințe individuale, blocuri cu regimul de înălțime P+4E, P+10E (după anul 1989, dezvoltarea rezidențială s-a realizat aproape exclusiv pe segmentul locuințelor individuale; în toată această perioadă au fost puse în funcțiune și cinci blocuri A.N.L., ultimele trei în anul 2013) Edilitar: rețele de utilități (apă potabilă, canalizare, gaze naturale) în extindere Economic: oraș fără o expansiune economică evidentă, afectat de șomaj și lipsa locurilor de muncă, pe fondul restructurării activităților economice de natură industrială
Oferta de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință de ușoară scădere și relativă stabilizare (numărul de terenuri intravilane oferite la vânzare în Orașul Petrila nu este foarte mare: aproximativ 8-10 oferte de vânzare pot fi găsite pe site-urile de specialitate și în portofoliul agenților imobiliare din zonă)
Cererea de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință semnificativă de scădere (foarte rar pot fi găsite anunțuri referitoare la intenții de cumpărare de terenuri intravilane în Orașul Petrila)
Echilibrul pieței	Exprimă analitic (prin prețuri de tranzacționare și volume tranzacționate) relația dintre cererea și oferta pieței pentru proprietăți imobiliare similare celei evaluate Dezechilibru în favoarea ofertei, materializat în prețuri scăzute de tranzacționare și volume tranzacționate extrem de limitate
Prețurile de ofertă ale proprietăților imobiliare similare	Minim: 3,00 EUR/mp Maxim: 5,00 EUR/mp

Concluzii referitoare la piața imobiliară locală	Existența unei cereri crescătoare, în condițiile menținerii neschimbate a ofertei, a indus un trend ascendent al prețurilor, caracteristic pieței imobiliare locale până la sfârșitul anului 2008. În condițiile începerii manifestării efectelor crizei financiare, prețurile au stagnat, acestea rămânând practic neschimbate în prima jumătate a anului 2009. Ulterior, datorită dificultăților de asigurare a finanțărilor necesare realizării tranzacțiilor imobiliare, prețurile au scăzut semnificativ în perioada 2009 - 2011 și relativ ușor (dar continuu) în perioada 2011 - 2014. După anul 2014 s-a manifestat o ușoară tendință de creștere a prețurilor. Astfel, la momentul evaluării, valorile proprietăților imobiliare de tipul terenurilor intravilane sunt aproximativ egale cu prețurile maxime consemnate la jumătatea anului 2008. Lichiditatea pieței imobiliare locale este însă foarte scăzută (numărul tranzacțiilor s-a redus cu peste două treimi), aceasta putând fi considerată o piață cu activitate redusă. Totodată, nu pot fi încă puse în evidență influențele și efectele actualei crize sanitare asupra pieței imobiliare locale.
--	--

14. REZULTATELE APLICĂRII METODELOR DE EVALUARE

Evaluarea proprietății imobiliare (metoda comparației vânzărilor)	185.460 lei (echivalent 37.614 EUR) 14,79 lei/mp (echivalent 3,00 EUR/mp)
Valoarea estimată nu include T.V.A. În Anexa 3 este prezentată aplicarea metodei comparației vânzărilor	
Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare	3.761 lei/an (echivalent 0,30 lei/mp/an)
Valoarea estimată nu include T.V.A. În Anexa 4 este prezentată metoda de estimare a chiriei de piață a proprietății imobiliare	

15. SURSE DE INFORMARE

Agenții imobiliare din zona Văii Jiului (Macarena, Casa) Publicația pieței imobiliare locale (Prețul Exact) Site-ul www.olx.ro Site-ul www.lajumate.ro Site-ul www.homezz.ro Site-ul www.imobiliare.ro Primăria Orașului Petrița Banca Națională a României (cursul valutar de referință la momentul evaluării) Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020) Standarde Internaționale de Evaluare (Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, ediția 2020) Lucrări de specialitate care tratează problematica evaluării proprietăților	
---	--

16. DEFINIȚII GENERALE

Abordare în evaluare	Una dintre cele trei modalități principale de estimare a valorii. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice.
Abordarea prin cost	O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
Abordarea prin venit	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.
Capitalizarea	Conversia unui venit periodic într-un echivalent al valorii capitalului.
Data evaluării	Data la care se aplică concluzia asupra valorii. În cazul determinării valorii impozabile, data evaluării este 31 decembrie a anului imediat anterior anului pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Data raportului	Data la care se emite Raportul de Evaluare. Raportul de Evaluare va fi parafat cu parafa valabilă la această dată. În cazul determinării valorii impozabile, data Raportului de Evaluare este o dată ulterioară datei evaluării și reprezintă o dată din anul pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Elemente de comparație	Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.
Evaluarea	Procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii.
Evaluatorul	O persoană fizică sau juridică ce are calitatea de evaluator autorizat în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare.
Proprietatea imobiliară	Include următoarele elemente corporale: a.) terenul; b.) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele; c.) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile. În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.
Raportul de Evaluare	Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elementele relevante asociate acesteia. Elementele care trebuie prezentate într-un Raport de Evaluare sunt precizate în SEV 103 "Raportare".
Unitate de comparație	Modalitățile recunoscute pe piață, de exprimare a prețului unei proprietăți imobiliare, cum ar fi, de exemplu, preț pe metru pătrat, pe hectar, pe metru cub, pe cameră de hotel, pe loc de parcare, pe apartament, etc.
Utilizatorul desemnat	Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare.

Zone din cadrul localităţii	Zone stabilite de consiliul local, în funcţie de poziţia terenului faţă de centrul localităţii, de reţelele edilitare, precum şi de alte elemente specifice fiecărei unităţi administrativ-teritoriale, conform documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, registrelor agricole, evidenţelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau altor evidenţe agricole sau cadastrale care pot afecta valoarea terenului.
-----------------------------	---

17. DEFINIȚII ALE VALORII

Valoarea contabilă	Valoarea la care un activ este recunoscut în situațiile financiare ale unei entități după ce se deduc deprecierea (amortizarea cumulată) și pierderile cumulate prin depreciere.
Valoarea impozabilă	Rezultatul evaluării pentru impozitare, realizată în conformitate cu prevederile GEV 500, respectiv valoarea clădirii la care se aplică cota de impozit.
Valoarea de piață	Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Valoarea echitabilă	Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.
Valoare specială	O sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.
Valoarea justă	În I.F.R.S. 13, valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

18. VALOAREA DE PIAȚĂ

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual: - "suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesi speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific; - "un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)" se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării; - "la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date; - "între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. Acest cumpărător este unul care acționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu	
---	--

așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut de piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează "piața";

- "și un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

- "într-o tranzacție nepărtinitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

- "după un marketing adecvat" înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

- „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

- "și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși vânzători și cumpărători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

19. CHIRIA DE PIAȚĂ

Chiria de piață reprezintă 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.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerație a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.

Comentariile legate de definiția valorii de piață, prezentate în paragraful anterior, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată

excluse o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. "Clauzele de închiriere corespunzătoare" sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață trebuie să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere presupuse de către evaluator.

Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese, pentru a putea stabili beneficiile totale care îi revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

În anumite împrejurări, chiria de piață este posibil să trebuiască a fi estimată pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul determinării chiriei, acolo unde există astfel de condiții și ele nu trebuie presupuse ca făcând parte dintr-un contract de închiriere ipotetic).

La calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerație următoarele:

- în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare;

- în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

20. METODE DE EVALUARE

Metoda comparației vânzărilor

Premisa majoră a acestei metode de evaluare este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de vânzare (prețurile de ofertă) ale altor proprietăți imobiliare comparabile.

Etapele parcurse în aplicarea acestei metode de evaluare sunt:

- studiul pieței, în scopul obținerii informațiilor legate de tranzacții cu proprietăți imobiliare similare (din punct de vedere constructiv, al localizării și datei vânzării);

- confirmarea veridicității informațiilor obținute și a obiectivității tranzacțiilor;

- selectarea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative la nivelul fiecărui criteriu;

- compararea, pe baza criteriilor stabilite, a proprietății imobiliare evaluate cu celelalte proprietăți imobiliare reținute în scop de analiză;

- analiza rezultatelor și selectarea unei valori (sau game de valori).

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și deosebirile între proprietăți și frecvența tranzacțiilor, care influențează valoarea. Criteriile avute în vedere în analiza comparativă se referă la: dreptul de proprietate transmis, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare imediat după vânzare, condiții de piață, restricții legale, amplasament zonal, suprafață, caracteristici fizice, echipare tehnico-edilitară, vecinătăți, acces, componente non-imobiliare.

Metoda de estimare a chiriei de piață

Metoda de estimare ia în considerație închirierea proprietății imobiliare (ca alternativă de utilizare) și se bazează pe relația transformată a testului de capitalizare

$$C_p = V_p \cdot r$$

unde:

C_p - chiria de piață a proprietății imobiliare, RON/an;
 V_p - valoarea de piață a proprietății imobiliare, RON (estimată prin utilizarea metodei comparațiilor directe);

r - rata de capitalizare (cu sens de rată de oportunitate sau rată de revenire minim acceptată de către un investitor rațional). Rata de capitalizare se determină ca invers al perioadei de recuperare a investiției reprezentate de cumpărarea proprietății imobiliare.

