

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂȘĂUD  
COMUNA ȘIEUȚ

CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a suprafeței de 120 mp.  
teren situat în intravilanul localității Lunca, înscris în CF 29163 Șieuț, Nr. cadastral 29163,  
aparținând domeniului public al Comunei Șieuț

Consiliul Local al Comunei Șieuț, întrunit în ședința ordinară,  
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre privind concesiunea prin licitație publică a suprafeței de 120 mp. teren situat în intravilanul localității Lunca, înscris în CF 29163 Șieuț, Nr. cadastral 229163, aparținând domeniului public al comunei Șieuț.
- Referatul de aprobare al primarului comunei Șieuț, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, privind concesiunea prin licitație publică a suprafeței de 120 mp. teren situat în intravilanul localității Lunca, înscris în CF 29163 Șieuț, Nr. cadastral 29163, aparținând domeniului public al comunei Șieuț.
- Raportul de specialitate întocmit de secretarul general al comunei Șieuț privind concesiunea prin licitație publică a suprafeței de 120 mp. teren situat în intravilanul localității Lunca, înscris în CF 29163 Șieuț, Nr. cadastral 229163, aparținând domeniului public al comunei Șieuț.
- solicitarea Grupului de producători Poana Pașcului Cooperativa agricolă cu sediul în Lunca nr. 57;
- extrasul de CF nr.29163, nr. cadastral 29163;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Ec.Bișboacă Nicolae Paul - Evaluator ANEVAR.
- rapoartele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local al comunei Șieuț;
- prevederile art.858 și următoarele, art.866, art.871 și următoarele Noul Cod Civil;
- prevederile art. 303 alin. (5), art. 306 – 314, art. 316 - 331 din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ, în temeiul prevederilor alin.129 alin.(2) lit. c) coroborat cu alin.(6) lit. a) și art. 139, alin(2) din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ,

HOTĂRÂȘTE

**Art.1.** Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesiunea prin licitație publică a suprafeței de 120 mp. teren situat în intravilanul localității Lunca, înscris în CF 29163 Șieuț, Nr. cadastral 29163, aparținând domeniului public al comunei Șieuț, cuprins în **Anexa nr. 1**, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se însușește Raportul de evaluare, întocmit de Ec.Bișboacă Nicolae Paul - Evaluator ANEVAR, pentru imobilul, teren în suprafață de 120 mp, situat în intravilanul localității Lunca, prevăzut în **Anexa nr. 2**, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de concesiune, incluzând și caietul de sarcini, pentru concesiunea prin licitație publică a suprafeței de 120 mp. teren situat în intravilanul localității Lunca, înscris în CF 29163 Șieuț, Nr. cadastral 29163, aparținând domeniului public al comunei Șieuț, cuprinsă în **Anexa nr. 3**, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Se aprobă concesiunea prin licitație publică a suprafeței de 120 mp. teren situat în intravilanul localității Lunca, înscris în CF 29163 Șieuț, Nr. cadastral 29163, aparținând domeniului public al comunei Șieuț, în scopul edificării unui Centru de colectare lapte de la producători agricoli individuali din localitatea Lunca, comuna Șieuț.

**Art.5.(1)** Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizate, în condițiile OUG nr. 57/2019 - Codul administrativ și va fi platită în lei.

(2) Valoarea minimă pe care trebuie să ofere participanții este de 330 lei/an.

(3) Redevența se poate modifica, anual, conform Hotărârilor Consiliului Local și/sau legislației în domeniu, prin indexare cu indicele de inflație.

(4) Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acestuia la data licitației publice.

**Art.6.** Durata concesiunii va fi de 10 ani și poate fi prelungită prin simplu acord de voință al părților, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

**Art.7.** Concesionarului i se transmite dreptul și obligația de soatere din circuitul agricol a suprafeței concesionate, conform art.23, alin.(3), din Legea nr. 50/1991, obținerea avizelor necesare, proiectarea, execuția și exploatarea terenului, cu scopul construirii unui Centru de colectare lapte de la producatori agricoli individuali din localitatea Lunca, comuna Șieuț.

**Art.8.(1)** Lucrările de construcții și realizarea investiției, conform prevederilor Legii nr.50/1991, republicată, se vor face în termen de 6 luni de la data emiterii autorizației de construire, dar nu mai mult de un an de la data semnării contractului de concesiune, sub sancțiunea rezilierii contractului de concesiune.

**(2)** Câștigătorul licitației are obligația de a obține toate avizele necesare și a efectua lucrările la care s-a obligat, de a întreține și exploata imobilul conform destinației stabilite, precum și de a-i menține destinația pe durata existenței construcției.

**Art.9.(1)** Consiliu local al comunei Șieuț aprobă desemnarea reprezentanților consiliului local și al supleanților în Comisia de evaluare, după cum urmează:

- Socaciu Dumitru Mariu, membru, reprezentant al Consiliului local;
- Șoimusan Ioan, supleant, reprezentant al Consiliului local;

**(2)** Se mandatează Primarul comunei Șieuț, pentru stabilirea prin dispoziție a Comisiei de evaluare a ofertelor, în vederea concesiunii terenului prevăzut la art.4.

**Art.10.** Se mandatează Primarul Comunei Șieuț să semneze contractul de concesiune, precum și orice alte acte ce derivă din relația dintre comuna Șieuț și concesionar.

**Art.11.** Încetarea contractului de concesiune poate avea loc, în cazul în care interesul local o impune, prin denunțare unilaterală de către concedent.

**Art.12.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul comunei Șieuț.

**Art.13.** Prezenta hotărâre se va face publică prin afișare la sediul Primăriei Șieuț, precum și pe pagina de internet [www.comunasieut.ro](http://www.comunasieut.ro) și se comunică, în termenul prevăzut de lege, cu:

Primarul Comunei Șieuț;  
Instituția Prefectului - Județul Bistrița-Năsăud;  
Compartimentul buget-finanțe-contabilitate.

**PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,**  
*Socaciu Dumitru-Marius*



**CONTRASEMNEAZĂ,**  
Secretar general al comunei Șieuț  
*Gotea Dumitru*

Șieuț la 29 Iulie 2021

Nr. **35**

**NOTĂ:** - Prezenta hotărâre a fost aprobată de către Consiliul Local al comunei Șieuț, cu majoritate absolută, cu respectarea art.139, alin.(3), lit.g), alin.(5) lit. a), din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019, privind Codul administrativ, , respectiv: cu un număr de **10** voturi „Pentru”, **0** voturi „Împotrivă” și **0** „Abțineri”, din **10** consilieri în funcție, prezenți în sala de sedință.



### STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 120 mp. teren situat în intravilanul localității Lunca, înscris în CF 29163 Șieuț, Nr. cadastral 29163, aparținând domeniului public al comunei Șieuț

**Prezentul studiu de oportunitate este întocmit în conformitate cu prevederile:**

- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrative;
- Hotărârea Consiliului Local al comunei ȘIEUȚ nr.18/1999 privind însușirea inventarului domeniului public al comunei ȘIEUȚ, cu modificările și completările ulterioare.

#### Capitolul I.

##### Descrierea și indentificarea bunului care urmează a fi concesionat

Terenul care face obiectul concesionării este situat în intravilanul localității Lunca, comuna Șieuț în suprafață de 120 mp, înscris în CF 29163 Șieuț, indentificat cu nr. cad. 29163, teren arabil, aparținând domeniului public al Comunei Șieuț.

Terenul nu este ingradit, amplasat lângă Pârul Frijna și Drumul comunal Lunca-Ardan și Ulița pe Frijna. Este o zonă cu terenuri libere și accesul se face din Drumul comunal Lunca-Ardan.

#### Capitolul II.

##### Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri constând în:

- venituri din redevență;
- venituri din taxa pe teren aplicabilă terenurilor concesionate, conform Codului Fiscal, venituri similare impozitului pe teren;
- venituri din impozitul pe salarii;

Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin încasarea redevenței rezultate prin procedura de licitație, sume încasate la eliberarea Autorizației de construire, Autorizației de funcționare, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădiri după finalizarea construcției.

Estimăm realizarea următoarelor venituri anuale:

- a) redevența în suma de 330 lei/an.
- b) impozitul pe teren și construcție;
- c) venituri din taxa pe publicitate;
- d) venituri din taxe pentru Autorizația de funcționare.

Din punct de vedere social estimăm, următoarele:

- crearea unor locuri de muncă, atât pe perioada executării lucrărilor de construcție a obiectivului, impus cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea construcției;
- satisfacerea nevoii comunității locale, pentru colectarea produselor agricole (lapte de vacă și de oaie) de la producători agricoli din localitatea Lunca);

Din punct de vedere de mediu, estimăm, următoarele:

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune și respectiv până la refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, etc), cât și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane învecinate.

Pentru asigurarea protecției mediului înconjurător vor fi întreprinse:

- aruncarea sau depozitarea deșeurilor menajere în afara amplasamentelor amenajate;
- evacuarea de ape uzate, precum și descărcarea de reziduri și orice alte materiale toxice în ape de

suprafață sau subterane;

- producerea de zgomote și vibrații cu intensitate peste limitele admise prin normele legale;
- evacuarea în atmosferă a substanțelor dăunătoare peste limitele stabilite prin reglementările în vigoare.

Lucrările de realizare a obiectivului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilire generală și locală din zonă și să asigure corctă drenarea apelor meteorice.

Se va avea în vedere pe cât posibil ca în perioada organizării de santier, oazele de spațiu verde să fie protejate și suprafața spațiului verde nu va fi diminuată.

### Capitolul III.

#### Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă este de minim 330 lei/an propusă prin Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat Ec. Bișoacă Nicolae Paul - Evaluator ANEVAR și stabilită prin Hotărârea Consiliului local al comunei Șieuf, care a avut în vedere următoarele criterii:

- valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Valoarea de piață a terenului este de 3.300,00 lei stabilită prin Raportul de evaluare.

Cuantumul redevență conform valorii de piață 3.300,00 lei: 10 ani = 330 lei platibilă în 10 ani

### Capitolul IV.

#### Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Procedura aplicată în vederea concesiunii va fi licitație publică cu oferta în plic închis, conform prevederilor art. 363 alin (1) respectiv art. 336 alin. (3) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019- privind Codul administrativ.

Potrivit art. 362 alin. (3) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 -privind Codul administrativ, „(3) *Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător*”, respectiv art. 302-331 din OUG nr. 57/2019.

### Capitolul V.

#### Durata estimată a concesiunii

Conform legislației în domeniu și a valorii stabilite în Raportul de evaluare a imobilului, se estimează ca în cazul concesiunii, valoarea acestuia poate fi recuperat în maxim 10 ani.

