



R O M A N I A
JUDEȚUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI PETRILA

HOTĂRÂREA nr.130 din 5 octombrie 2021

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului teren, situat în localitatea Petrila, strada Școlii, nr. FN, județul Hunedoara, identificat în CF nr. 65001 Petrila, în vederea construirii unui depozit de materiale

Consiliul local al orașului Petrila, județul Hunedoara, întrunit în ședința extraordinară din data de 05.10.2021,

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 136/2021 și Referatul de aprobare nr.53/136/2021 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 Școlii, nr. FN, județul Hunedoara, identificat în CF nr. 65001 Petrila, în vederea construirii unui depozit de materiale, urmare a cererii înregistrată cu nr. 22883/2021, prin care se solicita concesiunea unei parcele de teren situată pe str. Școlii, orașul Petrila, în vederea construirii unui depozit de materiale;

Având în vedere avizul A.N.R.S.P.S. nr. 1797PS/ 27.05.2021, conform căruia imobilul de teren identificat în CF nr. 65001 Petrila, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare;

Ținând cont de rapoartele: nr. 33884/2021 al Biroului patrimoniul domeniului public cadastru, nr.33882/ 2021 al Compartimentului juridic și nr. 33964/2021 al Direcției economice;

În baza avizelor: Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului nr. 51/276/2021, înregistrat în ședința comisiei din data de 05.10.2021, Comisiei economice nr. 51/274/2021, înregistrat în ședința comisiei din data de 05.10.2021 Comisiei juridice nr. 51/275/2021, înregistrat în ședința comisiei din data de 05.10.2021, 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 ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aproba Studiul de Oportunitate privind concesiunea prin licitație publică a imobilului teren, situat în localitatea Petrila, strada Școlii, nr. FN, județul Hunedoara, identificat în CF nr. 65001 Petrila, aflat în domeniul privat al UAT oraș Petrila, în vederea construirii unui depozit de materiale, prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aproba concesiunea prin licitație publică a imobilului teren- intravilan, situat în localitatea Petrila, strada Școlii, nr. FN, județul Hunedoara, identificat în CF nr. 65001 Petrila, nr. cadastral 65001, în suprafața de 146 mp, categorie de folosință- curți construcții, valoare de inventar de 6.570 lei, aflat în domeniul privat al UAT oraș Petrila, în vederea construirii unui depozit de materiale.

Art. 3 - Se însușește raportul de evaluare pentru imobilul menționat la art. 2, întocmit de Herbei Roxana Claudia, Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru al ANEVAR, Autorizația nr. 16906, prevăzut în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 4 - Se aproba 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 aproba redeventa minima de la care va porni licitația publică, în vederea concesiunii imobilului mentionat la art.2, de 5,25 lei/mp/an, respectiv 766,50 lei/an, fara TVA.

Art. 6 - Se aproba documentatia de atribuire privind concesiunea prin licitație publică a imobilului teren, situat în localitatea Petrila, strada Școlii, nr. FN, județul Hunedoara, identificat în CF nr. 65001 Petrila, în vederea construirii unui depozit de materiale, prevăzută în anexa nr. 3 la prezenta hotarare.

Art.7 – (1) Se stabilește componența Comisiei de evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii de concesiune a imobilului prevazut la art.2, dupa cum urmeaza:

Presedinte : Presedintele Comisiei de amenajarea teritoriului si urbanism,

Membrii : - Reprezentant A.N.A.F

- Consilier juridic - Compartimentul juridic-contencios,

- Inspector - Directia economica,

- Inspector - Biroul Patrimoniului Domeniului Public si Cadastru

Membrii supleanti :

- Presedintele Comisiei economice – președinte,

- Reprezentant A.N.A.F

- Consilier juridic - Compartimentul juridic-contencios,

- Inspector - Directia economica,

- Inspector - Biroul Patrimoniului Domeniului Public si Cadastru.

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

(3) Funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Petrila, desemnati la alin (1), vor fi nominalizati prin dispozitia primarului.

Art.8 - Împuternicește Primarul orașului Petrila să semneze contractele de concesiune, ce se vor 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 hotarare.

Art. 11 - Prezenta hotărâre poate fi atacată, conform procedurii si 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 5 octombrie 2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

MARIUS NICOLAE HELJIU



Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian

Această hotărâre a fost adoptată în sesiunea extraordinara din data de 05.10.2021, cu următoarele voturi:

Total consilieri locali: 19

Prezenți: -18

Pentru: -18

Împotriva: -

Abțineri:

STUDIU DE OPORTUNITATE

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 22883/2021 a d-lui Mauritz Tamas, cu domiciliul str. Scolii, nr. 4 A, oras Petrla, jud. Hunedoara, prin care solicita concesionarea unei parcele de teren situata in Petrla, str. Scolii, în vederea construirii unui depozit de materiale, si tinand cont de dispozițiile art. 308 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ s-a elaborat prezentul studiu de oportunitate.

1. Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat

Bunul care face obiectul concesionării, în vederea construirii unui depozit de materiale, este o parcela de teren, situata în oraşul Petrla, strada Scolii, nr. FN, judeţul Hunedoara, identificat în CF nr. 65001 Petrla, numar cadastral 65001, în suprafata de 146 mp.

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

Terenul este împrejmuit, se află în intravilan, are categoria de folosinţă curţi construcţii şi aparţine domeniului privat al oraşului Petrla, fiind înscris în inventarul bunurilor din domeniul privat, aprobat prin HCL nr.48/2021, la poziţia nr. 3, fiind identificat în planul de amplasament si a celui de încadarare în zona, anexa nr.1 si nr.2 la prezentul studiu.

