



H O T Ă R Ă R E

privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 7200 mp, indentificat prin nr. cadastral 50439, înscris în C.F. nr. 50439 Hidiselu de Sus, pe seama numitului Cimpan Cristian Emanuel

Avand în vedere:

- cererea nr. 57 din 08.09.2023 depusă de către dl. Cimpan Cristian Emanuel, prin care solicită concesionarea directa a terenului în suprafață de 7200 mp, identificat prin nr. cad. 50439, înscris în C.F. nr. 50439 Hidiselu de Sus, situat în intravilanul loc. Mierlau;

- referatul de aprobare intocmit de Primarul comunei Hidiselu de Sus, initiatorul proiectului de hotarare;

- raportul de specialitate nr. 5545/29.08.2024 intocmit de secretarul general al comunei Hidiselu de Sus;

- avizul comisiei de specialitate a consiliului local;

Tinand cont de prevederile:

- raportul de evaluare înregistrat la Primăria comunei Hidiselu de Sus sub nr.5312/14.08.2024;

- art. 15 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(1), alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b), art.139 alin. (3) lit.g) si art. 196 alin. (1) a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul adiministrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HIDISELU DE SUS

H O T A R A S T E :

Art.1. Însușirea raportului de evaluare intocmit de catre Evaluator Autorizat ANEVAR Sabau Emil Dumitru prin care sa identificat si evaluat terenul situat in comuna Hidiselu de Sus, sat Mierlau, nr. cad. 50439, inscris în C.F. nr. 50439 – Hidiselu de Sus, conform anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 2. Se aprobă studiul de oportunitate privind concesionarea directă a terenului înscris în C.F. nr. 50439, cu nr. cad. 50439, în suprafață de 7200 mp, conform anexei nr.2 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aprobă concesionarea directă către dl Cimpan Cristian Emanuel, a terenului înscris în C.F. nr. 50439 – Hidiselu de Sus, cu nr. cad. 50439, în suprafață de 7200 mp în vederea extinderii anexei si amenajarii zonei. Concesionarea se face pe o durata de 25 ani.

Art.4. Se stabilește valoarea terenului concesionat la suma de 43200, conform raportului de evaluare al terenului întocmit de Evaluator Autorizat ANEVAR Sabau Emil Dumitru. Recuperarea valorii terenului se va realiza în termen de 25 ani;

Art.5. Se stabilește redevența anuală la valoarea de 1728 euro. Redevența se va achita în lei la cursul oficial euro, stabilit de Banca Națională a României, în ziua efectuării plății;

Art.6. Se aprobă contractul de concesiune - cadru prevăzut în anexa nr.3.

Art.7. Se imputenicesc primarul comunei Hidiselu de Sus sa semneze contractual de concesiune, in conditiile prevazute de prezenta hotarare.

Art.8. Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se incredinteaza Primarul si Serviciul Buget, Tehnic si Administrativ.

Art.9. Prezenta hotarare se comunica cu:

- a) Institutia Prefectului judetului Bihor;
- b) Primarul comunei Hidiselu de Sus;
- c) Responsabilul cu Achizitiile Publice din cadrul Serviciului Buget, Tehnic si Administrativ;
- d) Cimpan Cristian Emanuel;
- e) Monitorul Oficial Local.