21. IPOTEZE RESTRICTIVE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

În Raportul de Evaluare, analizele, opiniile și concluziile prezentate reflectă puncte de vedere personale ale evaluatorului, fundamentate pe ipotezele particulare considerate, în condițiile limitative specifice obiectului evaluării și situației acestuia, nefiind influențate de nici un factor generator de obligații materiale sau morale.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile, concluziile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

Informațiile care au stat la baza evaluării au fost obținute de la surse pe care evaluatorul le consideră credibile (în privința corectitudinii informațiilor primite, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Evaluatorul a luat în considerație toți factorii care influențează valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate, fără nici o omisiune deliberată.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea, de către instituția utilizator desemnat al Raportului de Evaluare, unor date sau informații care ar putea afecta valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate.

În Raportul de Evaluare s-a presupus că proprietatea imobiliară evaluată este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice (eventualele neconcordanțe sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport).

În Raportul de Evaluare s-a presupus că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o altă servitute decât cea/cele descrisă/descrise în raport.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu răspund pentru existența de vicii ascunse și factori de mediu în măsură să influențeze valoarea proprietății imobiliare evaluate și nu pot garanta asupra stării sale economice și tehnice.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu au efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor toxice, periculoase sau dăunătoare și, ca urmare, nu pot oferi o estimare a potențialului impact asupra rezultatelor evaluării. Pentru scopul prezentei evaluări, s-a presupus că pe cuprinsul (în cadrul) proprietății imobiliare evaluate nu există nici o substanță toxică, periculoasă sau dăunătoare. Orice identificare ulterioară a unor asemenea substanțe nu este imputabilă societății prestatoare și evaluatorului.

Raportul de Evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al societății prestatoare și evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Raportul de Evaluare este confidențial și destinat doar scopului menționat. Societatea prestatoare și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă Raportul de Evaluare este folosit în alt scop.

Societatea prestatoare, prin expertul său evaluator, nu este obligată să ofere, în continuare, consultanță, sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară evaluată.

Proprietatea imobiliară a fost evaluată pe baza premisei că posesia asupra sa este legală.

Situația juridică a proprietății imobiliare evaluate a fost analizată doar pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Orașului Petrla (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Elementele de identificare ale terenului, suprafața acestuia, caracteristicile cadastrale și specificațiile referitoare la drepturile de proprietate sunt conforme Extrasului de Carte Funciară pentru Informare, pus la dispoziția evaluatorului de către Primăria Orașului Petrla (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Selectarea metodelor de evaluare s-a realizat în concordanță cu starea actuală și statutul juridic legal al proprietății imobiliare evaluate.

Datorită stării de fapt a proprietății imobiliare evaluate și statutului juridic al acestora, metoda parcelării și dezvoltării, metoda repartizării (alocării), metoda extracției, metoda reziduală și metoda capitalizării rentei funciare nu au fost aplicate (nu au putut fi aplicate).

Evaluatorul nu poate acorda garanții asupra surprinderii și utilizării, în aplicarea metodelor de evaluare, a tuturor aspectelor particulare ale pieței imobiliare locale și regionale. Evaluatorul nu a realizat o cercetare științifică sistematică a pieței imobiliare locale. În limita competențelor și informațiilor disponibile, evaluatorul a procedat la aplicarea metodelor de evaluare selectate.

La aplicarea metodelor de evaluare, previziunile, proiecțiile și estimările au la bază condițiile trecute și curente ale pieței imobiliare locale, caracteristicile curente ale cererii și ofertei imobiliare, cotația valutară la momentul evaluării, tendințele actuale ale pieței imobiliare locale. Toate acestea sunt, în esență, fundamentate pe principiul prudenței.

În Raportul de Evaluare, ca etapă preliminară, este estimată valoarea de piață a proprietății imobiliare. Valoarea de piață este un concept de valoare inclus și definit în Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020).

Chiria de piață a proprietății imobiliare a fost estimată luând în considerație valoarea de piață a acesteia. Chiria de piață este un concept de valoare inclus și definit în Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020).

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare a fost aplicată metoda comparației vânzărilor. La aplicarea metodei comparației vânzărilor, ipoteza fundamentală luată în considerație a fost aceea de "teren liber construibil".

Chiria de piață a proprietății imobiliare nu a putut fi estimată în baza unui contract de închiriere existent (la data evaluării, un contract de închiriere nu există).

Chiria de piață a proprietății imobiliare a fost estimată luând în considerație un contract de închiriere ipotetic. Evaluatorul a considerat relevante următoarele clauze ale acestuia: cheltuielile cu impozitul pe proprietate revin în sarcina locatarului, pe întreaga durată a închirierii; locatarul poate realiza lucrări de întreținere și amenajare a terenului doar cu acceptul locatorului.

Metoda de estimare a chiriei de piață a proprietății imobiliare are ca rezultat o chirie anuală fixă.

Chiria de piață estimată a proprietății imobiliare este o chirie anuală. Evaluatorul a transformat-o în chirie lunară luând în considerație un coeficient de neuniformitate egal cu 1. Ipoteza implicită este aceea a unei închirieri pentru o perioadă de cel puțin un an calendaristic.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate referitoare la conținutul, prevederile și clauzele unui contract de închiriere viitor, pe care proprietarul terenului intravilan îl va putea încheia cu un anumit locatar.

Raportul de Evaluare este elaborat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020).

În elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Anexele sunt parte integrantă a Raportului de Evaluare.

Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate nu include taxa pe valoarea adăugată.

Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate este valabilă la data întocmirii Raportului de Evaluare și într-un interval de timp limitat (în care nu intervin schimbări semnificative ale elementelor evaluării).

Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate este conformă situației pieței imobiliare la momentul evaluării. Evoluțiile ulterioare imprevizibile ale pieței imobiliare pot conduce la invalidarea valorii estimate. O asemenea situație nu îi este însă imputabilă evaluatorului (în acest sens, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Valoarea estimată în Raportul de Evaluare se referă la întregul corp de proprietate, iar orice divizare sau distribuire a acestuia pe interese fracționate va conduce la invalidarea valorii estimate.

Evaluatorul a făcut precizări asupra funcționalității pieței imobiliare locale la momentul evaluării (considerând că aceasta nu este o piață perfect funcțională).

22. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca autor al Raportului de Evaluare, declar că acesta a fost elaborat în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020) și în acord cu ipotezele restrictive și condițiile limitative precizate. Declar că nu există nici o relație particulară între mine și clientul / utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare și că nu am nici un interes prezent sau viitor legat de proprietatea imobiliară evaluată. Susțin că rezultatele evaluării nu sunt influențate de anumite solicitări ale clientului sau utilizatorului desemnat al Raportului de Evaluare, iar remunerarea evaluării nu este condiționată, în nici un fel, de acestea. În aceste condiții, subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, îmi asum responsabilitatea pentru informațiile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

23. CERTIFICARE

Subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, cele de mai jos.

-afirmațiile cuprinse în prezentul Raport de Evaluare sunt adevărate. Estimările realizate și concluziile prezentate au la bază informații considerate corecte, precum și concluziile propriei expertize a evaluatorului;

-analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt influențate doar de către ipotezele limitative și condițiile restrictive menționate în Raportul de Evaluare;

-în întregul său demers, evaluatorul a acționat în mod profesional, imparțial și nepărtinitor;

-evaluatorul nu are interese prezente sau viitoare referitoare la proprietatea imobiliară evaluată;

-evaluatorul nu are interese personale legate de clientul sau utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare;

-implicarea evaluatorului în prezenta acțiune de evaluare nu este condiționată de formularea unor solicitări referitoare la obținerea anumitor rezultate;

-în elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale, precum și prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020);

-evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent.

24. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru evaluarea proprietății imobiliare a fost aplicată metoda comparației vânzărilor.

Metoda comparației vânzărilor reușește să introducă în ecuația valorii prețurile de ofertă ale unor proprietăți imobiliare similare (din perspectiva criteriilor de comparabilitate). Chiar dacă piața proprietăților imobiliare de natură terenurilor intravilane nu este o piață perfect funcțională la momentul evaluării, rezultatul produs de metoda comparației vânzărilor reușește să exprime valoarea terenului intravilan evaluat în situația de considerare a acestuia ca activ "integrat în sistem" (sistemul fiind zona Văii Jiului, cu caracteristicile sale economice și sociale).

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de terenul intravilan situat în județul Hunedoara, Orașul Petrila, strada Minei, fără număr (în suprafață de 12.538 mp, categoria de folosință "curți-construcții"), are o valoare de piață estimată de 185.460 lei (echivalent 3,00 EUR/mp). Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparației vânzărilor.

Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

Pentru estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare a fost luată în considerație valoarea de piață a acestela, precum și rata de capitalizare caracteristică segmentului specific al pieței imobiliare.