Terenul este amplasat, conform PUG si RLU al orasului Petrla, în zona de locuit cu cladiri cu P-P+2 niveluri, iar în conformitate cu reglementarile Regulamentului Local de Urbanism este dispus în Unitatea Teritoriala de Referinta nr. 3, în subzona functionala "Zona rezidentiala pentru locuinte mici, de tip urban", cu P – P+2 niveluri, în care alaturi de functiunea principala – cea de locuire, sunt permise si functiuni complementare, incluzand depozit de materiale. Retele tehnico-edilitare: retea de alimentare cu apa potabila; retea de transport energie electrica, retea de distributie gaz metan presiune redusa; retea de canalizare. Accesul se poate realiza de pe str. Scolii racord la strada Republicii (DJ709H) .

2. Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii

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

- venituri din redeventa;
- taxa pe teren aplicabila terenurilor concesionate conform Codului Fiscal,
- impozit pe clădire, după finalizarea construcţiei,
- venituri din taxe pentru eliberarea autorizatiei de construire

Din punct de vedere social, concesionarea va conduce la satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale, ale cetatenilor din orasul Petrla, precum si la ridicarea gradului de civilizatie si confort a acesteia.

Din punct de vedere al protecţiei mediului, construirea obiectivelor se va realiza cu respectarea normelor privind protecţia 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 redeventei

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

- Proportionalitatea redeventei cu beneficiile obtinute din exploatarea bunului de catre concesionar;
- Valoarea de piata a bunurilor care face obiectul concesiunii;
- Corelarea redeventei cu durata concesiunii;

Valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiunii: pentru imobilul teren în suprafata de 146 mp, valoarea de piata este de 19.160 lei fara TVA, stabilita prin Raportul de evaluare întocmit de Herbei Roxana Claudia, Expert evaluator proprietăţi imobiliare, membru al ANEVAR, Autorizatia nr. 16906;

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

- 19.160 lei : 25 ani = 766,4 lei/an, 5,25 lei/mp/an.

Terenul este concesionat în vederea construirii unui depozit de materiale, destinat uzului propriu, nu pentru desfasurarea unor activitati economice generatoare de venituri, astfel că exista proportionalitate între redeventa stabilita si beneficiile rezultate din exploatarea bunului.

Astfel, nivelul minim al redevenței stabilit pentru parcela de teren identificata în CF nr. 65001 Petrila este de 766,4 lei/an, respectiv de 5,25 lei/mp/an.

Valorile nu contin TVA.

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

4. Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata si justificarea alegerii procedurii

Procedura utilizata pentru concesiunea terenurilor este licitatie publica, cu depunerea de oferte în plic închis, conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

5. Durata estimata a concesiunii

Ținând cont de natura construcției care urmează a fi edificata, de perioada de amortizare a investiției, durata estimata a concesiunii este de 25 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul partilor, cu condiția ca durata însumata sa nu depășească 49 de ani.

Concesionarul este obligat ca în termen de maxim 12 luni de la data semnării contractului sa obtina autorizatia de construire si sa inceapa constructia, iar în termen de maxim 2 ani de la data semnării contractului sa realizeze obiectivul propus.

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Conform O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, termenele prevazute 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 acesteia.

- 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 sunt stabilite oferta care este declarată castigatoare cat si cele care nu sunt declarate castigatoare, un raport pe care îl transmite concedentului;

- Concedentul are obligația de a informa ofertanții, atât pe cei castigatori, cat si pe cei respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata 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 privata 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. 1797PS/27.05.2021, conform căruia imobilul de teren identificat în CF nr. 65001 Petrila, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