PRESEDINTE DE SEDINTA
Belenesi Lucian Traian



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
Nicolae Rosie

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. 77/2024			
Nr. crt.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnatura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotararii ¹⁾ s-a facut cu majoritate ☐ simpla ☒ absoluta ☐ calificata	29/08/2024	
2	Comunicarea catre primar ²⁾	/...../.....	
3	Comunicarea catre prefectul judetului ³⁾	/...../.....	
4	Aducerea la cunostinta publica ⁴⁻⁵⁾	/...../.....	-
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual ⁶⁻⁷⁾	/...../.....	
6	Hotararea devine obligatorie ⁸⁾ sau produce efecte juridice ⁹⁾ , dupa caz	/...../.....	
Extrase din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare: ¹⁾ Art. 139 alin. (1): „In exercitarea atributiilor ce ii revin, consiliul local adopta hotarari, cu majoritate absoluta sau simpla, dupa caz. (2) Prin exceptie de la prevederile alin. (1), hotararile privind dobandirea sau instrainarea dreptului de proprietate in cazul bunurilor imobile se adopta de consiliul local cu majoritatea calificata definita la art. 5 lit. dd), de doua treimi din numarul consilierilor locali in functie.“ ²⁾ Art. 197 alin. (2): „Hotararile consiliului local se comunica primarului.“ ³⁾ Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunica hotararile consiliului local al comunei prefectului in cel mult 10 zile lucratoare de la data adoptarii ... ⁴⁾ Art. 197 alin. (4): „Hotararile ... se aduc la cunostinta publica si se comunica, in conditiile legii, prin grija secretarului general al comunei.“ ⁵⁾ Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotararilor ... cu caracter individual catre persoanele carora li se adreseaza se face in cel mult 5 zile de la data comunicarii oficiale catre prefect.“ ⁶⁾ Art. 198 alin. (1): „Hotararile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunostinta publica.“ ⁷⁾ Art. 199 alin. (2): „Hotararile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicarii catre persoanele carora li se adreseaza.“			

Nr. 77

Hidiselu de Sus, 29 august 2024

Aceasta hotarare a fost adoptata cu 8 voturi pentru, 1 voturi impotriva si 1 abtineri din numarul total de 12 consilieri

RAPORT DE EVALUARE – IMOBILE - TERENURI

PROPRIETATE IMOBILIARA Teren intravilan



ADRESA:

Teren intravilan

**Loc. Mierlau, CF Nr. 50439 Hidiseu de Sus, nr.cad: 50439,
jud. Bihor**

Proprietari: COMUNA HIDISELU DE SUS

DESTINATAR: COMUNA HIDISELU DE SUS

**EVALUATOR - E.P.I.
Ing. SABAU EMIL DUMITRU
Tel. 0742-064280**

**ORADEA
AUGUST 2024**

(Teren INTRAVILAN: Loc. Mierlau, CF Nr. 50439 Hidișelu de Sus, nr.cad: 50439, jud. Bihor)

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

1. EVALUATOR	Sabau Emil Dumitru
Certificat/ Legitimatie ANEVAR	Nr. 15871/ 2024
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 EURO / 49219 / 27.02.2024
Reprezentant –funcția	Sabau Emil Dumitru- administrator
Expert evaluator	Sabau Emil Dumitru
Parafa	Nr. 15871 – valabilă 2024
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Oradea ▪ Strada: Cantaretului, nr. 5E, jud. Bihor ▪ Telefon: 0742-064280; ▪ E-mail: sabau.emil@gmail.com
2. CLIENT	Persoană juridică: COMUNA HIDISELU DE SUS
Adresa	▪ localitatea: Loc. Hidișelu de Sus, Nr. 328, com. Hidișelu de Sus, jud. Bihor
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană juridică: COMUNA HIDISELU DE SUS
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	Proprietate rezidențială compusă din: - TEREN INTRAVILAN- Loc. Mierlau, CF Nr. 50439 Hidișelu de Sus, nr.cad: 50439, jud. Bihor
Proprietar	Persoană fizică: COMUNA HIDISELU DE SUS
Adresa proprietății	▪ Loc: Mierlau ▪ Strada/B-dul.- , CF Nr. 50439 Hidișelu de Sus, nr.cad: 50439, jud. Bihor
Condiții limitative deosebite	-
4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII	214993 LEI echivalent 43200 EUR Valoarea minima de concesiune 1728 EUR/an
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	
5. TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Concesiune teren – stabilire valoare minima pentru licitație
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Sabau Emil Dumitru la data de 08.08.2024
DATA EVALUĂRII	08.08.2024
DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	08.08.2024
CURS DE INCHIRIERE BNR, LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4.9767 LEI