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de terenul intravilan situat în județul Hunedoara, Orașul Petrila, strada Minei, fără număr (în suprafață de 12.538 mp, categoria de folosință "curți-construcții"), are o chirie de piață estimată de 3.761 lei/an.
Chiria de piață estimată nu include T.V.A.

Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare
Ing. Mangu Sorin-Iuliu



ANEXE

Anexa 1: Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 16.424/22.09.2019 (Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petroșani)

Anexa 2: Plan de amplasare în zonă

Anexa 3: Evaluarea proprietății imobiliare (aplicarea metodei comparației vânzărilor)

Anexa 4: Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare

Anexa 5: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petrosani

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63434 Petrila

Nr. cerere	16424
Ziua	22
Luna	05
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Petrila, Str. Minei, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	63434	12.338	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
15281 / 09/05/2019	
Act Normativ nr. 91- Hotarare, din 24/04/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI PETRILA;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	A1
1/2	
1) ORASUL PETRILA- DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

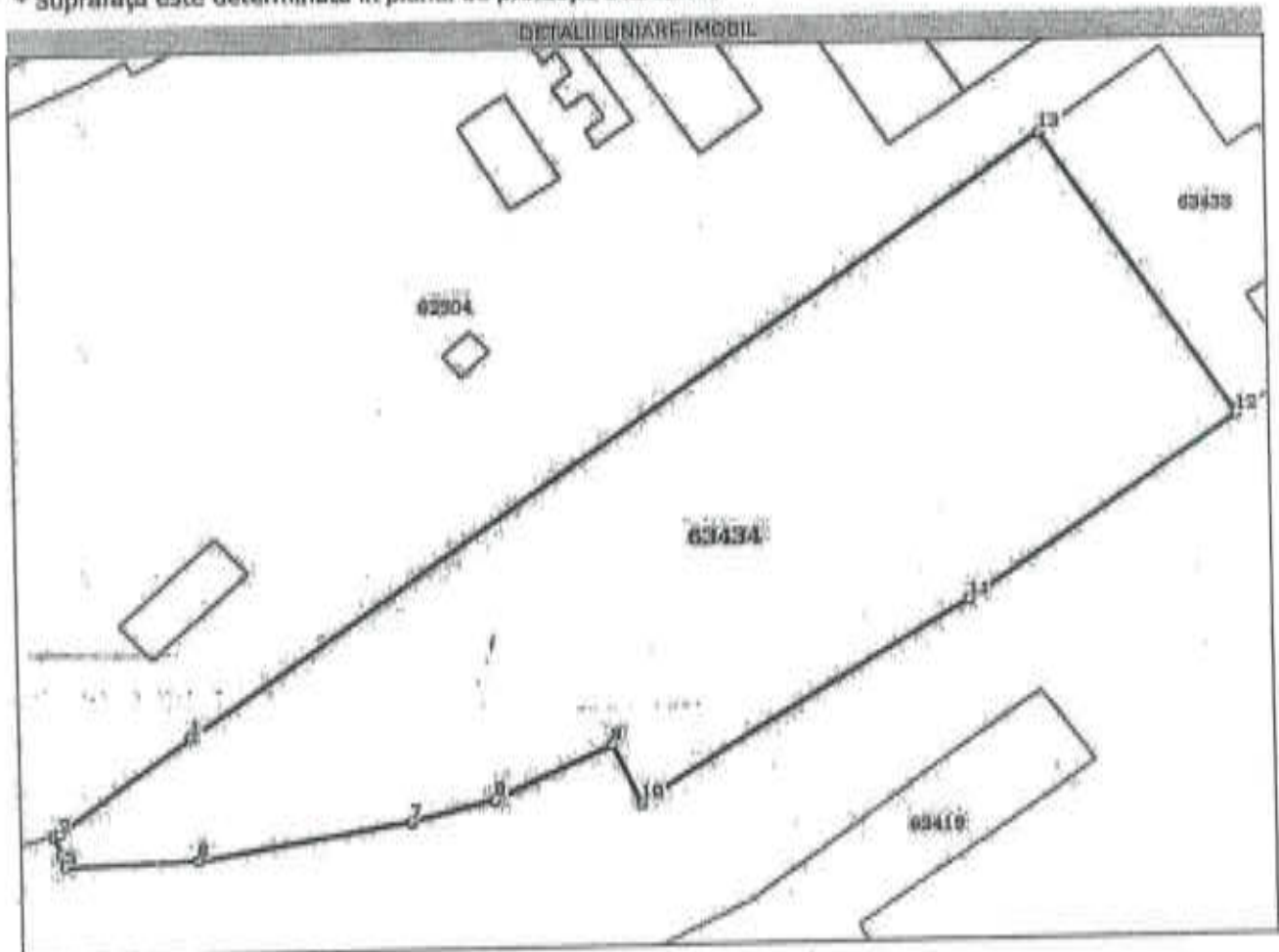
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63434	12.538	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Instrucție	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	12.538	-	-	-	

Date referitoare la construcții /

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Alt. 1	63434-G1	construcție industriale și edilitare	322	Cu acte	6. construită la 2013 mp, atelier întreținere, cu schelet din beton armat și pereți din cărămidă, (-imobil degradat)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	31.803
2	3	0.984
3	4	3.979

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	2.794
5	6	25.78
6	7	42.553
7	8	17.39
8	9	25.33
9	10	12.73
10	11	76.885
11	12	64.733
12	13	68.11
13	14	205.892
14	1	0.001

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate și sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 600 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.760/22-05-2019 în suma de 600, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,

22-05-2019

Data eliberării,

23 MAI 2019

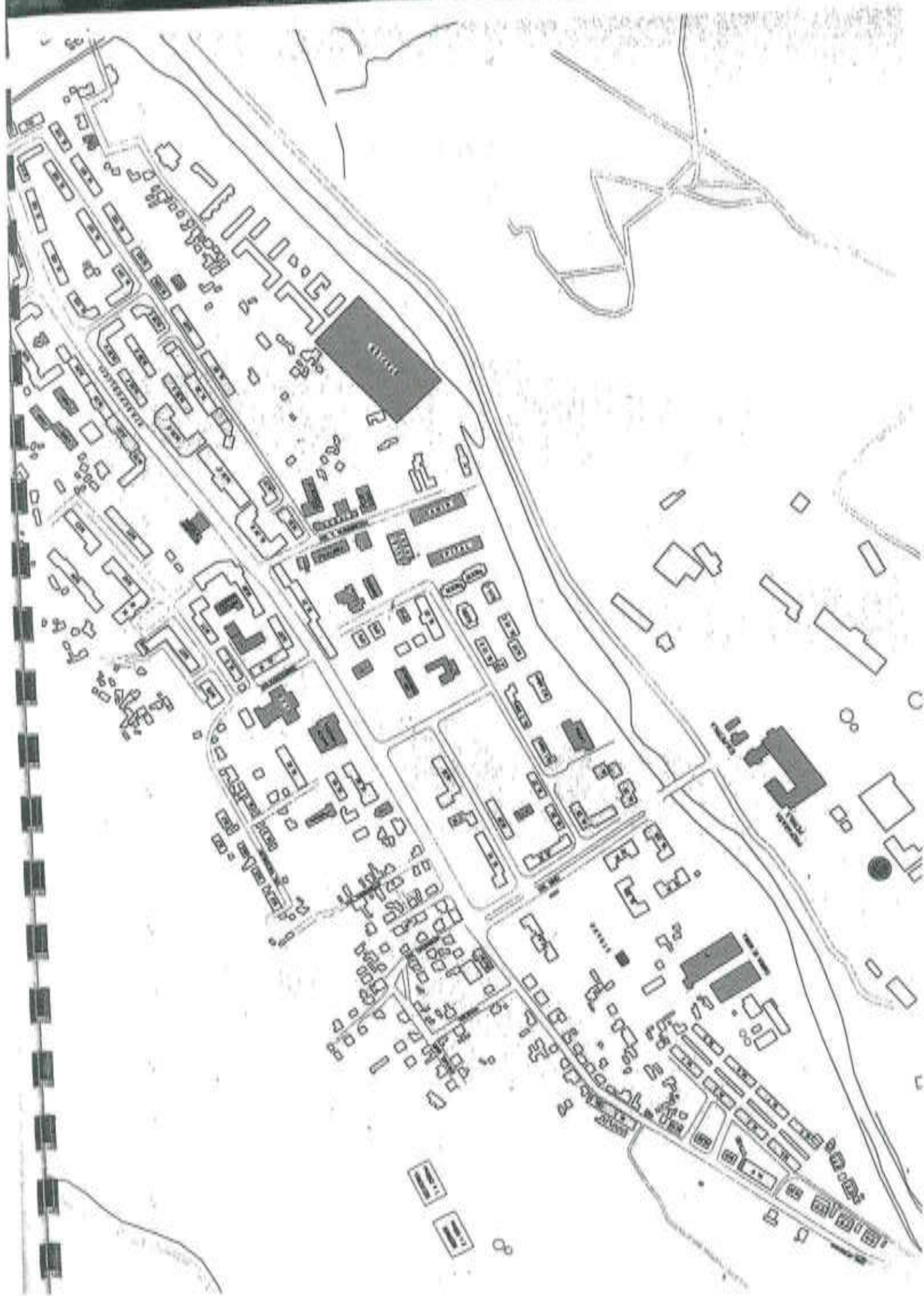
Asistent Registrator,
ANAMARIA - GRĂȚIELA VODA