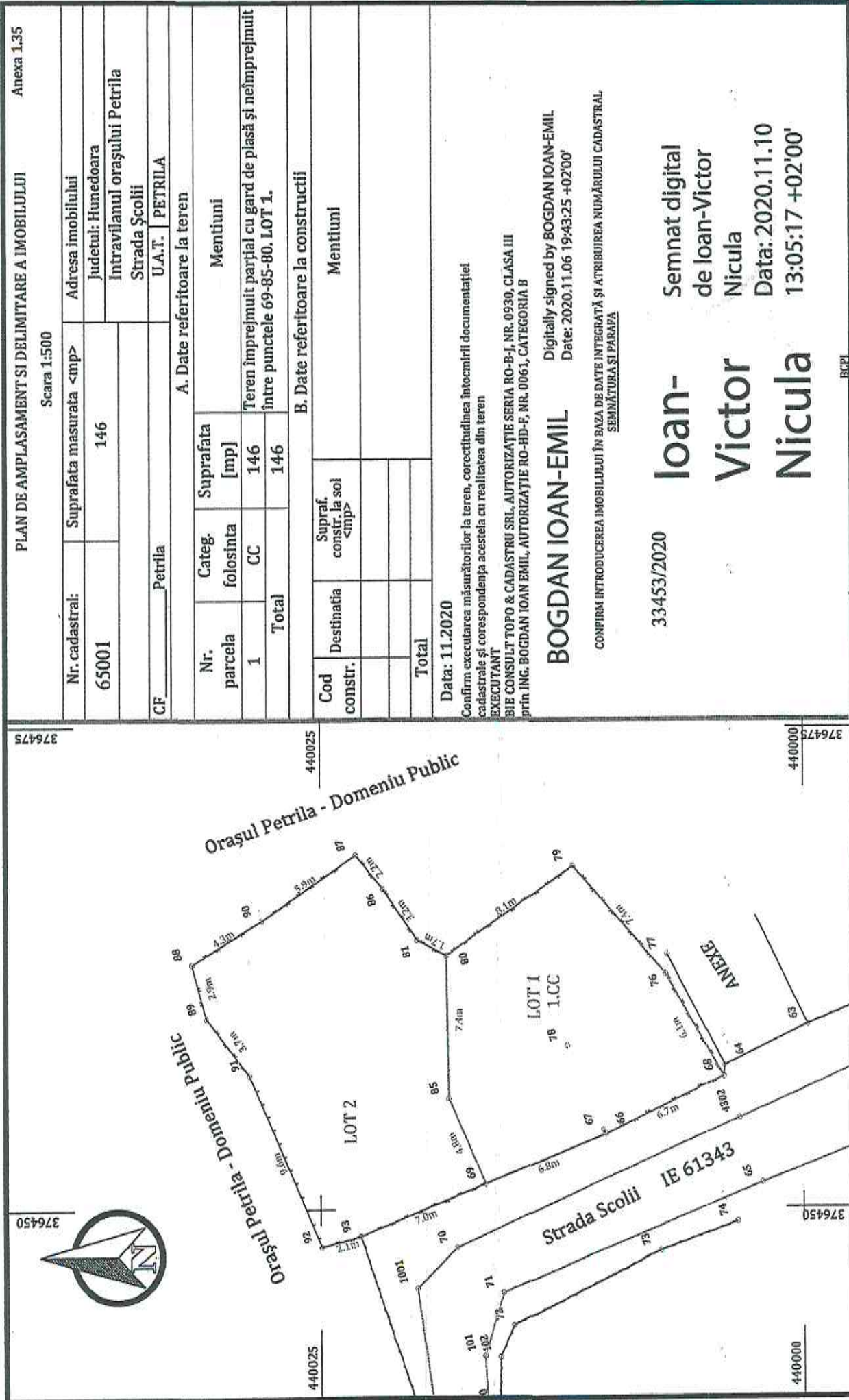
8. Avizul obligatoriu al structurii de administrare /custodelui ariei naturale protejate

Nu este cazul

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIUS NICOLAE HELJIU**



**Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian**



Anexa nr.1 la Studiul de oportunitate

H

PLAN DE ÎNCADRARE 74 LOCAL



Anexa m.2 la Studiul de oportunitate

str. Școlii, CF. nr. 65001

Ing. Hecșu Heluța
Jeluta

**RAPORT DE EVALUARE
TEREN IN SUPRAFATA DE 146 MP, SITUAT ÎN ORAȘUL PETRILA, STRADA
SCOLII, FN, JUDEȚUL HUNEDOARA,
IDENTIFICAT ÎN CF NR. 65001 PETRILA**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIUS NICOLAE HELJIU**



**Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian**



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN

1.	EVALUATOR	Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizatie nr. 16906
	Firma	▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA Telefon: 0726291092
2.	CLIENT	PRIMARIA ORASULUI PETRILA
	Adresa	▪ Localitate: PETRILA ▪ Județul HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA ORASULUI PETRILA
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: TEREN INTRAVILAN St = 146 mp Categorie de folosinta – CURTI CONTRUCTII
	Proprietar	ORASUL PETRILA – DOMENIUL PRIVAT
	Adresa proprietății	▪ Localitate: PETRILA, Județul HUNEDOARA ▪ Str. Scolii, CF 65001

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	19.160 LEI (3.890 EURO)
	26,64 euro/mp
	131,24 lei/mp
VALORILE NU CONTIN TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru al ANEVAR



5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	24.06.2021
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9259 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul este înscris în CF.
7.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Utilizat
8.	ZONA DE AMPLASARE	Zona mediana
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto: da - Feroviar: -. - Calitatea rețelelor de transport: asfaltat.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Oras. În zona se afla - Rețea de transport în comun în apropiere. - Unități comerciale în apropiere: magazine. - Unități de învățământ (Școli generale, Grădinițe). - Unități medicale: cabinete medicale individuale. - Unități administrative: primarie.
	UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: existentă - Rețea urbană de apă: existentă - Rețea urbană de telefonie: existentă - Rețea urbană de gaz: existentă
	9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	AMBIENT	Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona mediana a orașului, amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare medie. Ambient civilizat.
10	DESCRIEREA IMOBILULUI	
	BILANTUL DE SUPRAFAȚĂ	Proprietate compusă din: TEREN ÎNTRAVILAN St = 146 mp Categorie de folosință – CURȚI CONSTRUCȚII
	DESCRIERE IMOBIL	- Terenul este împrejmuit. - Terenul are o formă dreptunghiulară. - Terenul are categoria de folosință curți construcții.
CONCLUZIE PRIVIND IMOBILUL		- Utilități suficiente. - Imobilul are acces la rețeaua energie electrică.

11 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piața proprietăților imobiliare tip terenuri.
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona in stagnare. ▪ Din punct de vedere economic: zona in stagnare.
OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru intre OFERTA SI CERERE
CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE ▪ Ofertele sunt mai multe decât cererile pentru constructii. ▪ Piața imobiliară este pasivă.
CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE REZULTA: posibilitatea scăderii prețurilor.