6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Teren INTRAVILAN – pe teren exista constructii anexa 50439-C1, care nu se evalueaza ▪ Loc. Mierlau, CF Nr. 50439 Hidişelu de Sus, nr.cad: 50439, jud. Bihor ▪ Proprietar şi dobândire, conform CF partea a II a: Temei legal: Temei contractual: -, În ANEXA nr. 1 este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate/ a provenienţei proprietăţii ▪ Sarcini, conform CF partea a IIIa – nu sunt - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară nr. 50439, localitatea Hidişelu de Sus, judeţ Bihor - Număr cad. 50439 - Menţiuni speciale în Cartea Funciară: Nu sunt - Extras de Cartea Funciară: nr. 130970/16.10.2023, ANCPI sector / judeţ Bihor - În ANEXA nr. 2 este prezentată copia xerox a Extrasului de Carte Funciară sau a încheierii de intabulare în Cartea Funciară.
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ -
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	▪ -
7.	DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACȚIILOR CU PROPRIETATEA	▪ -
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ Exista documentatia cadastrala ▪ TEREN: intravilan 7200 mp, pe teren exista constructii anexa 50439-C1, care nu se evalueaza. -
9.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	libera
10.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONĂ DE AMPLASARE	Rural: Marginal.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - E79 ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Terenuri intravilane si extravilane in apropiere de intravilanul localitatii ▪ În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun la distanță, cu mijloace de transport insuficiente ▪ Unități comerciale în apropiere magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, ▪ Unități de învățământ (mediu) ▪ Unități medicale ▪ Instituții de cult, ▪

UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>inexistentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>inexistentă</i> - Rețea urbană de gaze: <i>inexistentă</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>inexistentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>inexistentă</i> - Altele
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	Absența poluării
AMBIENT	Liniștit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință periferică, amplasare favorabilă, Dotări și rețele edilitare nesatisfăcătoare. Poluare redusă.

11.	DESCRIEREA PROPRIETATII
DATE GENERALE	Proprietate rezidentiala compusă din: - Teren intravilan 7200 mp, pe teren exista constructii anexa 50439-C1, care nu se evalueaza
ÎMPREJMUIRE	-nu exista
ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI	

TEREN

12.	DESCRIEREA TERENULUI
DATE GENERALE	Amplasare in intravilanul localitatii median Proprietate rezidentiala compusă din: - Teren intravilan 7200 mp, pe teren exista constructii anexa 50439-C1, care nu se evalueaza - Tip drum acces: pietruit.
DESCRIERE	- Forma: regulată - Inclinare: plat. - Alte observații - neimprejmuit

13.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	Piața terenurilor intravilane
NATURA ZONEI	- Zonă cu terenuri intravilane . - Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare - Din punct de vedere economic: zonă cu economie inactivă. - Informații despre taxele și impozitele locale: medii
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	medie
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	stagnare
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Dezechilibru în favoarea OFERTEI

PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 40000 EURO ▪ Maxim: 70000 EURO ▪
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: - EURO / lună ▪ Maxim: - EURO / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI; Tendință de creștere în favoarea OFERTEI ▪ REZULTATUL CERCETĂRII: VANDABIL,

14. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE A INCHIRIERELOR, EDIȚIA 2020	SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102) SEV 103 - Raportare (IVS 103) SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104) SEV 105 - Abordări și metode de evaluare SEV 200 - Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200) SEV 210 - Active necorporale (IVS 210) SEV 220 - Datorii nefinanciare (IVS 220) SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410) SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500) SEV 400 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 400) SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului SEV 340 - Evaluarea închirierilor imobile și eficiența energetică (EVIP) SEV 400 - Verificarea evaluării SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)
ALTE REGLEMENTĂRI	

Cea mai buna utilizare:

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare se refera la utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie permisa legal, posibila din punct de vedere fizic, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii :

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca 4 criterii implicate.

Astfel, CMBU trebuie sa fie :

- Permisa legal
- Fizic posibila
- Fezabila financiar
- Maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este detminata dupa aplicarea celor 4 criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele 4 criterii, este cea mai buna utilizare.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata specifica, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber:

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizările considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului.

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizările posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Criterii CMBU: Permisa legal, Posibil fizica, Fezabila financiar, Maximum productiva

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea actuala.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate anterior.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Criterii CMBU: Permisa legal, Posibil fizica, Fezabila financiar, Maximum productiva

Avand in vedere cele de mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea agricola.