### Capitolul VI.

#### Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

În conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 - Codul administrativ, preconizăm că încheierea procedurii de concesiune a suprafeței de 120 mp. teren situat în intravilanul localității Lunca, înscris în CF 29163 Șieuf, Nr. cadastral 29163, aparținând domeniului public al comunei Șieuf este de aproximativ 90 zile de la data aprobării proiectului de hotărâre (*proiect ce include și aprobarea Studiului de oportunitate, respectiv Caietul de sarcini*), publicarea anunțului de organizare a licitației în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un colidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, licitația pro-pro-ziză, semnarea contractului.

### Capitolul VI.

#### Avize

Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz:  
**- Nu este cazul;**

Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode: **- Nu este cazul;**



# RAPORT DE EVALUARE

**Proprietate imobiliară  
„TEREN INTRAVILAN LUNCA 120 MP”**

**Adresa:** CF 29163 ȘIEUȚ, nr. cad. 29163, jud. Bistrița-Năsăud  
**Proprietar:** COMUNA ȘIEUȚ  
**Solicitant:** COMUNA ȘIEUȚ  
**Destinatar:** COMUNA ȘIEUȚ

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului*

- Iulie 2021 -

## Către: Consiliul Local al Comunei Șieuf

Referitor la evaluarea imobilului teren intravilan situat în raza localității Lunca, comuna Șieuf, jud. Bistrița-Năsăud, aflat în proprietatea UAT Comuna Șieuf, intabulat în CF 29163 Șieuf – nr. cad. 29163 – 120 mp, în scopul estimării valorii de piață a acestuia și stabilirii nivelului minim al concesiunii (chiriei) conform art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată prin Legea nr. 127/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative.

La solicitarea dumneavoastră am inspectat și evaluat imobilul anterior menționat. Raportul de evaluare prezintă bazele pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, valoarea estimată este valoarea de piață.

Accesul la proprietate se poate face prin intermediul unui drum asfaltat.

Parcela de teren este cuprinsă în intravilanul localității fiind încadrată de teren intravilan și drum de acces.

Terenul este situat în intravilanul localității Lunca, comuna Șieuf. În prezent zona este în stagnare. Zona este caracterizată prin prezența terenurilor agricole. Zona este căutată în principal de către persoane fizice care se ocupă cu activități agricole.

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul CF și planul de amplasament. S-a inspectat zona conform indicațiilor clientului și datelor din extrasul CF anexat. La inspecția efectuată în data de 08.07.2021 au fost prezenți reprezentanții proprietarului.

Conform celor constatate în urma inspecției din teren și informațiilor clientului zona de amplasare a terenului dispune de utilități la gard (energie electrică, apă, telefonie).

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului, în același timp și destinat). El este considerat integral și nerestricțiv și se referă exclusiv la proprietatea ce este intabulată în CF 29163 Șieuf.

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică astăzi 09 iulie 2021 o valoare de piață de:

**V = 3.300 lei (treimiiitreisutelei)**

echivalent 670 euro la cursul de 1 euro = 4,9268 lei valabil în 09.07.2021 pentru imobilul evaluat, bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport.

Valorile menționate nu includ TVA.

Raportul a fost întocmit conform standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Cugir  
09.07.2021

Evaluator:



În urma aplicării metodei comparațiilor directe de piață, s-a obținut o valoare de piață pentru terenul intravilan supus evaluării (120 mp.):

$$V_{\text{teren}} = 3.300 \text{ lei};$$

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora, precum și precizia, credibilitatea informațiilor de piață utilizate, pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea evaluată, este valoarea obținută prin metoda comparației directe de piață.

Avându-se în vedere Articolul 17 din Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată prin Legea 127/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative, în cadrul căreia se menționează că "Limita minimă a prețului concesiunii (chiriei) se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente", pentru a obține **nivelul minim al concesiunii**, pornind de la prețul pieței, valoarea de piață a activului menționată mai sus o împărțim la 25 de ani.

**Așadar,**

$$\text{Valoare Concesiune minimă/an} = 3.300 \text{ lei} / 25 \text{ ani} = 132 \text{ lei/an}$$

Având în vedere condițiile de pe piața imobiliară actuală și resursele financiare reduse ale agenților economici sau ale persoanelor fizice, precum și suprafețele mari disponibile, s-ar putea dovedi o soluție viabilă și concesionarea terenului către persoane fizice sau juridice în vederea realizării unor investiții în zona respectivă.

Luând în considerare speranța de recuperare a investițiilor imobiliare de pe piața imobiliară actuală și caracteristicile imobilului considerăm că perioada minimă de recuperare a valorii de piață a imobilului este de circa 10 ani (*rată de capitalizare 10%*). În aceste condiții, nivelul maxim concesiunii este de circa:

**Așadar,**

$$\text{Valoare Concesiune maximă/an} = 3.300 \text{ lei} / 10 \text{ ani} = 330 \text{ lei/an}$$

CUGIR

09.07.2021

Evaluator:



## CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și reprezintă analizele opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare în vigoare, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. S-au primit, însă, informații importante (suprafețe și alte elemente legate de identificarea tehnică și juridică a imobilului) de la reprezentanții clientului.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membri autorizați special în acest sens de către susnumita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

ec. Bișboacă Nicolae Paul – evaluator ANEVAR





## CUPRINS

### **1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

- 1.1. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.2. Obiectul evaluării
- 1.3. Scopul evaluării
- 1.4. Drepturile de proprietate evaluate
- 1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.
- 1.6. Data evaluării
- 1.7. Moneda raportului
- 1.8. Modalități de plată
- 1.9. Inspekția proprietății
- 1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora
- 1.11. Clauza de nepublicare
- 1.12. Valabilitatea raportului

### **2. PREZENTAREA DATELOR**

- 2.1. Identificarea proprietății
  - 2.1.1. Amplasamentul
  - 2.1.2. Accesul
  - 2.1.3. Asigurarea cu utilități
  - 2.1.4. Situația juridică
  - 2.1.5. Prezentarea clientului
- 2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)
  - 2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate
  - 2.2.2. Analiza ofertei competitive
  - 2.2.3. Analiza cererii solvabile
  - 2.2.4. Echilibrul pieței

### **3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII**

- 3.1. Cea mai bună utilizare
- 3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)
  - 3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori
  - 3.2.2. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare
- 3.3. Metode de evaluare a terenului
  - 3.3.1. Metoda comparației directe
- 3.4. Rezultatele evaluării

### **4. PREZENTAREA EVALUATORULUI**

### **ANEXE**

# 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

## 1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza estimării valorilor raportate stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, care sunt prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului în același timp și destinatar). El este considerat deplin, valabil și marketabil, iar proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.
- Suprafața terenului a fost luată în calcul pe baza datelor puse la dispoziție de client, fără a se face măsurători suplimentare.
- Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport. În urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție, evaluatorul nefăcând nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții deoarece nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți, iar valoarea nu a fost afectată de nici un cost aferent decontaminării.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară, plan de amplasament și delimitare a imobilului și plan de situație). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și extrasul CF puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea subiect.
- Nici prezentul raport, nici părți ale acestuia (concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care situația a fost prevăzută în raport.

## 1.2. Obiectul evaluării

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** situat în localitatea Lunca, comuna Șieuf, jud. Bistrița-Năsăud în suprafață de 120 mp, având categoria de folosință arabil (conform specificului zonei). Terenul este amplasat în zona centrală a localității Lunca, comuna Șieuf.

## 1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 104 – Tipuri ale valorii, în vederea stabilirii nivelului concesiunii (chiriei) conform legislației în vigoare.

## 1.4. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate INTEGRAL al comunei Șieuf asupra terenului menționat anterior.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de client (extras CF și plan de amplasament) fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinatar). El este considerat integral și nerestrictiv.

## 1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

Conform contractului se urmărește estimarea „valorii de piață” a terenului subiect.

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului prezentat, așa cum este aceasta definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii. Conform acestuia **valoarea de piață** reprezintă *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Raportul de evaluare este realizat în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare la data actuală, respectând ghidurile metodologice ale ANEVAR. Principalele norme de evaluare utilizate pe parcursul evaluării au fost:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi de proprietate asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### 1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iulie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii iulie 2021, data inspecției fiind 08.07.2021, iar data efectivă a stabilirii valorii 09.07.2021.

#### 1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EUR.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9268 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

#### 1.8. Modalități de plată

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

#### 1.9. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată de către evaluator Bișboacă Nicolae Paul în data de 08.07.2021, din partea clientului fiind prezent un reprezentant. Aspectul general și forma proprietății par să corespundă planului de situație anexat. S-au identificat căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.

Nu s-au efectuat măsurători ale proprietății.

Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietății.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări sau infestări ale terenului subiect sau ale proprietăților învecinate.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, s-a fotografiat proprietatea evaluată și zona de amplasare a acesteia.

#### 1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a terenului evaluat și suprafața acestuia;
- Informații privind piața imobiliară specifică;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- Solicitantul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, documente topografice, ș.a.), aceștia fiind responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe mica publicitate, piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării, sau din alte zone similare.

### 1.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul solicitantului menționat la capitolul aferent.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără obținerea prealabilă a acordului scris al evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### 1.12. Valabilitatea raportului

Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere-ofertă, inflație, cursuri valutare).

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general de la data evaluării, conform stadiul actual de dezvoltare al pieței specifice și scopului prezentului raport. Dacă aceste premise se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate.

Neplata raportului îl face inutilizabil, exonerând evaluatorul de orice răspundere.

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietății

#### 2.1.1. Amplasamentul

Terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare este situat în intravilanul localității Lunca, comuna Șieuf, jud. Bistrița-Năsăud, aflat în proprietatea UAT Comuna Șieuf.

Terenul evaluat, în suprafață de 120 mp este cuprins în intravilanul localității Lunca fiind amplasat în zona centrală a localității. În prezent zona este în stagnare. Zona este caracterizată prin prezența terenurilor agricole. Zona este căutată în principal de către persoane fizice care se ocupă cu activități agricole.

Parcela de teren este cuprinsă în intravilanul localității fiind încadrată de terenuri intravilane și drum de acces.

#### 2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se poate face prin intermediul unui drum asfaltat (DJ 154C).

#### 2.1.3. Asigurarea cu utilități

Zona de amplasare este dotată cu utilități, rețele publice de energie electrică, apă și telefonie.

#### 2.1.4. Situația juridică

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este atestat de extrasul CF 29163 Șieuf - nr. cad. 29163 - teren intravilan - 120 mp, proprietar UAT Comuna Șieuf - Domeniul public - Drept de proprietate dobândit prin Lege, cota actuală 1/1.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate INTEGRAL al UAT Comuna Șieuf asupra terenului menționat anterior.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de client (extras CF) fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinatar). El este considerat integral și nerrestrictiv.

#### 2.1.5. Prezentarea clientului

Primăria Comunei Șieuf are sediul în localitatea Șieuf, str. Principală, nr. 197, jud. Bistrița-Năsăud, având Codul de Înregistrare Fiscală 4347372.