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2020	➢ SEV 100 – Cadru general ➢ SEV 101 – Termenii de referinta a evaluarii (IVS 101) ➢ SEV 103 – Raportare ➢ SEV 230 – Drepturi asupra asupra proprietatii imobiliare (IVS 410) ➢ Glosar 2020 ▪ Abordarea metodologica a unor definitii si termeni din IVS 2013, in interpretarea ANEVAR

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară teren constructibil**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

13. ABORDAREA PRIN PIATA – TEREN

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	146	700	184	3,000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		25.71	29.89	6.17
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		25.71	29.89	6.17
Conditii vanzare (-5% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-3.00	-3.00	-3.00
Pret corectat		28.71	32.89	9.17
Localizare		mai nefavorabil	apriape similar	mai nefavorabil
Valoarea corectiei (%)		10%	-10%	30%
Pret corectat		31.59	29.60	11.92
Acces		mai nefavorabil	aproape similar	mai nefavorabil
Valoarea corectiei (%)		10%	-10%	30%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		3	-3	4
Pret corectat		34.74	26.64	15.49
Destinatia (utilizarea terenului)	CC	CC	CC	agricol
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	5.0
Pret corectat		34.74	26.64	20.49
Utilitati	toate	toate	toate	-
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	5.00
Pret corectat		34.74	26.64	25.49
Suprafata	146	700	184	3,000
Corectie procentuala		-15%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-5.21	0.00	0.00
Pret corectat		29.53	26.64	25.49
Total corectie bruta		14.24	9.25	19.33
Curs euro	4.9259			
Valoarea estimata	rotund	26.64	EUR/mp	
		3,890 €	19,160 lei	

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	19.160 LEI (3.890 EURO)
	26,64 euro/mp
	131,24 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	



14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

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

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și neadecvare.

a) Abordarea prin cost - construcții

Metoda are în vedere stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (funcție de gradul de depreciere) corespunzător lunii Iunie 2021 cu parcurgerea următoarelor etape:

- a) Determinarea valorii de reconstrucție pentru clădire.
- b) Estimarea depreciierilor cumulate.
- c) Determinarea valorii reactualizării rămase prin aplicarea depreciierilor la valoarea de reconstrucție.

Evaluarea s-a realizat pe baza Cataloagelor de reevaluare- editia 1964

S-au parcurs etapele:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție la nivelul prețurilor la nivel : 01.01.1965.
2. Actualizarea valorii de înlocuire la prețul zilei cu ajutorul coeficienților de indexare elaborati de MLPTL.
3. Determinarea gradului de uzura orientativ pe baza Normativului P135/1999 și punerea acestora în concordanță cu realitatea din teren și stabilirea valorii rămase.

Valoarea de reconstrucție; - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie sau o replică a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze, **fizice, functionale sau externe**. Estimarea deprecierei în prezentul raport de evaluare s-a efectuat prin metoda bazată pe durata de viață economică.

Principalele tipuri de depreciere pentru această metodă sunt:

- **Uzura fizică:** care are două componente - uzura fizică reală și uzura fizică recuperabilă.
- **Neadekvarea funcțională** - este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau a instalațiilor și echipamentelor atașate.
- **Deprecierea din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare (modificarea cererii, condiții de urbanism, etc).

b) Abordarea prin piață – construcții și teren

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

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

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

Se aplică ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație se fac corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative se aplică asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul analizează astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările sunt fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate sunt reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat este valoarea unitară.

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

c) Abordarea prin venit – construcții și terenuri

În cadrul acestei abordări se cuantifică valoarea prezenta (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea spațiului.

Se utilizează metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilele au o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii spațiului sunt :

- ⇒ Venitul brut potențial VBP – veniturile anuale obținute din închirierea clădirilor;
- ⇒ Grad de ocupare;
- ⇒ Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obținute din închirierea spațiului după amendarea VBP cu gradul de ocupare
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acestuia) și variabile (utilități, management, administrare, reparații și întreținere - dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași).
- ⇒ Rata de capitalizare c reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile.
- ⇒ Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potențial.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt

adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14.3. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: oferte;
 - pentru COMPARABILA 2: oferte;
 - pentru COMPARABILA 3: oferte.
 - SURSE: Site-urile agențiilor imobiliare.

15. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR
APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU
DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	19.160 LEI (3.890 EURO)
	26,64 euro/mp
	131,24 lei/mp
VALORILE NU CONTIN TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

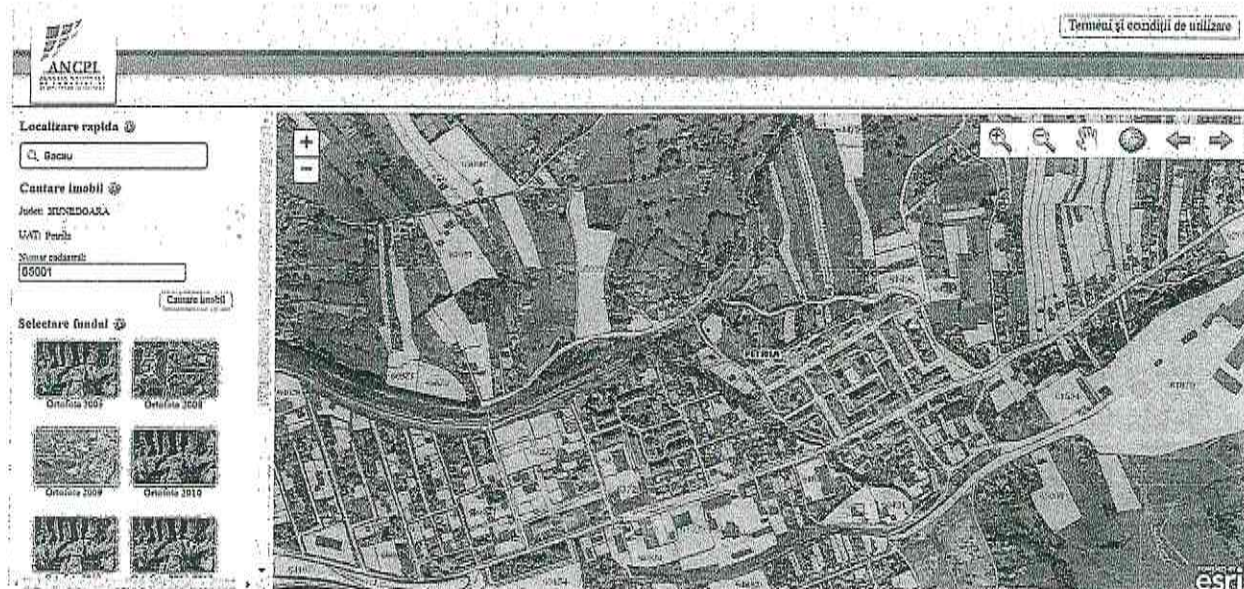
Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