In concluzie, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea actuala, de teren cu destinatie ferma animale, iar cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita este cea actuala, de proprietate imobiliara cu destinatie agricola.

Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- Este permisa legal
- Este fizic posibila
- Este fezabila financar
- Este maxim productiva

Terenul, ca proprietate imobiliară într-o economie de piață, reprezintă obiect frecvent al tranzacțiilor dintre persoane fizice, dintre persoane juridice, dintre stat, ca proprietar și persoane fizice sau juridice.

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care **estimarea valorii de piață** se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea în curs de evaluare.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

14.1. Evaluarea terenului liber

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață in vederea vânzării. Metoda abordata pentru evaluarea terenului aferent proprietății este aplicata in ipoteza ca terenul este liber.

Obiectul evaluării îl constituie terenul cu suprafața de $S=7200$ mp aflat in localitatea Mierlau , jud. Bihor. Terenul are utilități: .

Din informațiile de pe piața imobiliară, parcelele de teren comparabile sunt de (5000 mp-8000 mp), cu preturi variind între 5,00 euro/mp și 15 euro/mp intravilan .

Ca si celelalte metode, metoda comparațiilor directe este guvernata de **principiul substituției**, care este un principiu de prim rang si care spune ca "nici un cumpărător prudent nu va oferi pe proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o alta proprietate, cu aceeași utilitate si aceeași atractivitate într-un timp rezonabil".

Pentru a utiliza aceasta metoda trebuie sa existe câteva condiții:

- sa fie un număr suficient de tranzacții recente
- sa existe informații de piața.

Metoda comparației directe utilizează, la evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul vânzării, următoarele elemente de comparație:

- drepturile de proprietate transmise
- condițiile de finanțare
- condițiile de vânzare
- condițiile pieței
- localizare
- caracteristici fizice

- caracteristici economice
- utilizarea
- componente non imobiliare ale valorii.

În urma analizei elementelor ce caracterizează terenul de evaluat și cele 2 comparabile a rezultat un tabel realizat prin metoda comparațiilor directe – analiza comparațiilor cantitative, prezentat în anexa 1.

Criteriul de comparație este : preț/mp (euro/mp).

Analizând valoarea corecțiilor brute absolute se constată ca terenul 1 cu corecția brută absolută de 6,07 este alegerea corectă, prețul este de 6,00 euro / mp.

Clasament (corecții)

Comparabila 1: ajustare brută : 6,07 (5,93 euro/mp)

Comparabila 2: ajustare brută: 12,81 (6,19 euro/mp)

În opinia evaluatorului, luând în considerație avantajele amplasamentului valoarea terenului evaluat este la 6,00 euro / m².

$$V_{\text{TEREN}} = S_{\text{TEREN}} \times \text{Preț}/m^2 = 43200 \text{ euro.}$$

În urma analizei elementelor ce caracterizează terenul de evaluat și cele 2 comparabile a rezultat un tabel realizat prin metoda comparațiilor directe – analiza comparațiilor cantitative, prezentat în anexa 1.

Criteriul de comparație este : preț/mp (Lei/mp).

În opinia evaluatorului, luând în considerație avantajele amplasamentului valoarea terenului evaluat este la 6,00 euro/ m².

$$V_{\text{TEREN}} = S_{\text{TEREN}} \times \text{Preț}/m^2 = 43200 \text{ euro.}$$

TOTAL TEREN INTRAVILAN 43200 EURO

Evaluatorul considera corectă aceasta valoare deoarece :

- terenul în cauză poate fi destinat unor construcții nerezidențiale ;

Rotund $V_{\text{TEREN}} = 43200 \text{ euro}$

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin comparația vânzărilor.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR	214993 LEI echivalent 43200 EUR Valoarea minima de concesiune 1728 EUR/an
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

15. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

15.1 DEFINIȚII

• VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi închiriată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

15.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.



3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
3. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.

15.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona și fotografii din interiorul acesteia.