### 2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează deoarece este o piață cu un număr relativ redus de participanți, cu valori de tranzacționare destul de mari, fiind deseori influențată de factori externi perturbatori: reglementările guvernamentale și locale, politicile de creditare ale deținătorilor sau gestionarilor de capital, nivelul veniturilor salariale, numărul de locuri de muncă, etc.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând de cele mai multe ori un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de proprietate se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă (piața cumpărătorului) sau exces de cerere (piața vânzătorului) și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, fapt ce le face puțin lichide, procesul de vânzare fiind de cele mai multe ori destul de lung.

Datorită tuturor factorilor enumerați anterior comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat, fiind importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factorii endogeni și exogeni ai proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea și tipul participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, restricțiile privind proprietățile pe de alta parte, s-au creat diverse tipuri de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

### 2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața terenurilor la nivelul comunei Șieuș, ca și al majorității localităților din România, a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescentă imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o ușoară revenire a piețelor imobiliare.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății evaluate, s-au investigat caracteristicile definitorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este un teren amplasat în cadrul unei zone intravilane, iar faptul că zona de amplasare este centrală, ne-a condus la analiza în principal a proprietăților cu destinație rezidențială, luând în considerare oferte de terenuri intravilane din zonă.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor intravilane amplasate în zona centrală a localităților rurale.

### 2.2.2. Analiza ofertei competitive

*Oferta* reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri pentru vânzare în intravilanul și extravilanul comunei Șieuș și împrejurimile acesteia este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafețe medii și mici
- terenuri mari.

Proprietarii se împart în trei categorii :

- persoane fizice;
- societăți comerciale private;
- investitori și speculanți pe piața imobiliară.

Persoanele fizice dețin în general suprafețe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor sau ca și moștenire, în zone destinate construcțiilor de tip rezidențial, comercial sau industrial. Aceștia operează pe piața imobiliară fiind în general printre

participanții mai activi în ceea ce privește numărul de tranzacții încheiate, acest fapt datorându-se în principal sumelor destul de reduse ce se vehiculează în aceste tranzacții.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente.

Investitorii și speculanții de pe piața imobiliară oferă la vânzare fie suprafețe mici de teren, în general cu destinație rezidențială, suprafețe parcelate din suprafețe mai mari achiziționate ca urmare a unei investiții anterioare, fie suprafețe mari rezultate în urma comasării unor suprafețe mai reduse achiziționate în diverse etape de investiții, cu intenția de a le vinde către investitori în proiecte de dezvoltare imobiliară (construcții de ansambluri rezidențiale, incinte industriale, centre comerciale, etc.).

În prezent oferta este inelastică, în sensul că existența unei cereri solvabile relativ scăzute a dus la scăderea prețului sau a valorilor de ofertă ale terenurilor, acestea coborând destul de mult în condițiile în care tranzacțiile sunt sporadice, iar perioada de vânzare medie a unui teren oferit pe piață este de 6-18 luni în funcție de dimensiunile terenului și interesul manifestat de potențialii cumpărători.

### 2.2.3. Analiza cererii solvabile

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în funcție de schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economico-financiară, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea solvabilă a scăzut atât ca și *nivel* (număr de cereri) cât și ca și *putere de cumpărare*, constatându-se o limitare a cererii pe ambele planuri (și cel cantitativ și cel calitativ), pe fondul scăderii interesului investițional general și în cel imobiliar în special.

Pentru proprietățile de tip teren din zonele rurale cererea se manifestă în special din partea următoarelor entități:

- societăți comerciale românești sau străine pentru construcția de unități industriale, comerț (en-gros, retail, etc.) sau logistica în zona Municipiului Bistrița.
- persoane fizice sau juridice pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare rezidențiale sau industriale.
- o altă categorie de participanți pe piețele imobiliare, categorie care manifestă cerere pentru cumpărarea de teren în intravilan sau extravilan, sunt cei care doresc să achiziționeze proprietăți ca investiție imobiliară și care acționează fie în direcția comasării unor suprafețe de teren cu intenția de a revinde unor alți investitori strategici ce dezvoltă proiecte imobiliare, fie acționează singular, prin deținerea în proprietate a unor suprafețe destul de reduse, așteptând un eventual beneficiu adus de o posibilă creștere viitoare a pieței imobiliare.

Din punctul de vedere al comportamentului celor care manifestă cerere se evidențiază o direcție clară a societăților comerciale românești sau străine, reprezentanțelor și magazinelor din lanțurile de magazine (engros, retail, etc.) care doresc achiziționarea de terenuri pentru construcția de unități industriale, comerț sau logistică, care preferă în general suprafețe de teren relativ mari, compacte, cu utilități, cu acces facil, front stradal generos și poziționare foarte bună. Din aceste considerente prețurile pe care sunt dispuși să le plătească sunt în general mai mari.



O altă direcție de comportament o au societățile comerciale sau persoanele fizice ce doresc să cumpere terenuri în vederea dezvoltării de proiecte imobiliare. Aceștia se împart și ei în subcategorii:

- dezvoltatorii de proiecte imobiliare complexe (ansambluri rezidențiale, parcuri industriale, etc.) care preferă locații de dimensiuni medii și mari
- persoane fizice care achiziționează teren pentru construcția de locuințe proprii, care preferă locații de dimensiuni mai mici.

Prezența sau nu a uneia din caracteristicile fundamentale ale proprietății (utilități, acces, front stradal, etc.) influențează cererea unei proprietăți, atât ca număr de potențiali cumpărători cât și ca valoare pe care aceștia sunt dispuși s-o plătească.

La nivelul Comunei Șieuf și împrejurimilor, apreciem că există o cerere potențială scăzută de terenuri. Cererea solvabilă se situează pe un trend relativ stabil, posibیلی cumpărători fiind în general persoane fizice care achiziționează teren pentru construirea unei locuințe, a unei case de vacanță sau face o investiție în vederea valorificării ulterioare la un preț bun.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mult mai redusă decât cererea potențială sunt costurile destul de ridicate ale finanțării și riscul ridicat perceput de investitori pentru proiectele imobiliare de dimensiuni medii și mari, ca de altfel pentru orice alte proiecte ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanțiale.

#### 2.2.4. Echilibrul pieței

Piața terenurilor la nivelul Comunei Șieuf, ca și al altor zone ale țării a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescentă imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăspririi condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o ușoară revenire a piețelor imobiliare.

Evoluția crescătoare a prețurilor până la jumătatea anului 2008 a fost cauzată în principal de:

- schimbările monedei de raportare prin trecerea de la dolarul american la moneda euro
- creșterea de ansamblu a pieței imobiliare ca urmare a diversificării instrumentelor de finanțare a cumpărării de proprietăți imobiliare
- dezechilibrul existent între numărul de proprietăți disponibile la vânzare (mai redus) și cererea pentru acestea (în creștere)
- nivelul ridicat al chiriilor de pe piața imobiliară a orașului și împrejurimilor acestuia.

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de terenuri, în prezent, oferta este mai mare decât cererea, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor în arealul de piață delimitat. În urma analizei intervalele de tranzacționare pentru terenuri intravilane libere în zona studiată sau în zone similare, este în plaja 25 - 40 lei/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare.

### 3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

#### 3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare 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.

Ținând seama de aceste considerente în cazul imobilului evaluat cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului intravilan arabil având categoria de folosință mic comercial** din următoarele considerente:

- permisibilă legal – este posibilitatea de utilizare cea mai probabilă având în vedere de faptul că discutăm de un lot de 120 mp, cu acces prin intermediul unui drum asfaltat, precum și faptul că zona este prevăzută în planul urbanistic ca zonă intravilană;
- posibilă fizic – amplasarea și dimensiunile terenului permit utilizarea acestuia ca mic comercial;
- fezabilă financiar – costurile de achiziție a terenului pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, specificul actual și potențialul de dezvoltare, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea ca mic comercial este cea mai favorabilă la data actuală.

#### 3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată metoda de evaluare bazată pe comparațiile directe de piață, a cărei metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării și este limitată de insuficiența de informații credibile și adecvate privind vânzări actuale comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor sau ofertelor de vânzare ce au ca obiect terenuri din zona respectivă, sau zone similare acesteia. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul *de evaluat* și proprietățile similare cu proprietatea în cauză, și care au fost vândute recent sau au fost oferite spre vânzare.

Prin aplicarea acesteia s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

### 3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția amplasamentului;
- discuții purtate cu reprezentanții clientului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii imobilului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

### 3.2.2. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare

- documentele topografice și de proprietate privind imobilul, puse la dispoziție de către client;
- informații privind istoricul amplasamentului, situația juridică a terenului etc.;
- informații privind piața imobiliară a Comunei Șieuf și împrejurimilor;
- cursul valutar comunicat de B.N.R.

O parte din aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții clientului.

Veridicitatea și corectitudinea informațiilor conținute de acestea sunt în exclusivitate responsabilitatea celor care le-au furnizat.

## 3.3. Metode de evaluare a terenului

### 3.3.1. Metoda comparației directe

*Terenul de evaluat* este teren intravilan având categoria de folosință arabil cu o suprafață de 120 mp (conform CF) de formă regulată, cu deschidere la drum asfaltat, cu topografie plană și cu drepturi de proprietate depline;

Lotul subiect este amplasat în zonă cu utilitățile necesare (alimentare cu energie electrică, apă și telefonie – la limita de proprietate).

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare (oferte de vânzare).

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona (în măsura în care există amplasamente similare).

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

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

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în tabelul de calcul.

S-au trecut în revistă elementele de comparație (Drepturi de proprietate, Restricții de utilizare, Condiții de finanțare, Condiții de vânzare, Condiții ale pieței, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (dimensiuni, formă, front stradal, planeitate, acces), Dotare cu utilități și Cea mai bună utilizare) necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente.

După aplicarea ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustări brute.