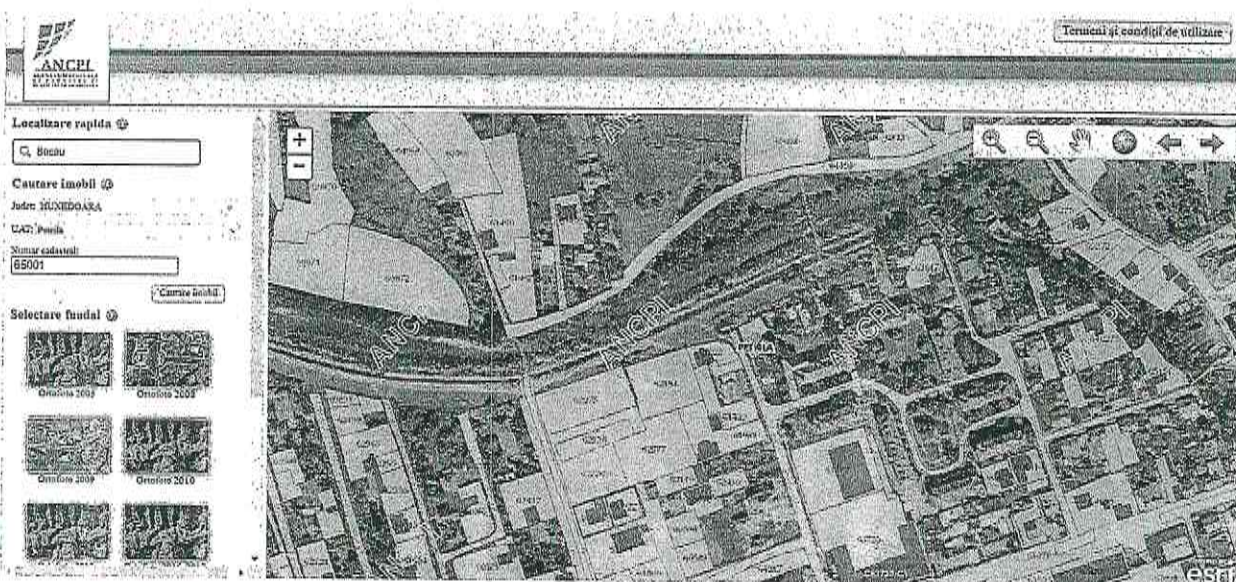
Membru al ANEVAR



INCADRARE IN ZONA



PLAN DE SITUATIE



COMPARABILE DE PIATA – TEREN

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-petrila-IDeXVhn.html#53a0e16642>



Vanzator

Jejeran
Pe OLX din martie 2018
Activ pe 81 mai 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător.

Intră în cont / Cont nou

Suna vânzătorul Trimite mesaj

Localizare

Petrila, Hunedoara

Postat 31 mai 2021

Teren de Vanzare, Petrila

18 000 € Prețul e negociabil

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Descriere

700 mp de teren de vanzare. Terenul se afla langa apa intre calea ferata si primul pod de pe Calea Dobresti din orașul Petrila. Utilitati se gasesc in zona (apa, curent, gaz). Se poate construi pe teren.

Pret negociabil.

Pentru mai multe informații sunați la 07*****51 sau 07*****13

ID: 221154085 Vizualizări: 1261



COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-ID51xCs.html#53a0e16642>



Vanzator

 **florin**
Pe OLX din decembrie 2015
P1074219 12:57

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

[Întră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător](#)

[Întră în cont / Cont nou](#)

Suna vânzătorul [Trimite mesaj](#)

Localizare

 Petrița, Hunedoara

Postat 02 iunie 2021

Teren intravilan

5 500 €

 [VREI UN CREDIT IPOTECAR?](#)

 [PROMOVEAZĂ](#)  [REACTUALIZEAZĂ](#)

[Persoana fizica](#) [Extravilan / Intravilan: Intravilan](#) [Suprafata utila: 184 m²](#)

Descriere

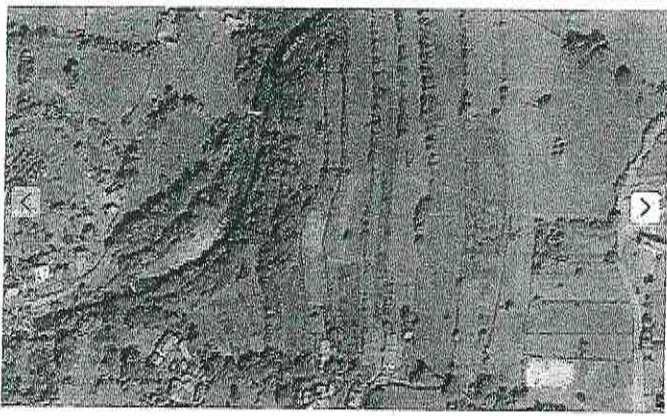
Vand teren intravilan 184mp, in Petrița str.Parangului nr. 9, situat in apropierea parcului central de recreere Petrița. .aveti acces la sursa de apa ,curent si canalizare .pretul nu este negociabil,,acte sunt in regula tel.07*****99....sau 07*****80...5500 euro,