În procesul de evaluare se utilizează date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

15.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru **tranzactia 1**: Tranzactii
 - pentru **tranzactia 2**: olx.ro

16. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

17. CERTIFICARE

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

1. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 08.08.2024.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

18. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALĂ

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

VALOAREA DE PIAȚĂ	214993 LEI echivalent 43200 EUR Valoarea minima de concesiune 1728 EUR/an
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR

Sabau Emil Dumitru



ANEXE

Extras de Carte Funciară

Extrase privind prețurile/ chiriile pe segmentul de piață al proprietății

Determinarea valorii de piață prin comparația vanzarilor.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50439 Hidiseu de Sus

Nr. cerere 130970
Ziua 16
Luna 10
Anul 2023

Cod verificare
100159360472



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 33 NDF Hidiseu de Sus
Nr. cadastral vechi: 84

Adresa: Loc. Mierlau, Nr. 95A, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50439	7.200	Teren neîmprejmuit; Teren neîmprejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50439-01	Loc. Mierlau, Nr. 95A, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 302 mp; S. construita desfasurata: 302 mp; Anexa (grajd), edificata in regim de inaltime P in anul 1989

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21536 / 22/06/2005		
Act nr. HCL nr. 15/2005 emis de Cons. Local Hid. de Sus (plan cadastral 5090/2005).		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza L. 213/1998 si L. 215/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA HIDISEU DE SUS OBSERVATII: (provenita din conversia CF 33 NDF Hidiseu de Sus)	A1
12848 / 01/02/2022		
Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 491, din 27/01/2022 emis de Comuna Hidiseu de Sus; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 469, din 27/01/2022 emis de Comuna Hidiseu de Sus; Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc cad 6, din 27/01/2022 emis de Gal Adrian Iosif; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 27/01/2022 emis de Gal Adrian Iosif; Act Administrativ nr. C.N.S.A. nr. 485, din 28/01/2022 emis de Comuna Hidiseu de Sus;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CIMPAN CRISTIAN-EMANUEL	A1.1

C. Partea III. SARCINI

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	1	121.0

** 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. 241.

Data soluționării,
16-11-2023

Asistent Registrator,
MĂDĂLINA-DENISA NEICA

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafă și semnătura)

(parafă și semnătură)



🏠 > Vânzare > Terenuri construcții > Județul Bihor > Hidiselu de Sus > Teren Construcții



Teren Construcții intravilan de 8910 mp, în Hidiselu de Sus

115.000 €

12 €/mp

Hidiselu de Sus, Județul Bihor

Rate de la 2.006 RON/mună stimulează credit

Intravilan Construcții f.s. 38 m

• Exclusivitate

Raportează o eroare

Descriere

Teren S=8910mp, de vanzare in Hidiselu de Sus

Comision 0 de la cumparator !

Ve propunem spre vanzare Teren cu potential investitional, pretabil pentru parcelare. Suprafata de 8910mp, cu deschidere la Drumul European 79, Oradea-Deva, in Hidiselu de Sus.

Cu front stradal de 38m, acest imobil este ideal pentru dezvoltare imobiliara (parcelare), cat si pentru orice alt fel de activitati comerciale, industriale, showroom, retail.

Situat la o distanta de 7 km de Statiunea Baile Felix si 18 km de Centrul Orasului Oradea pe raza localitatii Hidiselu de Sus, accesul spre aceste doua obiective este facil si se poate efectua sub 20min.

Pentru detalii si informatii suplimentare, va stau la dispozitie!