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	Lunca	Mărișelu	Săsarm	Șieu
Data	09.07.2021	18.04.2021	12.08.2020	03.07.2021
Suprafața (mp)	120	2.700	2.800	4.000
Preț de vânzare (eur/mp)		7,4	6,5	8
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		7,40	6,50	8,00
Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		7,40	6,50	8,00
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		7,40	6,50	8,00
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		7,40	6,50	8,00
Condițiile pieței	09.07.2021	apr. 21-ofertă (-10%)	aug. 20-ofertă (-10%)	iul. 21-ofertă (-10%)
Corecții		-0,74	-0,65	-0,80
Preț corectat		6,66	5,85	7,20
Localizare	Lunca	Mai bun (-20%)	Mai bun (-10%)	Mai bun (-25%)
Corecții		-1,33	-0,59	-1,80
Preț corectat		5,33	5,26	5,40
Formă	Neregulată	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)
Corecții		-0,27	-0,26	-0,27
Topografie	Plană	Plană (0%)	Plană (0%)	Plană (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	120 mp, front 17 ml	2.700 mp, front 20 m (15%)	2.800 mp, front 130 m (15%)	4.000 mp, front 24 m (20%)
Corecții		0,80	0,79	1,08
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		5,86	5,79	6,21
Utilități disponibile	Utilități la gard (apă, energie el., telefonie)	Utilități la gard (apă-canal, en. el, telefonie) (0%)	Utilități la gard (apă-canal, en. el, telefonie) (0%)	Utilități la gard (apă-canal, en. el, telefonie) (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		5,86	5,79	6,21

Cea mai bună utilizare	Mic comercial	Rezidențial (-5%)	Rezidențial (-5%)	Rezidențial (-5%)
Corecții		-0,29	-0,29	-0,31
Preț corectat		5,57	5,50	5,90
Corecție totală netă		-1,83	-1,00	-2,10
% corecții nete		-24,73%	-15,38%	-26,25%
Corecție totală brută		3,43	2,58	4,26
% corecții brute		46,35%	39,69%	53,25%

Aplicând algoritmul de calcul / ajustare, expus în tabelul de calcul de mai sus se obține "valoarea unitară" a terenului liber luată în considerare în jurul valorii de 5,50 euro/mp – echivalent 27,10 lei/mp. Astfel, valoarea terenului este:

$$V_{\text{teren}} = 27,10 \text{ lei/mp} \times 120 \text{ mp} \cong 3.252 \text{ lei}$$

#### 3.4. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate anterior au fost obținută următoarea valoare:

**Metoda comparației directe**

**V = 3.252 lei**

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodei, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a terenului evaluat, obținută prin rotunjirea la sute de lei, este de circa:

**3.300 lei (echivalent a 670 euro)**

Valorile nu includ TVA.

Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9268 lei/ EURO;

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- în propunerea valorii s-a ținut cont de oferta de obiective asemănătoare și de posibilitatea utilizării reale a lor;
- terenul deținut este situat în intravilanul localității Lunca;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- la stabilirea valorii prin metoda comparației directe de piață s-a ținut cont de prețurile și ofertele practicate pe piață în zona respectivă.



#### 4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

**S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L.** cu sediul în Cugir, str. Nicolae Bălcescu, nr. 17, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J1/429/2016, Cod Unic de Identificare 36015975, prin administrator Bișboacă Nicolae Paul, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 10712, tel./fax: 0258/750896, e-mail: paul\_bisboaca@yahoo.com.

S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L. Cugir este o societate cu răspundere limitată, cu capital românesc având ca obiect principal de activitate „consultanță pentru afaceri și management” și realizând lucrări în următoarele domenii:

- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (ipoteci și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile.

Societatea comercială ECOBIS CONSULT S.R.L. este administrată de Bișboacă Nicolae Paul, care are experiență și pregătire profesională, fiind autorizat în activitatea de evaluare de către *Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)* încă din anul 2005, societatea fiind membru corporativ ANEVAR în anii 2017, 2018 și 2019.

Administratorul societății a urmat stagiile de formare și perfecționare în domeniul evaluării proprietăților imobiliare și bunurilor mobile și dispune de diplome și atestate în acest sens.

# **ANEXE**





## Comparabila A – 7,4 euro/mp

20.000 €

Teren intravilan în localitatea Mărișelu, județul Bistrița-Năsăud

Preț/mp: 7.416 Deschidere stradă: 20 m

Suprafață utilă: 2700 m<sup>2</sup> Categorie teren: intravilan

Tip servit: Cămin rural

**Descriere**

Vand grădina etichetată, amplasată în intravilanul localității Mărișelu, județul Bistrița-Năsăud, în cea mai bună zonă, cu oțuă accesă direct din drumul comunal asfaltat, cu suprafață totală de 27 a (2700 m<sup>2</sup>) din zădărnica în zădărnica principală de 20 de metri, lungimea totală de 108 de metri, ideata pentru construirea de locuințe și cultivarea de legume și pomi fructiferi. Înpreajmă pe 3 metri, fiind în vecin cu casa și grădina alăturată, se găsește la aproximativ 10 km de municipiul Bistrița. Preț 20000 de euro. Telefon de contact

### Teren intravilan:

- Situat în Mărișelu, în suprafață de 2.700 mp;
- Formă regulată, topografie plană, front la drum asfaltat 20 m;
- Utilități la gard (apă-canal, energie electrică, telefonie);

Preț: 7,4 euro/mp



## Comparabila B – 6,5 euro/mp

18.200 €

Descoperă ofertele lunii

La Sensiblu ai super prețuri între 1 și 31 mai 2021, doar cu cerdul de fidelitate!

Sensiblu

Spre site >

Despre anunț

Date	12 August 2020
Actualizat	6 mai
Statut	active

Teren de vacanță în zona Săsarm, com. Chiuză, în județ. Suprafață: 2.800 mp. Frontul străzii este de 130 metri, iar terenul are o suprafață de 2.800 mp. Terenul este în posesia stăpânului. Căminul este în posesia stăpânului și are o suprafață de 75m². În zona străzii.

### Teren intravilan:

- Situat în Săsarm, în suprafață de 2.800 mp;
- Formă regulată, topografie plană, front la drum asfaltat 130 m;
- Utilități la gard (apă-canal, energie electrică, telefonie);

Preț: 6,5 euro/mp



## Comparabila C – 8 euro/mp

**Vând teren**  
**4 000 lei**

**Descriere**  
Vând teren în Șieu, zona cartierului Șieu, suprafață 0,40h, într-o mulțime de detalii la telefon.

**Localizare**  
Șieu, Bazașca

**KIWI FINANCE™**

### Teren intravilan:

- Situat în Șieu, în suprafață de 4.000 mp;
- Formă regulată, topografie plană, front la drum asfaltat 24 m;
- Utilități la gard (apă-canal, energie electrică, telefonie);

Preț: 8 euro/mp





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 28316 Sיעו

Nr. cerere	38071
Ziua	17
Luna	06
Anul	2021



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lunca, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	28316	665	Teren nelmprejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>17351 / 17/03/2021</b> Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie nr.26, din 17/03/2021 emis de PFA Pop Radu; Act Administrativ nr. HCL 14, din 25/03/2010 emis de Consiliul local al comunei Sיעו; Act Administrativ nr. Adeverințe conformitate nr.316, din 16/03/2021 emis de Primaria Sיעו;	
B1 Inscriserea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala -1/1 1) COMUNA Sיעו, CIF:4347372, domeniul public	A1
<b>38071 / 17/06/2021</b> Act Administrativ nr. 35802, din 07/06/2021 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BISTRITA-NASAUD;	
B2 se noteaza propunerea de dezmembrare potrivit referatului 35802/07.06.2021	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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



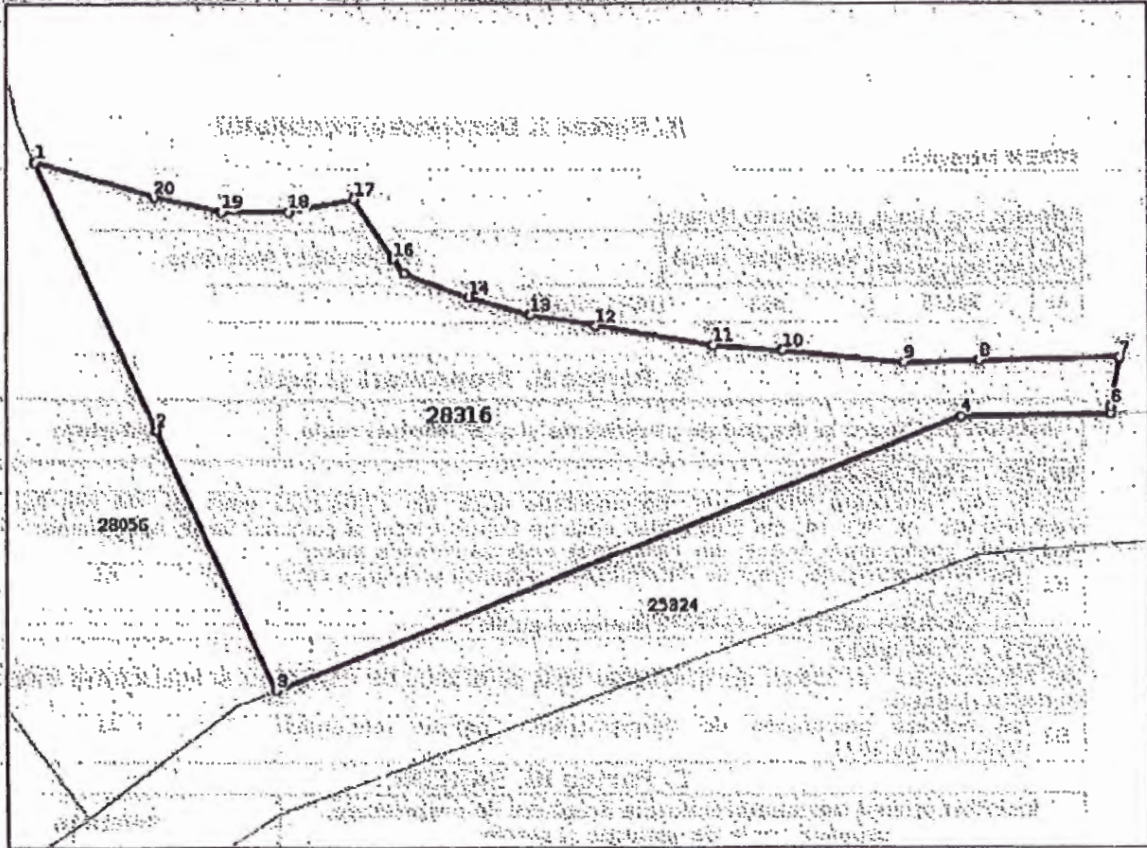
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
28316	665	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo.70.

## DETAIU LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	665	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15,681
2	3	15,345
3	4	39,968
4	5	8,15
5	6	0,371
6	7	2,623



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	7.64
8	9	4.055
9	10	6.634
10	11	3.711
11	12	6.484
12	13	3.635
13	14	3.499
14	15	3.741
15	16	0.945
16	17	3.869
17	18	3.611
18	19	3.608
19	20	3.703
20	1	6.768

\*\* 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.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P, 241.