ID: 84497348 Vizualizări: 4645 [Raportează](#)



COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-3000-mp-si-grajd-de-vanzare-IDeCsvk.html#53a0e16642>



Vanzator

Iosif
Pe OLX vând din 2013
Activ pe OLX din 2021

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

[Intră în cont / Cont nou](#)

Suna vânzătorul Trimite mesaj

Localizare

Petrila, Hunedoara

Postat 15 iunie 2021

Teren (3000 mp) și Grajd de vanzare

18 500 € Prețul e negociabil

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 3 000 m²

Descriere

Vand teren intravilan , 3000 m2, in orasul Petrila zona Lonea.
Pentru mai multe detalii sunati la telefon sau lasati mesaj .

ID: 216034804 Vizualizări: 4900 [Raportează](#)



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65001 Petrila

Nr. cerere	17530
Ziua	15
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105227040



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65001	146	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34591 / 18/11/2020		
Act Administrativ nr. act de dezmembrare nr.31572, din 28/10/2020 emis de PRIMARIA ORASULUI PETRILA;		
Act Administrativ nr. referat de admitere nr.33453, din 09/11/2020 emis de OCPI Hunedoara;		
B1	Se înființează cartea funciară 65001 a imobilului cu numărul cadastral 65001/UAT Petrila, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 63414 înscris în cartea funciară 63414;	A1
Act Administrativ nr. Hotarea nr. 153, din 15/09/2016 emis de Consiliul Local al Orasului Petrila;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORASUL PETRILA -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63414/Petrila, Inscrisa prin incheierea nr. 22376 din 15/09/2016;		

C. Partea III. SARCINI .

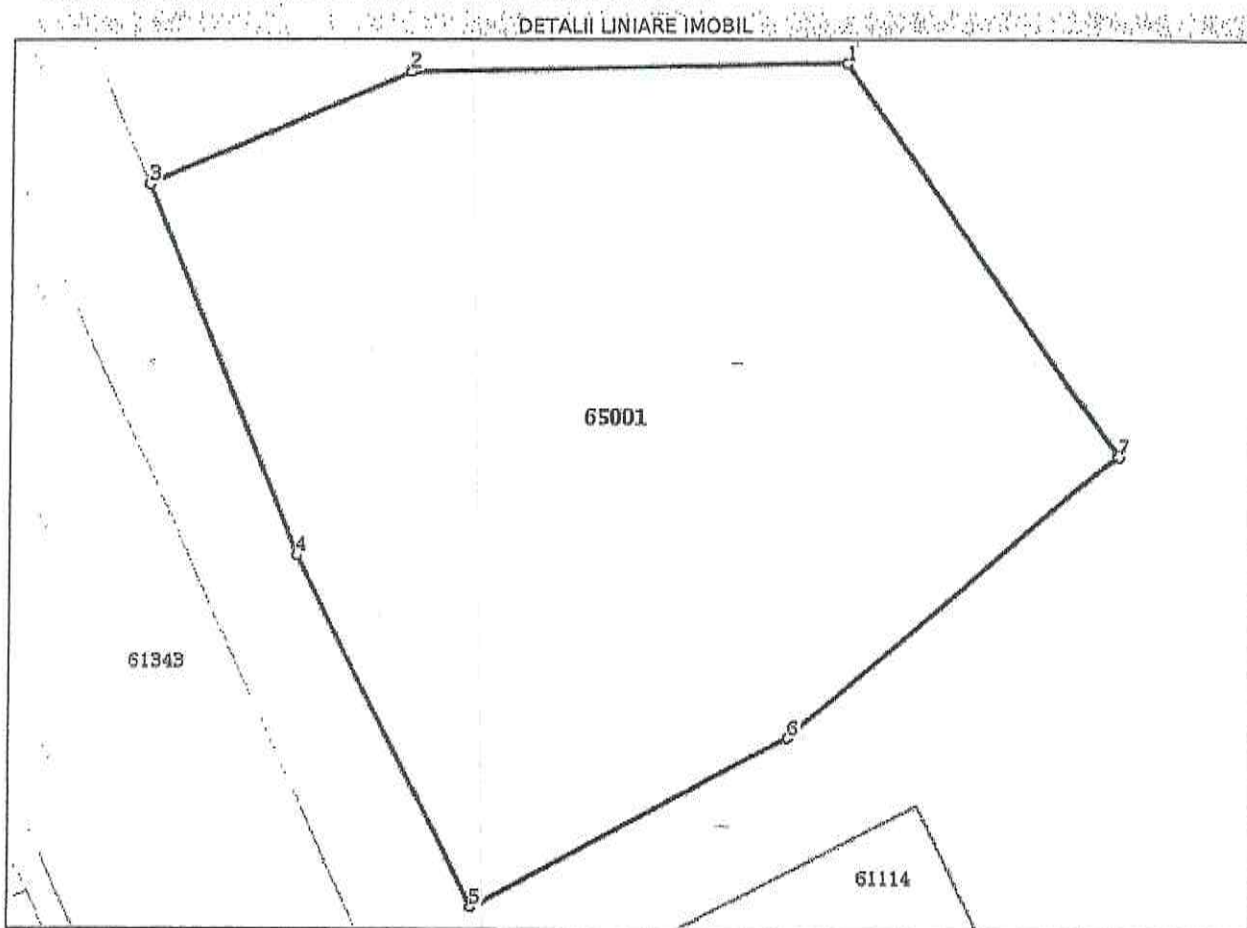
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65001	146	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	146	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.401
2	3	4.83
3	4	6.793
4	5	6.746
5	6	6.108
6	7	7.357