(pază și semnătură)

VODA ANAMARIA GRĂȚIELA
asistent registrator

Referent,

SABAH EČENA
(pază și semnătură)
referent



Anexa 3

Evaluarea proprietății imobiliare: aplicarea metodei comparației vânzărilor

Tabelul 3.1
Estimarea valorii de piață: metoda comparației vânzărilor

Specificații	Proprietatea evaluată	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp)		15,00	13,00	6,00
Corecție preț de vânzare		20%	20%	20%
Preț de vânzare corectat (EUR/mp)		12,00	10,40	4,80
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție		0	0	0
Preț corectat		12,00	10,40	4,80
Condiții de finanțare	Numerar	numerar	numerar	numerar
Corecție		0	0	0
Preț corectat		12,00	10,40	4,80
Condiții de vânzare	Independent	independent	independent	independent
Corecție		0	0	0
Preț corectat		12,00	10,40	4,80
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Conform descrierii	nu	nu	nu
Corecție		0	0	0
Preț corectat		12,00	10,40	4,80
Condiții de piață	26.08.2021	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		12,00	10,40	4,80
Restricții legale	Conform P.U.G.	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		12,00	10,40	4,80
Localizare (amplasament zonal)	Conform descrierii	superioară (-35%)	superioară (-25%)	superioară (-15%)
Corecție		-4,20	-2,60	-0,72
Preț corectat		7,80	7,80	4,08
Suprafață	12.538 mp	928 mp (-20%)	1.000 mp (-20%)	3.000 mp (-10%)
Corecție		-1,56	-1,56	-0,41
Preț corectat		6,24	6,24	3,67
Caracteristici fizice	Conform descrierii	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		6,24	6,24	3,67
Echipare tehnico-edilitară	Conform descrierii	superioară (-25%)	superioară (-20%)	superioară (-5%)
Corecție		-1,56	-1,25	-0,18
Preț corectat		4,68	4,99	3,49
Vecinătăți	Conform descrierii	superioare (-35%)	superioare (-35%)	superioare (-15%)
Corecție		-1,64	-1,75	-0,52
Preț corectat		3,04	3,24	2,97
Acces	Conform descrierii	direct	direct	direct
Corecție		0	0	0
Preț corectat		3,04	3,24	2,97
Componente non-imobiliare	Conform descrierii	nu	nu	nu
Corecție		0	0	0
Preț corectat		3,04	3,24	2,97
Corecție totală brută		-11,96	-9,76	-3,03
Procent din prețul de vânzare (%)		-79,73%	-75,08%	-50,50%
Număr de corecții		4	4	4
Valoare estimată, EUR/mp		-	-	3,00
Valoare estimată, lei		-	-	185.460

Tabelul 3.2
Proprietăți imobiliare comparabile

Criteriul de comparație	Comparabilă A (www.olx.ro, număr anunț: 192440848)	Comparabilă B (www.olx.ro, număr anunț: 181975735)	Comparabilă C (www.olx.ro)
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu
Condiții de piață	Ofertă curentă	Ofertă curentă	Ofertă curentă
Restricții legale	Conform P.U.G.	Conform P.U.G.	Conform P.U.G.
Localizare	Zona A (strada Republicii)	Zona B (strada Tineretului)	Zona C (strada Jieț)
Suprafață	928 mp	1.000 mp	3.000 mp
Caracteristici fizice	Teren plat	Teren plat	Teren plat
Echipare tehnico-edilitară	Rețele de energie electrică, apă potabilă și canalizare, gaze naturale la limita de proprietate	Rețele de energie electrică, apă potabilă și canalizare la limita de proprietate	Rețele de energie electrică, apă potabilă la limita de proprietate
Vecinătăți	Favorabile	Favorabile	Favorabile
Acces	Direct	Direct	Direct
Componente non-imobiliare	Nu există	Nu există	Nu există

Tabelul 3.3
Corectarea prețurilor de ofertă ale proprietăților imobiliare comparabile

Specificații	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp)	15,00	13,00	6,00
Corecție preț de vânzare	20%	20%	20%
Preț de vânzare corectat - EUR/mp	12,00	10,40	4,80

Observație: corecțiile prețurilor de vânzare sunt conforme cu tendințele observate pe piața imobiliară locală, marjele de negociere și durata de expunere la vânzare a proprietăților imobiliare comparabile

Tabelul 3.4
Explicarea corecțiilor

Criteriul de comparație	Explicații
Dreptul de proprietate transmis	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între drepturile de proprietate transmise pentru proprietatea imobiliară evaluată și proprietățile imobiliare evaluate.
Condiții de finanțare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că în cazul unei tranzacții plata s-ar face integral în numerar.
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că nu există condiții speciale de vânzare.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu s-au aplicat corecții, având în vedere situația curentă a proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile.
Condiții de piață	Nu s-au aplicat corecții, ofertele de proprietăți imobiliare comparabile fiind corespunzătoare condițiilor curente ale pieței.
Restricții legale	Nu s-au aplicat corecții, atât pentru proprietatea imobiliară evaluată, cât și pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile, restricțiile legale fiind corespunzătoare Planului Urbanistic General.
Localizare (amplasament zonal)	Corecțiile aplicate (+/- 15 - 35%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a amplasării proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile în zone diferite ale Orașului Petrița.

Suprafață	Corecțiile aplicate (+/- 10 - 20%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare și posibilităților de vânzare, în raport cu suprafața totală, într-o perioadă de timp rezonabilă, raportate la utilizarea viitoare posibilă și probabilă a proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile.
Caracteristici fizice	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între caracteristicile fizice ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Echipare tehnico-edilitară	Corecțiile aplicate (+/- 5 - 25%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între echiparea tehnico-edilitară a proprietății imobiliare evaluate și cea a proprietăților imobiliare comparabile.
Vecinătăți	Corecțiile aplicate (+/- 15 - 35%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între vecinătățile proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Acces	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între posibilitățile de acces ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Componente non-imobiliare	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între componentele non-imobiliare ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.

< Inapoi Anunturi Petrosani > Imobiliare Petrosani > Terenuri Petrosani

Hotel Traian -
Calimanesti Caculata
10 €
Rezerva

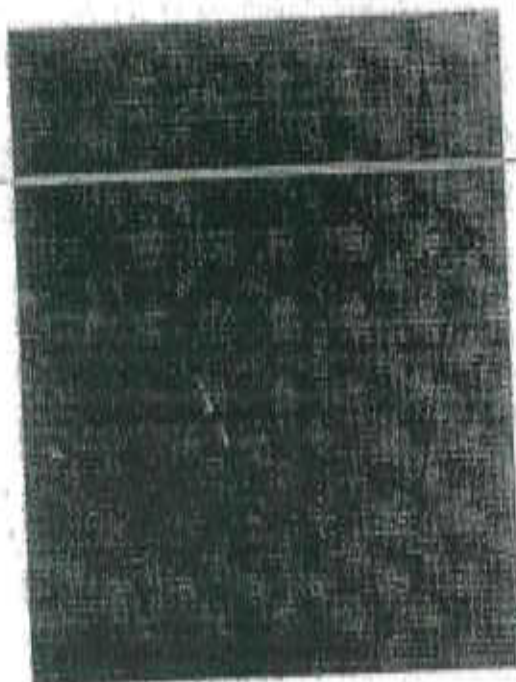
Topula Siles Aquapark -
Karesia
40 €
Rezerva

Hotel Traian -
Calimanesti Caculata
41 €
Rezerva

Adăugat de directbook.ro



Salveaza ca
Favorit



15 €

Trimite mesaj

0721 081 407

Petrosani, Judet Hunedoara
Vezi pe harta



Ana

Pe site din mar 2019

Anunturile utilizatorului

Teren Petrita

Petrosani, Judet Hunedoara T Adăugat de pe telefon. La 18:03, 30 Ianuarie 2020,
Numar anunt: 192440848

În plasa 0 Distribuie

Protejeaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de

Proprietar

Extrem / Intravilan

Intravilan

Suprafata utila

928 m²

Vând teren Petrita lângă poșta Petrita 928 mp
Preț 15 euro mp

Adăugați anunturi ale utilizatorului

Casa de vânzare
Livadia/Petrosani
35 000 €

Geaca dama/hăbit
35 lei

Căni/termos
14 lei

Raportarea

Hotel Traian - Calimanesti ...

Bonuzare - 2 adulti, 3 nopti din
17.04

41 €
Rezerva

Topula Siles Aquapark - K...