Data soluționării,

22-06-2021

Data eliberării,

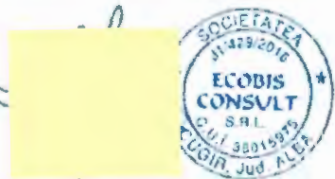
/ /

Asistent Registrator,  
 MIHAELA-ELENA BICIU

(parafa și

Referent

(parafa și semnătura)



ROMANIA  
JUDEȚUL BISTRITA-NASAUD  
RAZAR  
CONSILIU LOCAL

ANEXA Nr. 1  
la HCL nr. 33 din 24.06.2021



## DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ

de dezmembrare a imobilului, teren în suprafață de 665 mp. din intravilanul localității Lunca,  
identificat în C.F.nr.28316





**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita**  
 Adresa: Localitate: Bistrita, Str. Nicolae Titulescu Nr. 50A, Tel. 0263/236946, Fax. 0263/239254

Nr.	35802
Ziua	07
Luna	06
Anul	2021

**REFERAT DE ADMITERE**  
 (Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA ȘIEUT  
 Domiciliul \_\_\_\_\_

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **35802** din data **07-06-2021**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Lunca, Jud. Bistrita Nasaud, UAT Șieuț având numărul cadastral 28316 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **29163** situat în Loc. Lunca, Jud. Bistrita Nasaud, UAT Șieuț având suprafața măsurată 120 mp;
- 2) **29164** situat în Loc. Lunca, Jud. Bistrita Nasaud, UAT Șieuț având suprafața măsurată 545 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BISTRITA-NASAUD la data: 16-06-2021.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Inspector**  
**ARTHUR-DORU BIRIS-KERTESZ**







**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita**

Localitate: Bistrita, Str. Nicolae Titulescu Nr. 50A, Tel. 0263/236946, Fax. 0263/239254

Nr. cerere	35802
Ziua	07
Luna	06
Anul	2021

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
pentru  
Imobil număr cadastral 28316 / UAT Șieut**

TEREN intravilan

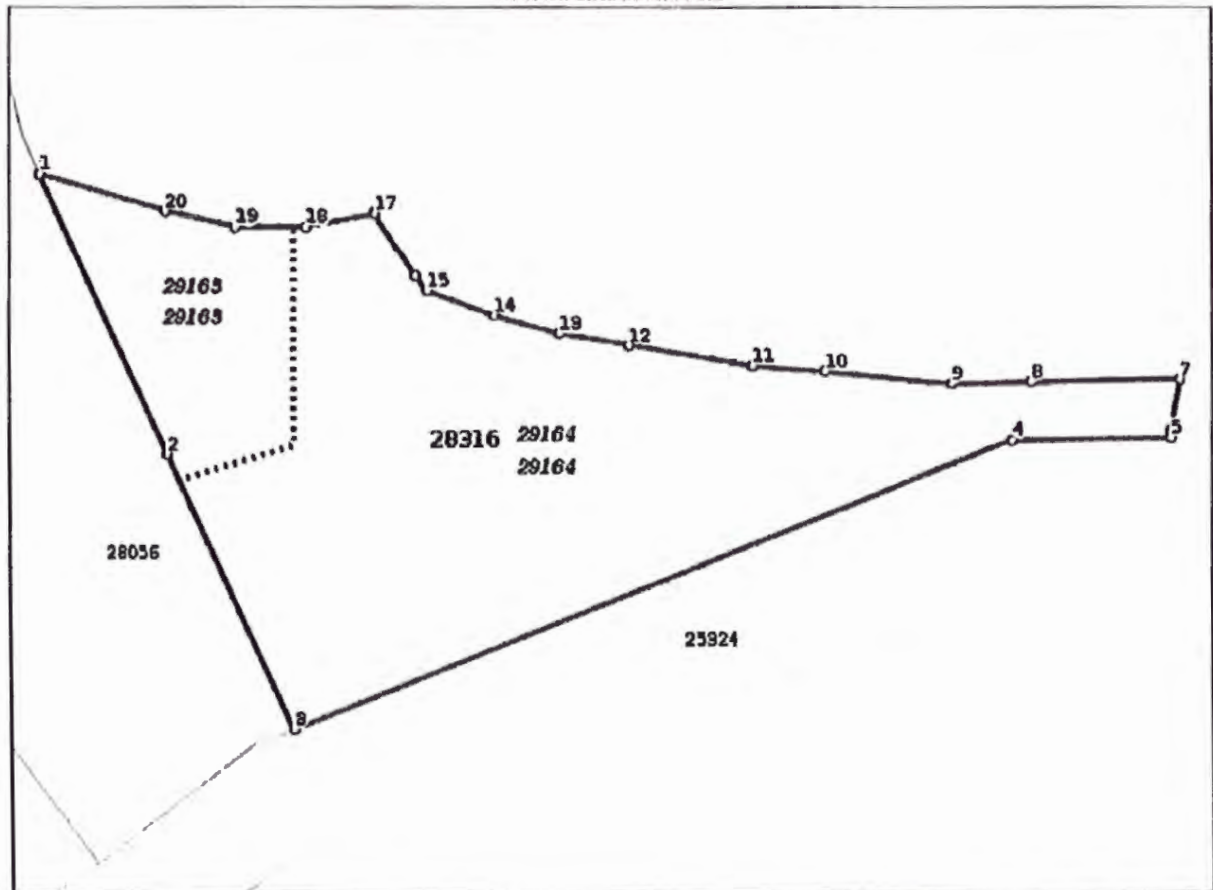
Adresa: Loc. Lunca, Jud. Bistrita Nasaud

Comuna/Oraș/Municipiu: Șieut

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
28316	665	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

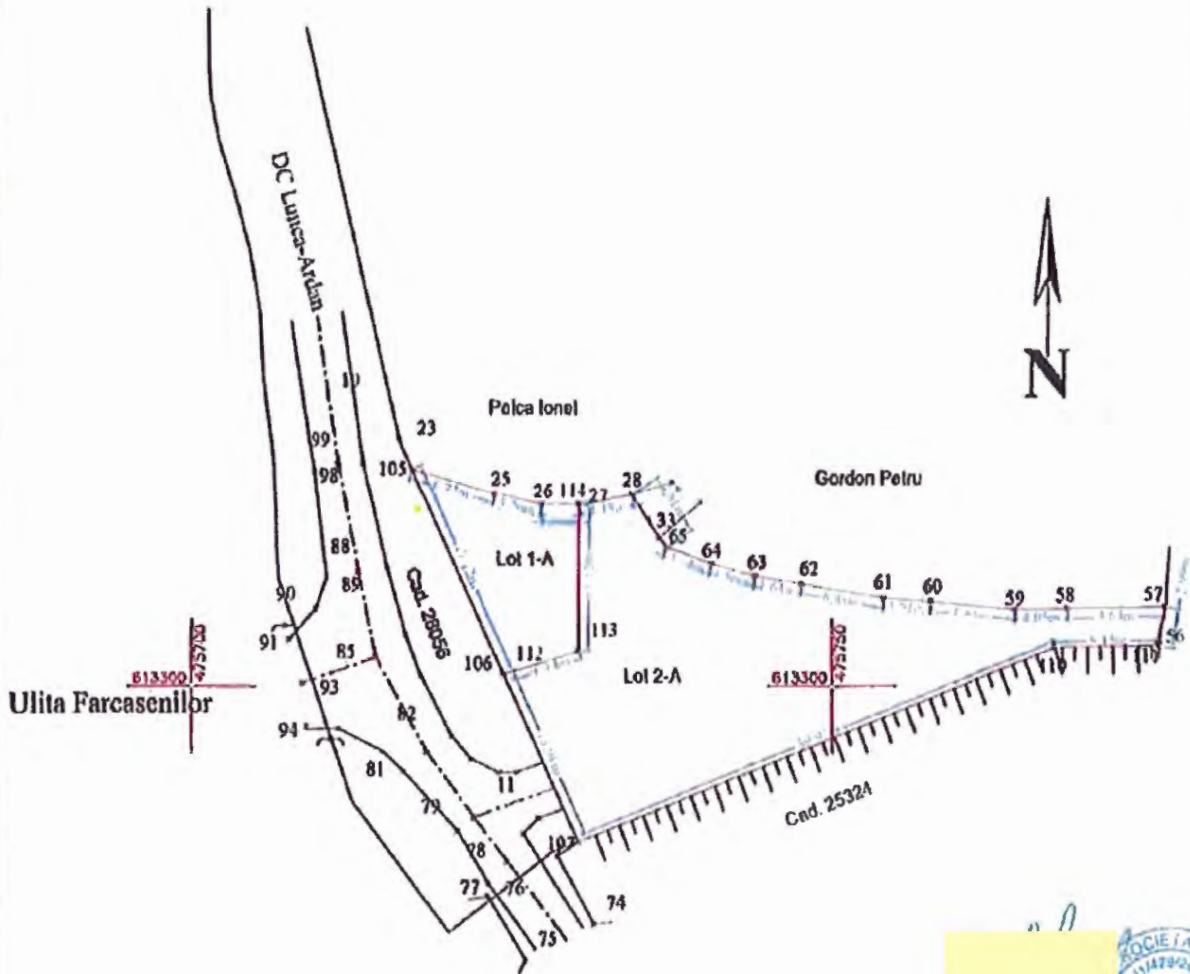


**Incadrare in zonă  
scara 1:500**



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
cu propunere de Dezlipire  
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata Imobilului (mp)	Adresa Imobilului
28314	665 mp	Intravilan Sat Lunca, Comuna Sicut Jud. Bistrita-Nasaud.
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Teritoriale Administrative (UAT)
28314		Sicut



**Dezlipire Imobli**

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)					
Nr. Cod.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Observatii	Nr. Cod.	Nr. Lot	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Observatii	Descrierea Imobilului
28314	665	A		29163	Lot 1	120	A		teren neimpremut
				29164	Lot 2	545	A		teren neimpremut
Total	665					665			

**POP RADU**

POP RADU  
Aut. Seria PO-BN-F;  
Nr. 0029, Cal. B,  
AHCP-  
2021.06.07  
11:45:57 +03'00'



35802/07.06.2021

Inspector  
Emnatura si para  
Stampila OCPI Bistrita

**Arthur-Doru Biris-Kertesz**  
Digitally signed by  
Arthur-Doru Biris-Kertesz  
Date:  
2021.06.16  
09:48:43  
+03'00'

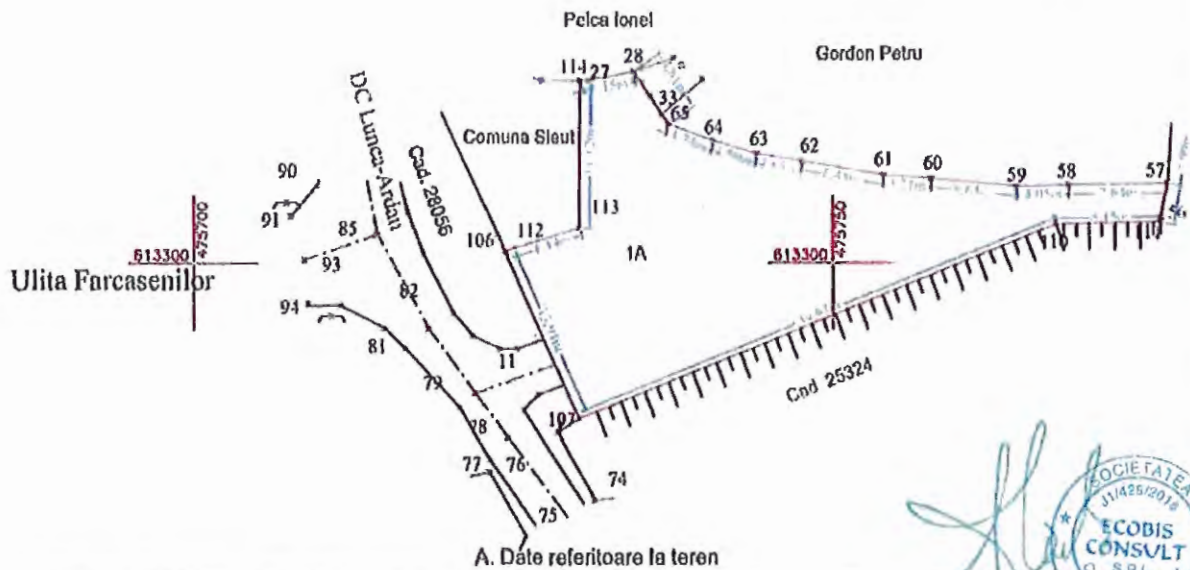
Data: Aprilie 2021



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata Imobilului (mp)	Adresa Imobilului
29164	545 mp	Intravilan Sat Lunca, Comuna Sleut Jud. Bistrita-Nasaud.
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Teritoriala Administrativa (UAT)
		Sleut