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	8.06

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

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

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

Data și ora generării,

15/06/2021, 14:03

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

**privind concesionarea prin licitație publică a imobilului de teren, situat în orașul Petrila,
strada Scolii, FN, județul Hunedoara, identificat în CF nr. 65001 Petrila, în vederea
construirii unui depozit de materiale**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIUS NICOLAE HELJIU**



**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 plic 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 înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar al documentatiei de atribuire, pe suport de hârtie 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 concesiunea unei parcele de teren se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru acea parcela de teren.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru concesiunea parcelei de teren concedentul este obligat să anuleze procedura de concesiune pentru respective parcela de teren 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) si (8)

(8)Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească 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 prevazut 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 privata 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 privata, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

(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 privata

(1)Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata 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 bunurilor care urmează să fie concesionate

Bunul care face obiectul concesiunii este o parcelă de teren, situată în orașul Petrila, strada Scolii, nr. FN, județul Hunedoara, identificată în CF nr 65001 Petrila, nr. cadastral 65001, în suprafața de 146 mp.

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

Terenul este împrejmuit, 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. 3.

b) Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Parcela de teren este concesionată în vederea construirii unui depozit de materiale.

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

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 subconcesiunii bunului concesionat

Este interzisă subconcesiunea 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 părților, 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 146 mp, valoarea de piata este de 19.160 lei fara TVA, stabilita prin Raportul de evaluare întocmit de Herbei Roxana Claudia, Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru al ANEVAR, Autorizatia nr. 16906;

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

- 19.160 lei : 25 ani = 766,4 lei/an, respectiv 5,25 lei/mp/an.

Terenul este concesionat in vederea construirii unui depozit de materiale, destinat uzului propriu, nu pentru desfasurarea 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. 65001 Petrila este de 766,4 lei/an, respectiv de 5,25 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 1532,8 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 garanție, 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 in situatia in care nu a fost utilizata, aceasta se restituie concedentului dupa indeplinirea obligatiilor privind finalizarea investitiei si achitarea cuantumulului total al redevenței.

Garantiile pot fi constituite dupa 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 retrace 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 patrimoniuluicultural 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 redacteaza in limba romana.

(3) Ofertele se depun la sediul concedentului, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de concedent, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se data si ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusa oferta, respectiv se va indica parcela de teren pentru care se depune oferta.

(5) Plicul exterior va trebui sa contina:

- i. fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari (formularele din anexa nr. 1 si din anexa nr. 2 la documentatia de atribuire),
- ii. acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini (chitanta achitare taxa),
- iii. dovada depunerii garantiei de participare, respectiv 1532,8 lei;
- iv. acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, conform solicitarilor concedentului.

(6) Acte doveditoare:

1. Pentru persoane juridice:

a) – copie de pe certificatul de inregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

b) certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului din care sa rezulte starea societății, precum și existenta sediului sau a unui punct de lucru pe raza UAT Petrila - 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 si Taxe locale al orașului Petrila, din care să rezulte că nu are datorii față de bugetul local și că deține în proprietate autovehicul/ autoturism - valabil la data deschiderii ofertelor – autentificat sau original;

e) copie C.I al reprezentantului societății sau al împuternicitului acesteia (dacă este cazul);

f) – declarație privind eligibilitatea – (formularul din anexa nr. 3 la documentatia de atribuire) – original;

g) – declarație privind inexistența stării de insolvență, faliment sau lichidare – (formularul din anexa nr. 4 la documentatia de atribuire) -original;

h) – formular de stabilire a valabilitatii ofertei semnat de acesta, fără îngroșări, modificări sau ștersături – forma olografă original (formularul din anexa nr. 5 la documentatia de atribuire);

j) – formularul de ofertă, original – în plicul interior (plic mic) (formularul din anexa nr. 6 la documentatia de atribuire).

k) - dovada platii serviciilor de salubritate, pentru anul in curs;

l) – ultimul bilant contabil inregistrat la Directia generala a finantelor publice din care sa rezulte o activitate profitabila, iar in cazul societatilor care au mai putin de 12 luni de activitate, ultima balanta de verificare contabila intocmita inainte de data depunerii ofertei, din care sa rezulte o activitate profitabila;

m) document emis de unitati bancare / declaratii bancare, din care sa reiasa faptul ca ofertantul are capacitatea de a asigura resursele necesare indeplinirii contractului;

n) declaratie pe propria răspundere din care sa rezulte ca nu schimba destinatia terenului concesionat ;

o) declaratie notariala a reprezentantului legal din care sa rezulte ca persoana juridica nu detine in proprietate constructie-magazie pe raza UAT oras Petrila si nu a mai primit in concesiune teren in vederea construirii unui depozit de materiale, in ultimii cinci ani.

p) deviz estimativ privind valoarea investitiei vizat de persoana autorizata.