Băile - 2 adulti + 1 copil, 3
nopti din 17.04

45 €
Rezerva

Anunt adăugat prin aplicația gratuită OLX.ro,
disponibilă pentru Android, iOS

< Inapoi

Urmatorul anunt >

În plasa 0 Distribuie

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul
imbinării și al personalizării conținutului nostru.
In vederea analizei traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate.
Afla mai multe detalii

Clică aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partajarea de publicitate și OLX

0721 081 407

Acceptă & Închide

Mesajul tău

☐ Nu sunt robotreCAPTCHA
Căutăm (baterie - Teren)

Trimite

Adaugă fișier

Fișierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif,
xls, xlsx, ppt, pptx, rar, zip, docx, xlsx, odt
Fișierul poate avea maxim 2 MB

Toate anunțurile utilizatorului

Anunțurile utilizatorului Ana

40 lei



Sandale Ipanema
Încălțăminte copii
11 feb

70 lei



Palton Louis Charles
Geel-Paltoane
11 feb

70 lei



Fusta+bluza
Fuste
11 feb

35 lei



Set camasa+cardigan Next
Haine copii
11 feb

14 lei



Căni/termos
Bucataria
11 feb

Arata mai multe anunțurile utilizatorului

Aplicații mobile
Cautări frecvente
Anunțuri promovate
Harta site
Harta județelor
ANPC
Parteneri

Ajutor & Contact
Descopera OLX.ro
OLX pentru profesioniști
Livrare cu verificare
Condiții de utilizare
Politica de confidențialitate
Cariera în OLX
Setări publicitate
Publicitate

Descarcă aplicația pentru telefonul tău

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul
Îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru,
în vederea analizei traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate.
Află mai multe detalii

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

< Inapoi Anunturi Petrita > Imobiliare Petrita > Terenuri Petrita

Topola Skies Aquapark - Kavarna 46 € Rezerva	Hotel Traian - Calimanești Caciulata 16 € Rezerva	Park Golden Beach - Nisipurile De Aur 185 € Rezerva
---	--	--

Ads by directbooking.ro

13 000 €

Trimite mesaj

0728 870 065

Petrita, judet Hunedoara
Vezi pe harta



Danut

Pe site din Ian 2015

Anunturile utilizatorului

Teren pentru constructie casa PETRILA

et Hunedoara | Adaugat de pe telefon La 21:17, 22 Ianuarie 2020,
it: 181975739

ce 0 Distribuie

noventa anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 000 m²

Teren pretabil constructie casa in PETRILA (Lonea) str Tineretului, acces auto, electricitate si
canalizare 1000mp

Anunt adaugat prin aplicatie gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

Urmatorul anunt >

< Inapoi

Inti pleas 0 Distribuie

Vizualizari:2640

Contacteaza vanzatorul

0728 870 065

Mesajul tau

Prin utilizarea serviciilor noastre, iti exprimi acordul cu privire la faptul ca folosim module cookie si alte tehnologii similare in scopul
imbunatatirii si al personalizării continutului nostru,
in vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate si a protecției anti-spam si anti-malware, precum si impotriva utilizării neautorizate.

Afla mai multe detalii

Clic aici pentru a modifica setările in ceea ce priveste partenerii de publicitate si OLX



Nu sunt robot

reCAPTCHA
Confidențialitate - Termeni

Trimite

Adauga fisier

Fisierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif,
zip, rar, tar, tgz, xls, docx, xlsx, nif
Fisierul poate avea maxim 2 MB

Anunturile utilizatorului Danut

100 lei



Gater Wravor
Utilaje industriale si de constructii
7 feb

Aplicatii mobile
Cautari frecvente
Asistent personalizat
Harta site
Harta judetelor
ANPC
Parteneri

Ajutor & Contact
Descopera OLX.ro
OLX pentru companii
Urmare si verificare
Conditii de utilizare
Politica de confidentialitate
Cariera in OLX
Setari publicitate
Publicitate

Descarca aplicatia pentru telefonul tau

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul
îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru,
în vederea analizei traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate.
Afla mai multe detalii

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

< Inapoi Anunturi Petrita > Imobiliare Petrita > Terenuri Petrita

Salveaza ca
favorit

6€

Negociabil

Trimite mesaj

0721 112 708

Petrita, Judet Hunedoara
Vezi pe harta

Andrei

Pe site din apr 2018

Anunturile utilizatorului

Reportaza

Vand teren

Petrita, Judet Hunedoara

Numar anunt 144217445

Intrare 0 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de

Proprietar

Extravilan / Intravilan

Intravilan

Suprafata utila

3 000 m²

Vand teren intravilan an jfet cu acces la apă și curent acces auto suprafata dinaptea pe toata suprafata terenului asfalt la 300m distanta Ideal constructie casa antabulat CF uric proprietar harta topo cadastrala acte an regula.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

< Inapoi

Urmatorul anunt >

Intrare 0 Distribuie

Vizualizari 3617

Contacteaza vanzatorul

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acordul cu privire la faptul că folosești modulele cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.

În vederea analizării trecutului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate.

Afla mai multe detalii

Clică aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partajarea de date cu OLX

Acceptați & înțeleg

☐

CHAPTER

Veröffentlichung: 1. Auflage



Trinite

Platypharodon *accipitratus* (Linn): juv, imm, preg, doc, nill, af, slp, car, ter, lat, wk, docu, sfer, nill
Platanus *prince* *swartz* *masoni* 2 tall

Anunturile utilizatorului Andrei

100 lei



Dezmembrări auto
Autoturisme
1 feb

10.141



Mad. Fan. si. ot. 7022
Cereale - Puraje - Fan
1 feb

110 lei



Cauciucuri R14
Plase viticole agricole
1 feb

300 € associabili



Jante alla)
Autoturismo
1 feb

1 000 lml



Canapea extensibilă
sufragerie
29 Ian

Arata mai multe anunturile utilizatorului

- Aplicatii mobile
- Cautari frecvente
- Anunturi promovate
- Harta site
- Harta judetelor
- ANPC
- Parteneri

- [Ajutor & Contact](#)
- [Descopera OLX.ro](#)
- [OLX pentru profesioniști](#)
- [Livrare cu verificare](#)
- [Condiții de vânzare](#)
- [Politica de confidențialitate](#)
- [Cariera în OLX](#)
- [Setări publicitate](#)
- [Publicitate](#)

Descarcă aplicația pentru telefonul tău

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.

În vederea analizei traficului, a furnierii de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate.

Află mai multe detalii

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Anexa 4

Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare

Tabelul 4.1
Determinarea ratei de capitalizare

Specificații	Valori
Perioada maximă de recuperare a valorii de piață a terenului	50 ani
Perioada de recuperare a valorii de piață a terenului luată în considerație	50 ani
Rata de capitalizare	2,00%
Rata de capitalizare estimată	2,00%

Tabelul 4.2
Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare

Specificații	Valori
Valoarea de piață estimată	185.460 lei
Rata de capitalizare estimată	2,00%
Chiria de piață totală anuală estimată	3.710 lei
Suprafața terenului	12.538 mp
Chiria de piață unitară anuală estimată	0,2959 lei/mp
Chiria de piață unitară estimată	0,30 lei/mp/an
Chiria de piață totală estimată	3.761 lei/an

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind concesionarea prin licitație publică a imobilului teren, situat în orașul Petrila, strada
Minel, FN, județul Hunedoara, identificat în CF nr. 63434 Petrila, în vederea construirii unei
hale de producție

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
EMILIA-ANCUȚA ȚURCAȘ**



**Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian**



1. INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Denumire: U.A.T. Orașul Petrila,

Cod fiscal 4375097,

Sediul: orașul Petrila, str. Republicii nr.196, jud. Hunedoara, cod poștal 335800,

Date de contact: telefon 0254/550760, fax 0254/550977, email primaria.petrila2008@yahoo.com

Persoana de contact: inspector Maghier Neluța, Biroul Patrimoniul Domeniului Public și Cadastru, interior 219

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura utilizata pentru concesionarea terenurilor este licitatie publica, cu depunerea de oferte in plie inchis, conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare

A. Licitatie

Licitatie se initiaza prin publicarea unui anunt de licitatie de catre concedent in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatii electronice.

Anuntul de licitatie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre concedent si trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

- informatii generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- informatii generale privind obiectul concesiunii, in special descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat;
- informatii privind documentatia de atribuire: modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire; denumirea si datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire; costul si conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei de atribuire, unde este cazul; data-limita pentru solicitarea clarificarilor;
- informatii privind ofertele: data-limita de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta;
- data si locul la care se va desfasura sedinta publica de deschidere a ofertelor;
- instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;
- data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire.

Concedentul pune la dispozitia persoanei interesate care a inaintat o solicitare in acest sens a unui exemplar al documentatiei de atribuire, pe suport de hartie și/sau pe suport magnetic.

Concedentul are obligatia de a pune documentatia de atribuire la dispozitia persoanei interesate cat mai repede posibil, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia.

Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

Concedentul are obligatia de a raspunde, in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

Concedentul are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut, in conditiile prezentei sectiuni, documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.