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	545	Teren nelprelmuit cu gard
Total		545	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1			
Total			

Suprafata totala masurata a Imobilului = 545 mp  
Suprafata din act = 545 mp

Executant: Pop Radu

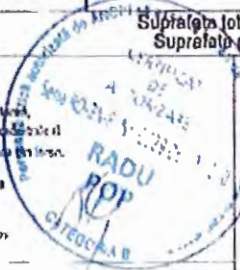
Confirma executarea masuratorilor teren, conform planului de amenajare si a planului de delimitare si corespundenta acestuia cu realitatea terenului.

Semnatura si stampila

**POP RADU**

POP RADU  
Act. 16/2002 Nr. 1072, Cc. 8/1927  
2211841114533042100

Data : Martie 2021



**Arthur-Doru Biris-Kertesz**

Digitally signed by Arthur-Doru Biris-Kertesz  
Date: 2021.06.16 09:49:20 +03'00'

Inspector

semnatura si parafo

Date: 35802/07.06.2021

Stampila OCPI Bistrita



## DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 120 mp. teren situat în intravilanul localității Lunca, înscris în CF 29163 Șieuț, Nr. cadastral 29163, aparținând domeniului public al comunei Șieuț

### Conținut:

- I. Informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact
- II. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
- III. Caietul de sarcini;
- IV. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- V. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- VI. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- VII. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii;
- VIII. Contractul de concesiune (model orientativ);
- IX. Formulare;

## SECȚIUNEA I.

### INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

**COMUNA ȘIEUȚ** cu sediul comuna Șieuț, Satul Șieuț, nr. 197, Județul Bistrița-Năsăud, telefon 0263/261179, fax: 0263261179, cond fiscal: 4347372, E-mail; [secretar@primariasieut.ro](mailto:secretar@primariasieut.ro), Gotea Dumitru – secretar general al comunei Șieuț  
Organizarea licitației se face de către Comisia de licitație, numită prin HCL nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_ 2021 și Dispoziția primarului comunei Șieuț

## SECȚIUNEA II.

### INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

#### A. Procedura licitației publice

1. În cazul acestei proceduri, concedentul are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet.
2. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
3. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire. Documentația de atribuire, pe suport de hârtie, se pune la dispoziția persoanei interesate, care a înaintat o solicitare în acest sens, în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării. Documentația de atribuire se poate ridica de la sediul concedentului. Prețul stabilit pentru obținerea documentației de atribuire este de 150 lei, achitat la casieria Primăriei Comunei Șieuț.
4. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
5. Concedentul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate, care au obținut documentația de atribuire, fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. Concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, concedentul are obligația să răspundă 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.
6. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatoriu depunerea a cel puțin 2 oferte valabile. În situația în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
7. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii la registratura Primăriei comunei Șieuț, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin Dispoziția Primarului comunei Șieuț sau prin H.C.L.
8. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

9. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în „Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor” și întocmește un proces verbal în care se menționează rezultatul analizei.

10. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la pc. 9 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin 2 oferte valabile.

11. În cazul în care nu există cel puțin 2 oferte valabile comisia de evaluare va întocmi un proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică deschisă în termen de 30 de zile.

12. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune este sunt:

- cel mai mare nivel al redevenței;
- capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- protecția mediului înconjurător;
- condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

13. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentația de atribuire.

14. Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.

15. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare concedentul o transmite ofertanților vizati.

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

17. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul comisiei întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, oferta declarată câștigătoare, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

18. În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pc. 17, în termen de o zi lucrătoare, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesionare și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat nici un câștigător, cauzele respingerii, pe care îl comunică concedentului.

19. După primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, în termen de 3 zile lucrătoare informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător și ofertanții ale căror oferte au fost respinse, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

20. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.

21. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

22. 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.

#### **B. Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune**

Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului dacă sunt îndeplinite:

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 pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică: - transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea, libera concurență, 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.

#### **C. Garanții**

1. În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună garanția de participare, în cuantumul unei redevențe, respectiv **330 lei**, care se va achita la caseria Primăria comunei Șieuț, o dată cu depunerea ofertelor.

2. Garanția de participare se restituie la cererea scrisă a ofertanților, în termen de 7 zile de la semnarea contractului cu ofertantul declarant castigator, în baza unei solicitări scrise depuse la sediul Primăria comunei Șieuț.

3. În termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând **cuantumul a doua redevențe anuale**, datorată concesionarului pentru primul an de concesionare în contul RO32TREZ1015006XXX000204, respectiv 660 lei.

4. În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept, fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.

### SECȚIUNEA III.

#### CAIETUL DE SARCINI

##### Capitolul 1

#### INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

**1.1. Descrierea și indentificarea bunului care urmează să fie concesionat:** - Imobil proprietate publică a comunei Șieut, este situat în intravilanul localității Lunca, comuna Șieut, în suprafață de 120 mp. Înscris în CF 29163 Șieut, nr. cadastral 29163, este teren arabil, care nu necesită a fi scos din circuitul agricol, vecinătăți: Pârâul Frijna, Drumul comunal Lunca-Ardan și Ulița Frijna, cu acces din Drumul comunal Lunca-Ardan.

**1.2. Destinația bunului:** - Imobilul se concesionează în vederea edificării unui Centru de colectare lapte de la producători agricoli individuali din localitatea Lunca, comuna Șieut;

**1.3 Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii:** - Se realizează potrivit Studiului de oportunitate.

##### Capitolul 2

#### CONDIȚII GENERALE A CONCESIUNI

##### **2.1. Regimul bunului utilizat de concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii):**

Terenul în suprafață de 120 mp, situat în intravilanul localității Lunca, comuna Șieut, după încetarea contractului de concesiune, revine pe deplin și liber de orice sarcină în posesia concedentului;

- În derularea concesiunii bunul preluat de concesionar îl constituie terenul în suprafață de 120 mp situat în intravilanul localității Lunca, comuna Șieut;

- Contractul de concesiune care se va încheia pentru terenul ce face obiectul concesiunii, va fi înregistrat de către concesionar în Cartea Funciară.

##### **2.2. Obligațiile privind protecția mediului conform legislației în vigoare:**

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune și respectiv până la refacerea cadrului natural după executia lucrarilor de orice fel (investitie, organizare de santier, interventie, exploatare, etc), cât și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru asezările umene învecinate.

În cursul lucrărilor de construcții, cât și după finalizarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

Protecția mediului înconjurător presupune realizarea produsului de construcții astfel încât pe toată durata de viață (executie, exploatare, post-utilizare) să nu afecteze în nici un fel echilibrul ecologic.

Pentru asigurarea protecției mediului înconjurător vor fi întreprinse:

- aruncarea sau depozitarea deșeurilor menajere în afara amplasamentelor amenajate;

- evacuarea de ape uzate, precum și descarcarea de reziduri și orice alte materii toxice în ape de suprafață sau subterane;

- producerea de zgomote și vibrații cu intensitate peste limitele admise prin normele legale;

- evacuarea în atmosferă a substanțelor daunatoare peste limitele stabilite prin reglementările în vigoare.

Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări astfel încât să nu fie periclitată sănătatea oamenilor

Asigurarea capacității de colectare a deșeurilor menajere prin contract cu o firmă de salubritate.

Amenajarea de spații verzi prin plantarea de arbori ornamentali.

Concesionarul are obligația de a obține pe cheltuielile sale toate acordurile și avizele impuse de legislația de mediu.

##### **2.3. Obligaționalitatea asigurării exploatarea în regim de continuitate și permanență:**

- Concesionarul va asigura exploatarea investiției în regim de continuitate și permanență pe durata contractului.

##### **2.4. Interdicția subconcesiunii bunului concesionat:**

- Este interzisă subconcesiunea bunului.

- După finalizarea procedurii de licitație și încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a exploata în mod direct, pe risc și răspundere sa bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii.



## **2.5. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii:**

- Concesionarul nu poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

## **2.6. Durata concesiunii**

- Durata concesiunii este de 10(zece) ani.
- Contractul de concesiune poate fi prelungit prin simplu acord de voință al părților, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani;

## **2.7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia:**

- Valoarea minimă a redevenței anuale este de 330 lei/an stabilită prin Raportul de Evaluare și Hotărârea Consiliului local al comunei Șieut.
- Redevența se plătește anual până la 31 martie anul următor, actualizată anual cu rata inflației;
- Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local al comunei Șieut;
- Plata cu întârziere a redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calculul de dobânzi penalizatoare în cuantum de 1% pe lună, începând cu prima zi de întârziere care urmează acesteia la care suma a devenit exigibilă și acestea sunt datorate și în continuare până la plata efectivă a debitului.

## **2.8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent**

- a) În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună garanția de participare, în cuantumul unei redevențe, respectiv 330 lei.
- b) Garanția de participare se restituie la cererea scrisă a ofertanților, în termen de 7 zile de la semnarea contractului cu ofertantul declarant castigator, în baza unei solicitări scrise depuse la sediul Primăriei comunei Șieut.
- c) În termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând cuantumul a doua redevențe anuale, datorată concesionarului pentru primul an de concesionare în contul RO32TREZ1015006XXX000204, respectiv 660 lei. În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.

## **2.9. Caracteristicile investițiilor**

Realizarea investiției se va face cu respectarea normelor de PSI și de mediu, cu obținerea avizelor și documentelor specifice activității desfășurate și soaterea din circuitul agricol a suprafeței concesionate, toate pe cheltuielile concesionarului.

## **Capitolul 3**

### **CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE**

- 3.1. Să respecte Caietul de sarcini;
- 3.2. Documentație să fie depusă în termenul prevăzut în anunț(data și ora stabilită);
- 3.3. La data deschiderii ofertei, documentele depuse să fie în termen;

## **Capitolul 4**

### **CLAUZELE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

- 4.1. Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații:
  - a) Prin simplul acord al părților la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat.
  - b) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.
  - c) 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, caz în care acesta va notifica îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.
  - d) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competența instanței de judecată. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
  - e) În cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la pct.2.8. lit.c), în termen de 30 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o formalitate.