2. Pentru persoane fizice:

- a) copie dupa actul de identitate, din care sa rezulte ca ofertantul are domiciliul sau reședința în orașul Petrila ;

b) certificat fiscal din care să rezulte că nu are înregistrate datorii față de bugetul consolidat de stat, valabil la data deschiderii ofertelor –autentificată sau original;

- c) certificat fiscal eliberat de Serviciul Impozite si Taxe locale al oraşului Petrila, din care să rezulte că nu are datorii faţă de bugetul local şi că deţine în proprietate autovehicul/ autoturism - valabil la data deschiderii ofertelor – autentificat sau original;
- d) declaraţie privind eligibilitatea – (formularul din anexa nr. 3 la documentatia de atribuire) – original;
- e) formular de stabilire a valabilitatii ofertei semnat de acesta, fără îngroşări, modificări sau ştersături – forma olografă original (formularul din anexa nr. 5 la documentatia de atribuire);
- f) – formularul de ofertă, original – în plicul interior (plic mic) (formularul din anexa nr. 6 la documentatia de atribuire).
- g) adeverinta de venit/ cupon de pensie/ document emis de unitati bancare / declaratii bancare, din care sa reiasa faptul ca ofertantul are capacitatea de a asigura resursele necesare indeplinirii contractului;
- h) declaratie pe propria răspundere din care sa rezulte ca nu schimba destinatia terenului concesionat ;
- i) dovada platii serviciilor de salubritate, pentru anul in curs.
- j) declaratie notariala din care sa rezulte ca persoana fizica nu detine in proprietate constructie-magazie pe raza UAT oras Petrila si nu a mai primit in concesiune teren in vederea construirii unei magazii, in ultimii cinci ani.
- k) deviz estimativ privind valoarea investitiei vizat de persoana autorizata.

(7) Documentele care se depun în fotocopii se certifica de catre ofertant conform cu originalul.

(8) Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

(9) Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar, care trebuie sa fie semnat de catre ofertant.

(10) Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

(11) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pentru o perioada de 90 de zile.

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

Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata 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 investitia propusa;
- în cazul în care în termenul propus de catre concesionar pentru finalizarea investitiei, 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 în care interesul național sau local o impune concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privata 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 aceasta 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.

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

Ofertele se redacteaza in limba romana.

Ofertele se depun la sediul concedentului, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de concedent, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se data si ora.

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

Plicul exterior va trebui sa contina:

- fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari ,
- acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini,
- dovada depunerii garantiei de participare
- acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, conform solicitarilor concedentului:

Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar, care trebuie sa fie semnat de catre ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pentru o perioada 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 în anunțul 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

5. 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
- pentru o altă valoare a redevenței, ponderea se calculează după formula:

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

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

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

Daca ofertantul prezinta dovada asigurarii resurselor necesare se acorda 20 puncte.

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

3. pentru protecția mediului înconjurător, ponderea (punctajul) este de 10%.

Daca ofertantul prezinta dovada platii serviciilor de salubritate se acorda 10 puncte.

Daca ofertantul nu prezinta dovada platii serviciilor de salubritate, se acorda 0 puncte.

4. pentru condițiile specifice, ponderea este de 30%, după cum urmează:

a) valoarea investiției la care se angajează (construcție garaj), 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.

b) termenul de realizare a obiectivului, ponderea (punctajul) este de 15%

- pentru cel mai mic termen de realizare se acorda punctaj maxim (15 puncte);

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

$$T_n = (\text{cel mai mic termen de realizare} / \text{termen de realizare propus de ofertant}) \times 15 \text{ puncte}$$

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

Oferta declarată câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Oferta declarată câștigătoare este oferta care întrunește 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.

6. 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 administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

7. 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 împărțirea 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 raman 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 partile consideră necesar, contractul de concesiune se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea. Astfel, fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

A. Clauze privind drepturile și obligațiile concesionarului:

- În temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe risc și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată 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 privată.
- 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 privată.
- 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 privată, 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.
- 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 privată (condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc).
- În cazul necesității devierii rețelelor 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 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.

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, comunicată 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 _____

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/luna/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 derulării 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 si 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 si nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul, din culpă proprie.

De asemenea, declar că la prezenta procedură depun o singura ofertă. Subsemnatul declar ca informațiile furnizate sunt complete si corecte în fiecare detaliu si înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificarii 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, _____

Anexa nr. 4 la documentatia de atribuire

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

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 Petrla, 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 766,4 lei/an respectiv de 5,25 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 investitiei propuse a fi realizate (constructie depozit materiale) este de _____ lei(cifre), _____ lei (litere).

C) Termenul de realizare a investitiei propuse este de _____ luni (cifre), _____ luni (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 functia de Primar, în calitate de **concedent**, pe de o parte

Si

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

In baza prevederilor , precum si ale HCL nr., s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1. - (1)) Obiectul contractului îl constituie darea în concesiune a imobilului teren în suprafata de mp, situat în intravilanul orasului Petrila, str., evidenciat în CF nr.Petrila, numar 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 Orașului 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 redevența 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 atingere 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.
- 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 rețelilor 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 Funciară 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

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 îl 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 părților.

(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 ȘI CELE PRIVIND APARAREA IMOTRIVA INCENDIILOR, ÎNTRE CONCEDENT ȘI CONCESIONAR

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

(2) În perioada derulării prezentului contract, concesionarul răspunde pentru apararea împotriva incendiilor și pentru protecție civilă conform Legii 307/2006 și Legii 481/2004, fiind obligat să cunoască și să respecte măsurile de aparare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le desfășoară.

CAP. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 9. - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

CAP. XI. LITIGII

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

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

(3) Competența judiciară a soluționării eventualelor litigii aparține Judecatoriei Petrosani.

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

Art. 11. - Părțile pot conveni la rezilierea contractului de concesiune și pentru alte cauze prin înțelegere scrisă și acord comun.

CAP. XIII. DEFINITII

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

(2) Prin 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,