Concedentul are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

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

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru concesionarea terenului concedentul este obligat să anuleze procedura de concesionare și să organizeze o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

B. Comisia de evaluare a ofertelor

Componenta comisiei de evaluare, precum și supleanții acesteia, se stabilesc prin hotărâre a consiliului local, președintele și secretarul fiind numiți dintre membrii acesteia.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al doilea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al doilea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

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

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe concedent despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plic;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea proceselor-verbale;
- e) întocmirea raportului de evaluare;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

C. Determinarea ofertei castigatoare

(1) Concedentul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

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

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la alin. (6) și la Cap.3 Caiet de sarcini, lit.C „Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele” alin.(2)-(5) și (8)

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute la Cap.3 Caiet de sarcini, lit.C „Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele” alin.(5)

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

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

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

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul concesiunii.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la criteriile de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(20) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată prevăzute de prezenta secțiune, anunț având conținutul prevăzut la art. 319 alin. (22) din OUG 57/2019

(22) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(23) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (22) concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (22) concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(25) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate privată numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (22).

(27) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

(28) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(29) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la lit. A Licitatia.

D. Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune

(1) Prin excepție de la prevederile lit. C "Determinarea ofertei castigatoare", alin. (20), concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, dacă la această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

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

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr.57/2019;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr.57/2019.

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

E. Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(2) Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

F. Neîncheierea contractului

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

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

(3) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

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

(5) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (2).

3. CAIET DE SARCINI

A. Informații generale privind obiectul concesiunii

a) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Bunul care face obiectul concesionării este un imobil teren, situat în orașul Petrila, strada Minei, nr. FN, județul Hunedoara, identificata în CF nr 63434 Petrila, nr. cadastral 63434, în suprafața de 12.538 mp.

Terenul este liber de sarcini, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

Terenul este neîmprejmuit, se află în intravilan, are categoria de folosință curți construcții și aparține domeniului privat al orașului Petrila, fiind înscris în inventarul bunurilor din domeniul privat, aprobat prin HCL nr.48/2021, la poziția nr. 17.

b) Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Imobilul teren este concesionat în vederea construirii unei hale de producție.

c) Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Din punct de vedere economico-financiar, concesionarea va conduce la obținerea unor beneficii din venituri constând în:

- venituri din redevență;
- taxa pe teren aplicabilă terenurilor concesionate conform Codului Fiscal,
- impozit pe clădire, după finalizarea construcției,
- venituri din taxe pentru eliberarea autorizației de construire;
- crearea unor noi locuri de muncă, atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului impus, cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea construcției.

Din punct de vedere social, concesionarea va conduce la satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și la ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia.

Din punct de vedere al protecției mediului, construirea obiectivelor se va realiza cu respectarea normelor privind protecția mediului, iar responsabilitatea privind mediul pe tot parcursul concesiunii, cu privire la obiectul concesiunii, cade în sarcina concesionarului, potrivit clauzelor contractuale.

B. Condiții generale ale concesiunii

a) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii.

Fructele, precum și, în limitele prevăzute de lege și în actul de constituire, produsele bunului concesionat revin concesionarului.

În toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune. (Cod civil)

b) Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;

Concesionarul este responsabil pentru respectarea prevederilor legale privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

c) Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanentă;

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și permanentă a bunului concesionat.

d) Interdicția subconcesionării bunului concesionat

Este interzisă subconcesionarea bunului concesionat.

e) Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Concesionarul poate închiria bunul concesionat cu respectarea dispozițiilor legale.

f) Durata concesiunii;

Durata concesiunii este de 25 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul partilor, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani..

g) Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiunii: pentru imobilul teren in suprafata de 12.538 mp, valoarea de piata este de 12.538 lei fara TVA, stabilita prin Raportul de evaluare intocmit de Mangu Sorin-Iuliu, Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru al ANEVAR, Autorizatia nr. 13.825;

Cuantumul redevenței stabilita in baza valorii de piata si in conformitate cu art.17 din Legea nr.50/1991 republicata, este urmatorul:

- 185.460 lei : 25 ani = 7418,4 lei/an, respectiv 0,59 lei/mp/an.

Terenul este concesionat in vederea construirii unei hale de productie, destinata desfasurarii unor activitati economice generatoare de venituri, astfel că exista proportionalitate intre redeventa stabilita si beneficiile rezultate din exploatarea bunului.

Astfel, nivelul minim al redevenței stabilit pentru parcela de teren identificata in CF nr. 63434 Petrila este de 7418,4 lei/an, respectiv de 0,59 lei/mp/an.

Valorile nu contin TVA.

Nivelul redevenței va fi indexat anual cu rata inflatiei, aprobata prin Hotararea Consiliului Local al Orasului Petrila. Plata se va face pana la data de 25 a ultimei luni din fiecare semestru pentru care se face plata.

h) Natura si cuantumul garantiilor solicitate de concedent

Garanția de participare la licitație este stabilită la nivelul a doua redevențe minime anuale aprobata de către concedent, respectiv 14.839,8 lei.

Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata sa depuna, cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand o cota-parte din suma obligatiei de plata catre concedent, stabilita de acesta si datorata pentru primul an de exploatare. Garantia este obligatorie si se stabileste la nivelul unei cote de 90% din redevența anuala. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalități și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune, iar în situația în care nu a fost utilizata, aceasta se restituie concedentului după îndeplinirea obligatiilor privind finalizarea investitiei si achitarea cuantumului total al redevenței.

Garantiile pot fi constituite după cum urmeaza:

- prin ordin de plată depus în contul nr. RO68TREZ36821A300530XXXX deschis la Trezoreria Petrosani,

- prin lichiditati la casieria Primariei orasului Petrila

- prin fila CEC vizata in banca

- prin scrisoare de garantie bancara .

Garantiile de participare la procedura depuse de ofertantii necastigatori se restituie, la cererea acestora, in termen de maxim 15 zile de la data semnarii contractului de concesiune.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;

b) în cazul în care după adjudecare, ofertantul declarat câștigător nu se prezintă în termen de 20 zile de la data realizării comunicării către ofertanți, pentru încheierea contractului de concesiune(cu excepția cazurilor de forță majoră).

c) în cazul în care după adjudecare, ofertantul declarat câștigător refuză în scris încheierea contractului.

Contravaloarea caietului de sarcini este de 10 lei, aceasta achitându-se la casieria Primăriei orasului Petrila și conferă plătitorului dreptul de a intra în posesia caietului de sarcini și a documentației de atribuire.

Caietul de sarcini se obține în baza cererii depusă de ofertant în acest sens, putând fi ridicat de la Biroul Patrimoniului Public si cadastru din cadrul Primariei orasului Petrila.

i) **Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, material cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea si punerea in valoare a patrimoniului cultural national, dupa caz, protectia mediului, protectia muncii, conditii impuse de acordurile si conventiile internationale la care Romania este parte.**

Nu este cazul.

C. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire
- (2) Ofertele se redactează în limba română.
- (3) Ofertele se depun la sediul concedentului, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta, respectiv se va indica imobilul teren pentru care se depune oferta.
- (5) Plicul exterior va trebui să conțină:
 - i. fișa cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări (formularele din anexa nr. 1 și din anexa nr. 2 la documentația de atribuire),
 - ii. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța achitare taxă),
 - iii. dovada depunerii garanției de participare, respectiv 14.836,8 lei;
 - iv. acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului.
- (6) Acte doveditoare depuse de ofertant:
 - a) – copie de pe certificatul de înregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - b) certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte starea societății, precum și existența sediului sau a unui punct de lucru de rază UAT Petrița - autentificat sau original;
 - c) – certificat fiscal din care să rezulte că nu are înregistrate datorii față de bugetul consolidat de stat, valabil la data deschiderii ofertelor – autentificat sau original;
 - d) – certificat fiscal eliberat de Serviciul Impozite și Taxe locale al orașului Petrița, din care să rezulte că nu are datorii față de bugetul local - valabil la data deschiderii ofertelor – autentificat sau original;
 - e) copie C.I al reprezentantului societății sau al împuternicitului acestuia (dacă este cazul);
 - f) – declarație privind eligibilitatea – (formularul din anexa nr. 3 la documentația de atribuire) – original;
 - g) – declarație privind inexistența stării de insolvență, faliment sau lichidare – (formularul din anexa nr. 4 la documentația de atribuire) -original;
 - h) – formular de stabilire a valabilității ofertei semnat de acesta, fără îngrosări, modificări sau stersături – forma olografă original (formularul din anexa nr. 5 la documentația de atribuire);
 - j) – formularul de ofertă, original – în plicul interior (plic mic) (formularul din anexa nr. 6 la documentația de atribuire).
 - k) - certificat ISO 14000 sau echivalent, dacă detine;
 - l) – bilanțurile contabile aferente anilor 2018- 2020;
 - m) document emis de unități bancare / declarații bancare, din care să reiasă faptul că ofertantul are capacitatea de a asigura resursele necesare îndeplinirii contractului;
 - n) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că nu schimbă destinația terenului concesionat ;
 - o) deviz estimativ privind valoarea investiției vizat de persoana autorizată
- (7) Documentele care se depun în fotocopii se certifică de către ofertant conform cu originalul.
- (8) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (9) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant.
- (10) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (11) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pentru o perioadă de 90 de zile.

D. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată poate avea loc în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate private, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- în cazul în care în termen de 12 luni de la data semnării contractului, concesionarul nu a început investiția propusă;
- în cazul în care în termenul propus de către concesionar pentru finalizarea investiției, dar nu mai mare de 24 de luni de la data semnării contractului, concesionarul nu a finalizat obiectivul propus;
- prin acordul partilor.

În situație în care interesul național sau local o impune concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. În această situație concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate private părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

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

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul concedentului, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- fișa cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări,
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini,
- dovada depunerii garanției de participare
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;

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

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pentru o perioadă de 90 de zile.

Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

Oferta depusa la o alta adresa a concedentului decat cea stabilita in anuntul concesiunii sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

Continutul ofertelor este confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, concedentul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data

4. INFORMATII DETALIAE SI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE, PRECUM SI PONDEREA LOR

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

- Cel mai mare nivel al redevenței
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților
- Protecția mediului înconjurător
- Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat

Ponderea fiecărui criteriu este următoarea:

1. Pentru cel mai mare nivel al redevenței ponderea (punctajul) este de 40%

- pentru cel mai mare nivel al redevenței se acorda punctaj maxim (40 puncte)
- pentru o altă valoare a redevenței, ponderea se calculează după formula:

$$R_n = (\text{valoarea redevenței ofertantului/redevența maximă oferită}) \times 40 \text{ puncte}$$

2. Pentru stabilirea capacității economico-financiare a ofertanților, ponderea (punctajul) este de 20% , după cum urmează:

a) cea mai mare medie a cifrei de afaceri din ultimii trei ani (2018-2020), ponderea (punctajul) este de 10%.

- pentru cea mai mare medie a cifrei de afaceri se acorda punctaj maxim (10 puncte);
- pentru alta cifra de afaceri, punctajul se calculează după formula:

$$C_n = (\text{media cifrei de afaceri a ofertantului/cea mai mare medie a cifrei de afaceri}) \times 10 \text{ puncte}$$

Ofertantul prezinta formularul de informatii generale, precum si bilanțurile contabile aferente anilor 2018- 2020.

b) capacitatea de a asigura resursele necesare indeplinirii contractului, respectiv plata redevenței pentru minim 24 luni si realizarea investitiilor la care se angajeaza .

Ofertantul prezinta documente (document emis de unitati bancare / declaratii bancare) din care sa rezulte are capacitatea de a asigura resursele necesare indeplinirii contractului, respectiv plata redevenței pentru minim 24 luni si realizarea investitiilor la care se angajeaza.

Daca ofertantul prezinta dovada asigurarii resurselor necesare se acorda 10 puncte.

Daca ofertantul nu prezinta dovada asigurarii resurselor necesare, se acorda 0 puncte.

3. pentru protecția mediului înconjurător, ponderea (punctajul) este de 5%.

Implementarea sistemului de protecție a mediului – certificat ISO 14001 sau echivalent.

Daca ofertantul prezinta certificatul ISO 14001 sau echivalent- se acorda 5 puncte.

Daca ofertantul nu prezinta certificatul ISO 14001 sau echivalent, se acorda 0 puncte.

4. pentru condițiile specifice, ponderea este de 35%, după cum urmează:

a) valoarea investiției la care se angajează (construcție hala de producție), ponderea (punctajul) este de 15%.

- pentru cea mai mare valoare a investiției se acorda punctaj maxim (15 puncte);
- pentru o alta valoare oferită, punctajul se calculează după formula:

$$I_n = (\text{valoarea investiției propusa de ofertant/valoarea maximă}) \times 15 \text{ puncte}$$

Ofertantul prezinta un deviz estimativ privind valoarea investitiei, avizat de persoana autorizata.

b) termenul de realizare a obiectivului, ponderea (punctajul) este de 10%

- pentru cel mai mic termen de realizare se acorda punctaj maxim (10 puncte);

- pentru alt termen de realizare, punctajul se calculează după formula:

$$L_n = (\text{cel mai mic termen de realizare propus} / \text{termen de realizare propus de ofertant}) \times 10$$
 puncte

Termenul de realizare a obiectivului nu poate fi mai mare de 24 de luni de la data semnării contractului.

c) numărul de locuri de muncă care vor fi create într-un interval de maxim 3 ani, ponderea (punctajul) este de 10%

- pentru cel mai mare număr de locuri de munca se acorda punctaj maxim (10 puncte);

- pentru alt număr, punctajul se calculează după formula:

$$P_n = (\text{număr de locuri de munca propus de ofertant} / \text{cel mai mare număr de locuri de munca propus}) \times 10$$
 puncte

În vederea analizării acestui criteriu de atribuire, ofertanții vor preciza în formularul de oferta numărul de locuri de muncă care vor fi create într-un interval de maxim 3 ani.

Necrearea acestor locuri de muncă în termenul asumat va conduce la o penalizare de 10% din valoarea redevenței anuale oferite, calculată anual până la data îndeplinirii declarației asumate.

Oferta declarată câștigătoare este oferta care înregistrează cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, cu îndeplinirea obiectivelor stabilite în caietul de sarcini.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții aflați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor aparute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit termenelor și condițiilor prevăzute de Legea nr. 554/20041 a contenciosului administrative, cu modificările și completările ulterioare.

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în documentația de atribuire și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din documentația de atribuire, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului.

Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împartirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

În contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de retur ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

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

Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune se va putea încheia în patru exemplare,

doua in limba romana si doua intr-o alta limba aleasa de acestea. Astfel, fiecare parte va avea cate un exemplar in limba romana si un exemplar in limba straina in care a fost redactat contractul.

In caz de litigiu, exemplarele in limba romana ale contractului prevaleaza.

A. Clauze privind drepturile și obligațiile concesionarului:

- În temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privata ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.
- Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.
- Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
 - a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
 - b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privata.
- concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul concesiunii.
- Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul unei cote de 90% din redevența anuală. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.
- Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.
- Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea stabilită în urma licitației, și în modul stabilit în contractul de concesiune, respectiv plata redevenței anuale se va face până la data de 25 a ultimei luni din fiecare semestru pentru care se face plata.
- La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.
- În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privata, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.
- În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.
- Concesionarul este obligat ca în termen de 12 luni de la data semnării contractului să obțină autorizația de construire și să înceapă construcția, iar în termenul propus prin oferta, să realizeze obiectivul propus, la valoarea minimă propusă.
- Concesionarul are obligația să achite taxa pe teren, stabilită potrivit Codului Fiscal și a hotărârilor Consiliului Local al orașului Petrița.
- Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privata (condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc).
- În cazul necesității devierii rețelilor de utilități de pe terenul concesionat, cheltuielile generate de acestea cad în sarcina concesionarului.
- Concesionarul, după realizarea investițiilor, poate înstrăina construcția, conform prevederilor legale în vigoare, situație în care dreptul de concesiune se transmite noului proprietar.

- Concesionarul are obligatia de a face demersurile pentru notarea in Cartea Funciara a dreptului de concesiune in termen de 60 de zile de la data semnarii contractului. Toate cheltuielile legate de notarea contractului, sunt in sarcina concesionarului.
- Să creeze în termen de maxim 3 ani numarul de locuri de muncă propus in oferta.

B. Clauze privind drepturile și obligațiile concedentului:

- Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar. Verificarea efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, comunicata cu minim 10 zile înainte de data verificării.
- Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.
- Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.
- Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.
- Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.
- În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.
- În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

Formularele (anexele 1-7) sunt obligatorii și fac parte integrantă din prezenta documentație

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

INFORMATII GENERALE

1. Denumirea/numele: _____

2. Codul fiscal/ CNP: _____

3. Adresa sediului central: _____

4. Telefon/fax/e-mail: _____

5. Certificatul _____ de _____ inmatriculare/inregistrare

(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)

6. Obiectul _____ de _____ activitate, _____ pe _____ domenii:

(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)

7. Birourile filialelor / sucursalelor locale, daca este cazul:

(adrese complete, telefon/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)

8. Principala _____ piata _____ a _____ afacerilor:

9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani

(persoane juridice)

Cifra de afaceri anuala Cifra de afaceri anuala

Anul _____ la 31 decembrie

(mii lei) (echivalent euro)

1. _____

2. _____

3. _____

Media

anuala: _____

10. Conturi bancare: _____

11. Disponibilitati _____ banesti _____ necesare _____ pentru _____ indeplinirea

contractului _____

Candidat/ofertant _____

Data _____

Anexa nr. 2 la documentatia de atribuire

OFERTANT

(denumirea/numele)

**Declarație
privind calitatea de participant la procedură**

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al..... (denumirea ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune..... (se menționează procedura), având ca obiect _____, **identificat în CF nr. _____, situat** (adresa bunului ce va fi concesionat), la data de..... (zi/lună/an), organizată de Primăria orașului Petrila (denumirea autorității contractante, particip și depun oferta în nume propriu..... (numele persoanei fizice autorizate/denumirea persoanei juridice).

Subsemnata(ul) declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație pe parcursul derularii procedurii de încheiere a contractului de concesiune, în cazul în care vom fi desemnați câștigători.