4.2. În cazul în care concesionarul intră în procedura de faliment sau este decăzut de drepturi.

4.3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosința terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Quantumul lipsei de folosință teren, pe lună, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii în curs. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

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

4.5. La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

4.6. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului, plata unei despăgubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

4.7. În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea de către concedent.

4.8. Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, partile pot stabili și alte clauze de încetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.

## SECȚIUNEA IV.

### INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
2. Ofertele se redactează în limba română.
3. Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul de intrare-ieșire a corespondentei, precizându-se data, ora și minutul depunerii.
4. Rescurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
5. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
6. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
7. Ofertanții depun ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior
  - a) Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data, ora și minutul la care au fost depuse.
8. Plicul exterior va conține documente de clarificare obligatorii, după cum urmează:
  - 8.1. **Pentru ofertanții Persoane juridice/ fizice autorizate**
    - a) o fișă cu informații privind ofertantul care să cuprindă: numele/denumirea, codul numeric personal/ codul de identificare fiscală/ altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
    - b) o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
    - c) dovada achitari garanției de participare la licitația publică deschisă;
    - d) acte doveditoare prin care dovedeste cuprinderea documentației de atribuire
    - e) statutul societății și actele adiționale dacă este cazul (în copie, conformă cu originalul);
    - f) certificat de înregistrare la ORC (în copie, conformă cu originalul);
    - g) certificat constatator eliberat de ORC (în copie, conformă cu originalul);
    - h) certificatul de atestare fiscală din care să rezulte că nu figurează cu debite față de bugetul de stat (în original);
    - i) certificatul de atestare fiscală din care să rezulte că nu figurează cu debite față de bugetul local (în original);
    - j) declarație pe propria răspundere că nu este în procedură de reorganizare, lichidare judiciară sau faliment;
    - k) împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia;
    - l) declarație proprie care să cuprindă adresa, fax-ul și e-mail-ul unde dorește să i se comunice rezultatele procedurii.
    - m) bilanțul contabil la 31.12.2020, vizat de finanțele publice județene;
    - n) orice documente din care să rezulte capacitatea financiară pentru realizarea obiectivului propus;

## 8.2. Pentru ofertanții Persoane fizice

- a) o fișă cu informații privind ofertantul care să cuprindă: numele și prenumele, codul numeric personal, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) dovada achitari garanției de participare la licitația publică deschisă;
- d) acte doveditoare prin care dovedeste cuprinderea documentației de atribuire
- e) copie C.I.;
- f) certificatul de atestare fiscală din care să rezulte că nu figurează cu debite față de bugetul de stat (în original);
- g) certificatul de atestare fiscală din care să rezulte că nu figurează cu debite față de bugetul local (în original);
- h) declarație proprie care să cuprindă adresa, fax-ul și e-mail-ul unde dorește să i se comunice rezultatele procedurii.
- i) orice documente din care să rezulte capacitatea financiară pentru realizarea obiectivului propus;
9. Lipsa unui document obligatoriu pentru calificare din plicul exterior, duce la respingerea ofertei
10. **Plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, închis, sigilat și marcat cu denumirea și adresa ofertantului, va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare, **aceasta va cuprinde redevența anuală, oferită în lei.**
11. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data ora limită de depunere, stabilite în anunțul de participare
12. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
13. Plicurile sigilate se predau de către funcționarul public de la registratura primăriei comunei Șieut, Comisiei de evaluare, în ziua și ora fixată, pentru deschiderea lor.
14. Prevederile prevăzute la punctul 4.5. și 4.6. se aplică corespunzător;

## SECȚIUNEA V.

### INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDERRA LOR

1. Criteriile de stabilire a contractului de concesiune proprietății publice sunt următoarele:
- a) cel mai mare nivel al redevenței;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

Factor de evaluare	Pondere
cel mai mare nivel al redevenței	40%
capacitatea economico-financiară a ofertanților	20%
protecția mediului înconjurător	10%
condiții specifice impuse de natura bunului concesionat	30%

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

#### a) Punctaj pentru valoarea redevenței

Ofertantul care prezintă cea mai mare valoare a redevenței, obține punctajul maxim, respectiv 40 puncte. În ordine descrescătoare, punctajele aferente fiecărei oferte se vor calcula după formula :

$$\text{Punctaj pentru val. redevenței} = \frac{\text{redevență maxim ofertată}}{\text{redevență ofertată}} \times 40$$

#### b) Punctaj pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților

Ofertantul care prezintă cea mai mare cifră anuală de afaceri sau cel puțin egală cu dublul redevenței anuale stabilite, obține punctaj maxim, respectiv 20 puncte. În ordine descrescătoare, punctajele aferente fiecărei oferte se vor calcula după formula :

$$\text{Punctaj ptr. capacitatea ec. financiară} = \frac{\text{cifra afaceri maximă}}{\text{cifra afaceri prezentată}} \times 20$$

#### c) Punctaj pentru protecția mediului înconjurător

Ofertantul care are cea mai mare valoare imobilizată în dotări necesare protecției mediului obține punctajul maxim respectiv 10 puncte. În ordine descrescătoare, punctajele aferente fiecărei oferte se vor calcula după formula :

$$\text{Punctaj pentru protecția mediului} = \frac{\text{valoarea maximă imobilizată în dotări ofertată}}{\text{Valoarea imobilizată în dotări}}$$

**d) Punctaj pentru condiții specifice impuse de natura bunului concesionat**

Ofertantul care prezintă proiectul ce evidențiază criteriile:

- justă utilizare a spațiului,
- stabilitate, securitate în exploatare
- fiabilitate

obține punctajul maxim respectiv 30 puncte. Fiecare cerință = 10 pct.

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

3. În cazul în care doi ofertanți au punctaje egale, 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.

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

4. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

5. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și a documentelor cuprinse în ofertele analizate.

## SECȚIUNEA VI.

### INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

1. În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la Secția de contencios administrativ a Tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului, respectiv: Tribunalul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, str. Alba Iulia, nr.1B, telefon: 0236/213528, fax: 231509, e-mail: [tribunalul-bistritanasaud-info@just.ro](mailto:tribunalul-bistritanasaud-info@just.ro).

## SECȚIUNEA VII.

### INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

1. Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și cuprinde partea reglementară, clauzele prevăzute în caietul de sarcini, precum și cu următoarele clauze:

a. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul concesiunii potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

b. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.

c. Este interzisă subconcesionarea, în tot sau în parte, unei terțe părți a terenului ce face obiectul prezentului contract. De asemenea, se interzice închirierea în tot sau în parte a terenului concesionat.

d. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

e. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protecția mediului, protecția muncii, condiții de siguranță, etc.).

f. La încetarea contractului de concesiune, prin atingerea termenului, concesionarul este obligat să restituie concedentului în deplină proprietate terenul împreună cu toate investițiile realizate pe acesta.

8. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

9. Obținerea tuturor avizelor necesare pentru realizarea investiției cad în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să procedeze la scoaterea terenului din circuitul agricol, conform art.23, alin.(3), din Legea nr. 50/1991 și să prezinte spre consultare concedentului proiectul investiției, iar eventualele observații sunt obligatorii în măsura în care se pot realiza din punct de vedere tehnic și financiar.

10. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnice – edilitare și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe concesionar.

11. Concesionarul este obligat, pe perioada concesiunii să mențină destinația terenului în scopul în care a fost concesionat.

12. Concedentul are dreptul, prin împuternicirile sale să urmărească modul de desfășurare al lucrărilor de investiții, în vederea realizării obiectivului propus și încadrarea în termenul de realizare a investiției stabilit prin actul de concesiune

13. Concesionarul este obligat să solicite emiterea avizelor necesare pentru realizarea investiției și să înceapă investiția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesiune a terenului, în caz contrar concesiunea își pierde valabilitatea;

## SECȚIUNEA VIII.

### CONTRACT DE CONCESIUNE

- model orientativ -

#### I. Părțile contractante

**Comuna ȘIEUȚ**, cu sediul în localitatea Șieuț, nr.197, județul Bistrița-Năsăud, telefon/fax 0263261179, e-mail [secretar@primariaisieut.ro](mailto:secretar@primariaisieut.ro), având Codul de înregistrare fiscală 4347372, în calitate de concedent, reprezentată legal prin primar comunei, domnul IVAN MIHAI-GHEORGHE, **în calitate de concedent**,

și

\_\_\_\_\_, persoană fizică (*domiciliul, buletinul/cartea de identitate*)/persoană juridică (*actul constitutiv al agentului economic*) \_\_\_\_\_, cu sediul principal în \_\_\_\_\_, reprezentat prin \_\_\_\_\_, având funcția de \_\_\_\_\_, în calitate de **concesionar**,

În temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 –Codul Administrativ, și al Hotărârii Consiliului Local Șieuț nr. \_\_\_ din 29.07.2021 de aprobare a concesiunii, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

#### II. Obiectul contractului de concesiune

Art.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie concesiunea prin licitație publică a suprafeței de 120 mp teren arabil situat în intravilanul localității lunca comuna Șieuț, județul Bistrița Năsăud, în conformitate cu obiectivele concedentului, în vederea realizării investiției „**Centru de colectare lapte de la producători din localitatea Lunca, comuna Șieuț**”.

#### III. Termenul

Art.2. Durata concesiunii este de **10 de ani**, începând cu data de semnării contractului de concesiune cu posibilitate de prelungire conform prevederilor legale, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

#### IV. Redevența

Art.3.(1) Redevența anuală este de \_\_\_\_\_ lei, plătită în conformitate cu caietul de sarcini (*detalii cu privire la modul de plată*).

(2) Redevența se poate modifica anual, conform Hotărârilor de Consiliu local sau legislației în domeniu, prin indexarea cu indicele de inflație

#### V. Plata redevenței

Art. 4. -(1) Plata redevenței se achită la caseria Primăriei Comunei Șieuț sau prin virament bancar în contul: Comuna Șieuț, cod fiscal 4347372, RO14TREZ10121A300530XXXX - deschis la Trezoreria Bistrița.

(2) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul 2021.

(3) Începând cu anul 2022, plata redevenței se va face din inițiativa concesionarului până la 31 martie a anului în curs.

(4) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații, atrage majorări de întârziere, respectiv 0,1% din cuantumul redevenței datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului, conform legislației în vigoare.

(5) Concesionarul are obligația să achite impozitele și alte venituri datorate bugetului local, stabilite de legislația în vigoare.

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

#### VI. Drepturile părților

##### Drepturile concesionarului

Art.5.(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică a comunei Șieuț, ce fac obiectul contractului de concesiune.