📞

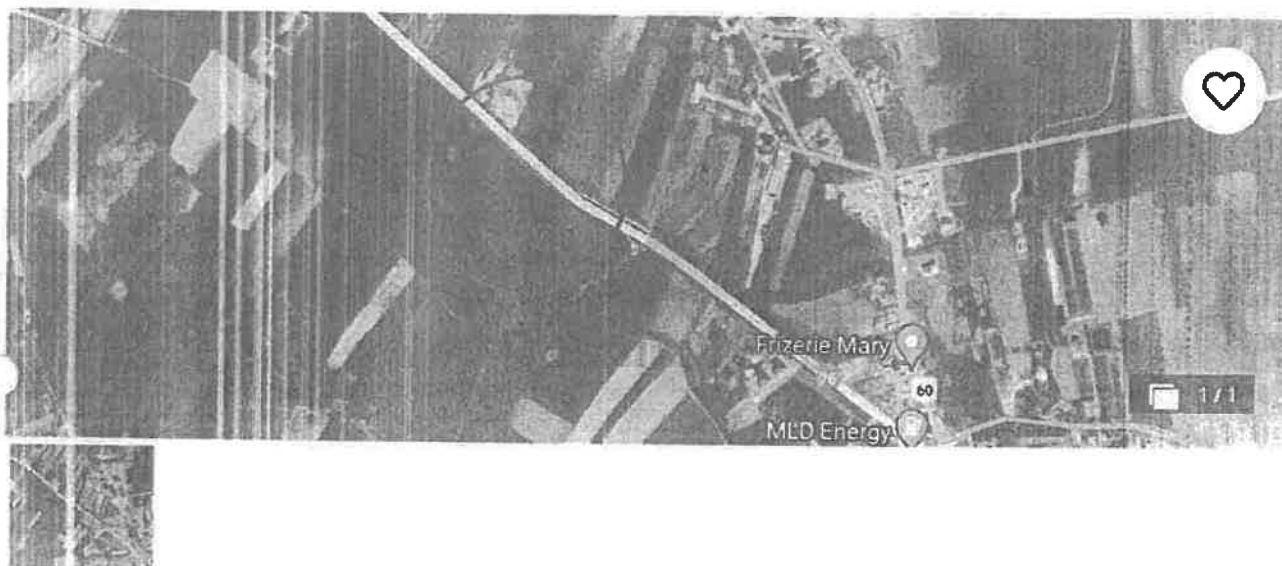


Specificații

Vezi descriere

Adresa: ...



[← Înapoi la listă](#)[Terenuri de vânzare](#) > [Bihor](#) > [Hidiselu De Sus](#) > [Gaminvest - Teren intravilan , B](#)