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

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

Data completării

Ofertant,

(semnatura autorizată)

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al

(denumirea/numele si sediul/adresa operatorului economic)

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, că în ultimii 3 ani nu am fost desemnat/a câștigător/oare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale și nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul, din culpă proprie.

De asemenea, declar că la prezenta procedură depun o singură ofertă. Subsemnatul declar ca informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispunem.

Prezenta declarație este valabilă până la data de _____.
(se precizeaza data expirării perioadei de valabilitate a ofertei)

Data completării _____
(semnatura autorizata)

Ofertant, _____

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARATIE

privind inexistenta stării de insolventa, faliment sau lichidare

Subsemnatul(a) _____ (se insereaza numele
ofertantului, în calitate de ofertant la procedura de
_____) (se menționeaza procedura) pentru
atribuire contract de concesiune pentru _____

(se insereaza adresa bunului ce va fi concesionat), la data de _____ (se insereaza data),
organizată de Primaria Orașului Petrila, declar pe proprie răspundere că:

a) nu sunt în stare de insolventa, faliment sau lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un
administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui
aranjament cu creditorii; de asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare,
reglementată prin lege;

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una
dintre situațiile prevăzute la lit. a).

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

Data completării

Ofertant,

(semnatura autorizata)

FORMULAR DE STABILIRE A VALABILITATII OFERTEI

Ofertantul:

1. Denumirea/Numele: _____
2. Adresa/Sediul: _____
3. Codul fiscal/ CNP: _____
4. Certificat de inmatriculare / inregistrare: _____
5. Telefon, fax, e-mail: _____
6. Sunt de acord sa pastrez oferta valabila timp de **90 de zile**: DA ☐
NU ☐
7. Pretul oferit este cel putin egal cu pretul de pornire stabilit de organizator (de 7418,4 lei/an respectiv de 0,59 lei/mp/an)
DA ☐
NU ☐

Semnatura

DATA

FORMULAR DE OFERTA

Ofertantul:

1. Denumirea/Numele: _____
2. Adresa/Sediul: _____
3. Codul fiscal/CNP: _____
4. Certificat de inmatriculare / inregistrare: (pentru pers. juridice)

5. Telefon, fax, e-mail: _____
6. Numele si calitatea persoanei legal autorizata sa semneze oferta: _____
7. Pozitia imobilului teren solicitat: _____
8. A) Oferim suma de _____ lei/an (cifre), _____ lei (litere), respectiv _____ lei/mp/an (cifre), _____ (litere), reprezentand redeventa pentru concesionarea terenului proprietatea privata a orasului Petrila, in suprafata de mp, situat _____, identificat in CF nr. _____, judetul Hunedoara.

B) Valoarea minima a investitiei propuse a fi realizate (constructie hala de productie) este de _____ lei(cifre), _____ lei (litere).

C) Termenul de realizare a investitiei propuse este de _____ luni (cifre), _____ luni (litere).

D) Numărul de locuri de muncă care vor fi create în termen de maxim 3 ani _____ (cifre) _____ (litere).
9. Sunt de acord sa pastre oferta valabila timp de minim 90 de zile.
10. Ne angajam ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita castigatoare, sa achitam redeventa stabilita si sa realizam investitia in termenul propus .
11. Am examinat si acceptat fara rezerve intregul continut al documentatiei de atribuire.

Semnatura

DATA

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. _____ / _____

CAP. I. PARTILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se încheie între:

Între **U.A.T. Orasul Petrila**, cu sediul în Petrila, str. Republicii, nr. 196, jud. Hunedoara, CF 4375097, tel/ fax _____, cont _____ deschis la _____, reprezentat prin Jurca Vasile, având funcția de Primar, în calitate de **concedent**, pe de o parte

Și

_____ cu domiciliul în orasul Petrila, str. ... nr., jud. Hunedoara, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

În baza prevederilor, precum și ale HCL nr., s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1. - (1) Obiectul contractului îl constituie darea în concesiune a imobilului teren în suprafața de mp, situat în intravilanul orasului Petrila, str., evidențiat în CF nr. Petrila, număr cadastral _____, în vederea construirii

(2) Predarea primirea bunului se face pe baza de proces verbal în termen de 10 zile de la data semnării contractului

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

a) bunurile de retur: teren situat în _____, identificat în CF nr.

b) bunurile proprii:

CAP. III. DURATA CONCESIUNII

Art. 2. - (1) Durata concesiunii este de 25 de ani, începând de la data semnării contractului.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit prin solicitare scrisă, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, care însumate să nu depășească 49 ani.

CAP. IV. REDEVENTA

Art. 3. - (1) Redeventa este de lei anual, adică lei/mp/an .

(2) Nivelul redevenței va fi indexat anual cu rata inflației, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Orasului Petrila.

(3) Plata se va face până la data de 25 a ultimei luni din fiecare semestru pentru care se face plata.

CAP. V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4. - (1) Plata redevenței se face în contul concedentului nr. RO 68 TREZ 36821A300530XXXX deschis la Trezoreria Petrosani.

(2) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la penalități de 0.2 % din redeventa pe zi de întârziere. Neplata redevenței și a penalităților după încă 30 de zile duce la rezilierea contractului, fără despăgubiri din partea concedentului, fără punere în întârziere și fără intervenția unei instanțe de judecată.

CAP. VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art. 5

a. Concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

b. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

c. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

d. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

e. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.

f. concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul concesiunii.

g. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul unei cote de 90% din redevența anuală. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

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

i. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea stabilită în urma licitației, și în modul stabilit în contractul de concesiune, respectiv plata redevenței anuale se va face până la data de 25 a ultimei luni din fiecare semestru pentru care se face plata.

j. La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

k. În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

l. În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

m. Concesionarul este obligat ca în termen de 12 luni de la data semnării contractului să obțină autorizația de construire și să înceapă construcția, iar în termenul propus prin oferta, respectiv de _____, să realizeze obiectivul propus, la valoarea minimă propusă în ofertă de _____.

n. Concesionarul are obligația să achite taxa pe teren, stabilită potrivit Codului Fiscal și a hotărârilor Consiliului Local al orașului Petrița,

o. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

p. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată (condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc).

q. În cazul necesității devierii rețelelor de utilități de pe terenul concesionat, cheltuielile generate de acestea cad în sarcina concesionarului.

r. Concesionarul, după realizarea investițiilor, poate înstrăina construcția, conform prevederilor legale în vigoare, situație în care dreptul de concesiune se transmite noului proprietar.

s. Concesionarul are obligația de a face demersurile pentru notarea în Cartea Funciara a dreptului de concesiune în termen de 60 de zile de la data semnării contractului. Toate cheltuielile legate de notarea contractului, sunt în sarcina concesionarului.

t. Să creeze un număr de _____ locuri de muncă în termen de maxim 3 ani de la data semnării contractului.

CAP. VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Art.6

a. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar. Verificarea efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, comunicată cu minim 10 zile înainte de data verificării.

b. Concedentul este obligat să nu îi tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

c. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

d. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.

e. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

f. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

g. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

CAP. VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 7. - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate private, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- în cazul în care în termen de 12 luni de la data semnării contractului, concesionarul nu a început investiția propusă;
- în cazul în care în termenul propus de către concesionar pentru finalizarea investiției, dar nu mai mare de 24 de luni de la data semnării contractului, concesionarul nu a finalizat obiectivul propus;
- prin acordul partilor.

(2) În situație în care în care interesul național sau local o impune concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(3) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(4) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. În aceasta situație concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

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

- a) bunuri de retur: teren în suprafața de 65 mp liber de sarcini;
- b) bunuri proprii.

CAP. IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRTIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU, PRECUM SI CELE PRIVIND APARAREA ÎMPOTRIVA INCENDIILOR, ÎNTRE CONCEDENT SI CONCESIONAR

Art. 8. (1) Responsabilitatea privind mediul pe tot parcursul concesiunii, cu privire la obiectul concesiunii, cade în sarcina concesionarului .

(2) În perioada derularii prezentului contract, concesionarul raspunde pentru apararea împotriva incendiilor si pentru protectie civila conform Legii 307/2006 si Legii 481/2004, fiind obligat sa cunoasca si sa respecte masurile de aparare împotriva incendiilor, specifice activitatilor pe care le desfasoara.

CAP. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 9. – (1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligatiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Necrearea locurilor de muncă în termenul asumat va conduce la o penalizare de 10% din valoarea redevenței anuale, calculata anual până la data îndeplinirii obligației.

CAP. XI. LITIGII

Art. 10 - (1) Solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale în vigoare.

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

(3) Competenta judiciara a solutionarii eventualelor litigii apartine Judecatoriei Petrosani.

CAP. XII. ALTE CLAUZE (DE EXEMPLU: CLAUZE DE REZILIERE CONVENTIONALĂ, CLAUZE PENALE)

Art. 11. – Partile pot conveni la rezilierea contractului de concesiune si pentru alte cauze prin intelegere scrisa si acord comun.

CAP. XIII. DEFINITII

Art. 12. - (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter exceptional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în data de _____, în 4 (patru) exemplare originale.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,