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

### **Drepturile concedentului**

Art.6.(1) Concedentul are dreptul să primească contravaloarea redevenței în cuantumul și la termenele stabilite.

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

(3) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului .

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

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

### **Obligațiile concesionarului**

Art.7.(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

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

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul imobil ce face obiectul concesiunii, fiindu-i interzisă cu desăvârșire subconcesionarea imobilului.

(4) Concesionarul nu poate închiria bunul imobil ce face obiectul concesiunii, fiindu-i interzisă cu desăvârșire închirierea/subînchirierea imobilului.

(5) Concesionarul este obligat să plătească redevența anuală.

(6) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică a comunei Șieuț(*condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului, etc.*).

(7) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, imobilul în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(8) În termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând două redevențe anuale datorate pentru un an de exploatare.

(9) Concesionarul este obligat să respecte toate obligațiile privind protecția mediului, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

(10) Concesionarul este obligat să scoată terenul concesionat din circuitul agricol, din circuitul agricol, conform art.23, alin.(3), din Legea nr. 50/1991, să obțină toate avizele necesare pentru proiectare, execuție și exploatare a terenului, să respecte la execuția lucrărilor, toate obligațiile privind protecția muncii / S.S.M și I.S.U., în conformitate cu prevederile legislației în vigoare

(11) Alte clauze.

### **Obligațiile concedentului**

Art.8.(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

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

## **VIII. Încetarea contractului de concesiune**

Art.9.(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

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

c) în cazul nerespectării obligației prevăzute la cap.V-art.4 Plata redevenței de către concesionar, contractual încetează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără vreo altă formalitate prealabilă, de către concedent;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea contractului de către concesionar, părțile convin de comun acord încetarea contractului

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

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

## IX. Notificări

Art.10.În interesul prezentului contract, orice notificare/comunicare între părți va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă celeilalte părți la adresa menționată în prezentul contract, în scris prin serviciul poștal, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire.

Art.11. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

Art.12.În cazul în care comunicarea/notificarea va fi sub formă de fax, e-mail, comunicarea se consideră primită de destinatar în prima zi lucrătoare celei în care a fost expediată, doar dacă a fost confirmată în scris și înregistrată.

Art.13.Comunicările/notificările verbale nu sunt luate în considerare de nici una din părți dacă nu sunt consemnate prin una din modalitățile mai sus prevăzute.

Art.14.Părțile se declară de acord ca nerespectarea cerințelor prevăzute la articolele anterioare să fie sancționată cu inopozabilitatea respectivei notificări, cereri, comunicări sau informări.

Art.15.Nicio o modificare a prevederilor prezentului contract nu este opozabilă celeilalte părți decât în cazul în care a fost notificată conform condițiilor mai sus menționate.

## X. Forța majoră

Art.16. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art.17.Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art.18.Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art.19.Parte contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art.20. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 30 de zile, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

## XI. Dispoziții finale

Art.21.(1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din prezentul contract sau în legătură cu acesta, inclusive cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea sau desființarea lui vor fi soluționate pe cale amiabilă.

(2) Dacă părților nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

Art.22.În cazul în care una din prevederile contractului va fi declarată nulă celelalte prevederi își vor menține valabilitatea, rămânând pe deplin aplicabile părților.

Art.23.Prezentul contract are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru plata redevenței și pentru eliberarea terenului ce face obiectul concesiunii.

Prezentul contract a fost încheiat în 3 (trei) exemplare și intră în vigoare astăzi.....

**Concedent,**

.....

**Concesionar,**

.....

## SECȚIUNEA VIII.

### FORMULARE

#### FORMULAR 1 Model scrisoare de înaintare-

OPERATORUL ECONOMIC  
(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul concedentului Comuna Sieut

Nr. \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_

#### SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către .....  
(denumirea concedentului și adresa completă)

Ca urmare a anunțului publicitar din ..... (ziua/luna/anul), publicat în ..... privind aplicarea procedurii de licitație deschisă pentru atribuirea contractului de concesiune „ în vederea edificării unui Centru de colectare lapte de la producători agricoli individuali din localitatea Lunca, comuna Șieuț” noi ....., (denumirea/numele operatorului economic) vă transmitem alăturat următoarele:

Pachetul/plicul exterior sigilat și marcat în mod vizibil, conținând în original :

1. Documente privind îndeplinirea cerințelor de eligibilitate, conform Instrucțiunilor privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

2. Plicul interior, conținând:

- a) oferta tehnico-economică, conform Instrucțiunilor privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.
- b) oferta financiară, conform Instrucțiunilor privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele. Data completării .....

Cu stimă,  
Operator economic,

.....  
(semnătura autorizată)



**FORMULARUL 2**  
Operator economic

\_\_\_\_\_

(denumirea/numele)

**INFORMAȚII GENERALE**

**Îndeplinirea condițiilor de eligibilitate**

**Pentru atribuirea contractului de concesiune în vederea edificării unui Centru de colectare lapte de la producători agricoli individuali din localitatea Lunca, comuna Șieuf**

1. Denumirea/numele: \_\_\_\_\_
2. Codul fiscal: \_\_\_\_\_
3. Adresa sediului central: \_\_\_\_\_
4. Telefon: Fax: \_\_\_\_\_
5. E-mail: \_\_\_\_\_
6. Certificatul de înmatriculare/înregistrare \_\_\_\_\_ \*
- (numărul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)
7. Obiectul de activitate, pe domenii: \_\_\_\_\_
- (în conformitate cu prevederile din statutul propriu)
8. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul: \_\_\_\_\_
- (adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)
9. Principala piață a afacerilor: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

10. certificate constatatoare în termen privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat și a celor locale, precum și a contribuției pentru asigurări sociale de stat valabile la data deschiderii ofertelor (formulare-tip eliberate de autoritățile competente din țara în care ofertantul este rezident), din localitatea unde își are sediul ofertantul, în original sau copie legalizată\*\*

Operator economic,

\_\_\_\_\_

(semnatura autorizată)

\*Se va depune copie conform cu originalul a certificatului de înmatriculare/înregistrare

\*\*Se vor depune în original sau copie legalizată formularele tip eliberate de autoritățile competente, valabile la data deschiderii ofertelor

\_\_\_\_\_ (denumirea/numele)

**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

**Pentru atribuirea contractului de concesiune în vederea edificării unui „Centru de colectare lapte de la producători agricoli individuali din localitatea Lunca, comuna Șieui”**

Către,

\_\_\_\_\_

Urmare a anunțului publicitar publicat apărut în publicația \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_

Prin prezenta,

Noi, \_\_\_\_\_ (denumirea

oferentului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru **atribuirea contractului de concesiune în vederea edificării unui „Centru de colectare lapte de la producători agricoli individuali din localitatea Lunca, comuna Șieui”** organizată în ședința publică la data de \_\_\_\_\_ de UAT commune Șieui.

Am luat la cunoștință de condițiile de participare la licitație, de condițiile pentru încheierea sau încetarea contractului, de condițiile respingerii ofertei, de condițiile de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de \_\_\_\_\_

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa \_\_\_\_\_ legitimize cu BI /CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ care este autorizat să ne reprezinte so să semneze actele încheate cu această ocazie.

Data \_\_\_\_\_

Operator economic,

\_\_\_\_\_

(semnatura autorizată)

\*Se va atașa copie după actul de identitate și formularul privind protecția datelor personale

**FORMULARUL 4 - Îndeplinirea cerințelor de eligibilitate**

Operator economic

\_\_\_\_\_

(denumirea/numele)

**Declarație pe propria răspundere  
Privind neîncadrarea în situațiile prevăzute de Legea nr.85/2014**

Subsemnatul \_\_\_\_\_ reprezentant legal al \_\_\_\_\_ cu  
sediul în \_\_\_\_\_, nr. de înregistrare la ORC \_\_\_\_\_ cod fiscal  
\_\_\_\_\_ declar pe propria răspundere că SC \_\_\_\_\_ nu se află în  
nici una dintre situațiile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedura insolvenței cu modificările și completările  
ulterioare.

Operator economic,

\_\_\_\_\_

(semnătură autorizată)

## FORMULARUL 5 - Modul de prezentare a ofertei financiare

Operator economic

\_\_\_\_\_

(denumirea/numele)

### Declarație pe propria răspundere

Subsemnatul \_\_\_\_\_ reprezentant legal al SC. \_\_\_\_\_ cu sediul în, \_\_\_\_\_ cod fiscal nr. \_\_\_\_\_ Nr de înregistrare la ORC \_\_\_\_\_, declar pe propria răspundere că :

- Conținutul ofertei depuse a fost stabilit în mod independent, fără consultarea, comunicarea sau realizarea unei înțelegeri cu un alt concurent referitor la prețurile oferite, intenția de a depune o ofertă sau metodele ori elementele utilizate pentru stabilirea prețurilor oferite;
- Prețurile din ofertă nu au fost și nu vor fi divulgate de către ofertanți, direct sau indirect, oricărui alt ofertant ori competitor anterior deschiderii ofertelor (atunci când ofertele se depun în plic închis), respectiv anterior atribuirii contractului ( în cazul în care se utilizează procedura de negociere);
- Nu am încercat și nu voi încerca să determinăm alți operatori să depună sau să nu depună o ofertă;
- Îmi este cunoscut faptul că participarea cu oferte trucate la licitație sau la orice alte forme de concurs de oferte constituie contravenție și se sancționează în conformitate cu prevederile Legii concurenței nr.21/1996 republicată.

Operator economic,

\_\_\_\_\_

(semnatura autorizată)

## FORMULARUL 6 - Oferta financiară

### OFERTANT

(denumirea/numele)

### FORMULAR DE OFERTA FINANCIARĂ

Către .....  
(denumirea autorității contractante și adresa completa)

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului

\_\_\_\_\_, ne oferim ca, în conformitate  
(denumirea/numele ofertantului)

cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să plătim pentru atribuirea contractului de Concesiune în vederea edificării unui „Centru de colectare lapte de la producători agricoli individuali din localitatea Lunca, comuna Șieuț”, număr cadastral \_\_\_\_\_, număr carte funciara \_\_\_\_\_, redevența în sumă de \_\_\_\_\_ lei,  
(suma în litere și în cifre).

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să realizăm investiția în graficul de timp anexat.

3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de \_\_\_\_\_ zile, respectiv până la data de \_\_\_\_\_, și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate  
(ziua/luna/anul).

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

5. Alături de oferta de baza:

depunem oferta alternativă, ale cărei detalii sunt prezentate într-un formular de oferta separat, marcat în mod clar "alternativă";

nu depunem ofertă alternativă.  
(se bifează opțiunea corespunzătoare)

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

7. Înțelegem că nu sunteți obligați să acceptați oferta cu cel mai scăzut preț sau orice altă ofertă pe care o puteți primi.

Data \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, în calitate de \_\_\_\_\_, legal autorizat să

semnez \_\_\_\_\_ oferta pentru și în numele  
(semnătură)

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele ofertantului)