Gaminvest - Teren intravilan , Hidiselu de sus, Bihor V2730

4 480 m² teren de vânzare

85 120 €

19 €/m²

Propune un preț

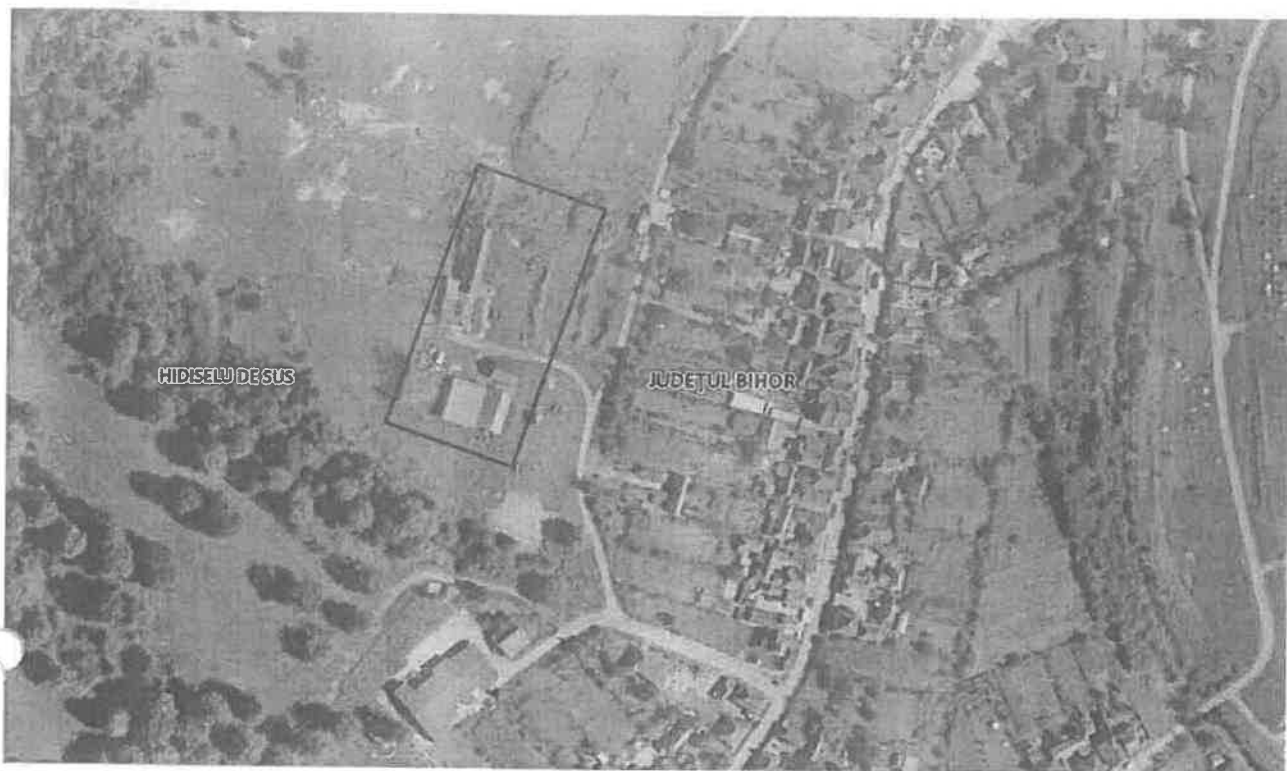
Rata estimată: 2.099 RON /luna

Avans: 63.202 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

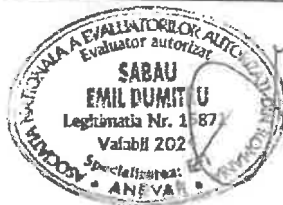


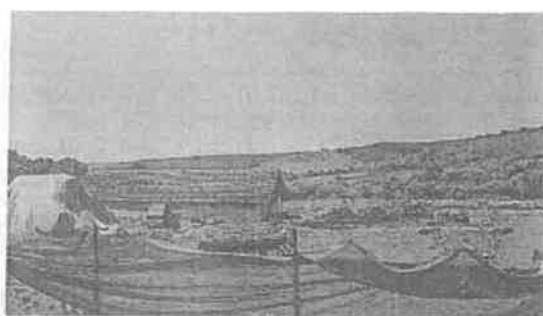
COMUNA HIDISELU DE SUS

Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu	
			Teren 1 Hidiselu de Sus	Teren 2 Hidiselu de Sus
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		12.00	19.00
1	Data înregistrării informației, a valabilității ofertei/vanzare și sursa informării.		Oferta	Oferta
	ajustare procentuala		-5%	-5%
	ajustare bruta		-0.60	-0.95
	Pret ajustat		11.40	18.05
2	Drepturi de proprietate	integral	integral	integral
	ajustare drepturi de prop	0	0	0
	Pret ajustat		11.40	18.05
3	Conditii de finantare		cash	cash
	ajustare		0	0
	Pret ajustat		11.40	18.05
4	Conditii de vanzare		independent	Independent
	ajustare		0	0
	Pret ajustat		11.40	18.05
5	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	marginal	superior	similar
	ajustare procentuala		-15%	-30%
	ajustare bruta		-1.71	-5.42
	Pret ajustat		9.69	12.64
6	Suprafata terenului [mp]	7,200	8,910	4,480
	ajustare procentuala		0%	-20%

		corectie bruta	0.00	-2.53
		Pret ajustat	9.69	10.11
7	Cea mai bună utilizare		superior	superior
	ajustare procentuala		-20%	-20%
	corectie bruta		-1.94	-2.02
	Pret ajustat		7.75	8.09
8	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal,		superior	superior
	ajustare procentuala		-15%	-15%
	ajustare bruta		-1.16	-1.21
	Pret ajustat		6.59	6.87
9	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial,	rutier adiacent	superior	superior
	ajustare procentuala		-10%	-10%
	ajustare bruta		-0.66	-0.69
	Pret ajustat		5.93	6.19
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii ajustarilor			5.93	6.19
Total ajustari brute absolute (EUR/mp)			6.07	12.81
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			6.00	EUR/mp
Suprafata teren			7200	mp
V teren =			43,200	EUR
V teren =			214,993	RON
curs valutar	08.08.2024	4.9767		
Teren intravilan			43200	Euro
Total			43200	Euro
Total			214993	Lei
Valoare concesiune (fara TVA)			1728	EUR/an
Valoare concesiune			8600	Lei/an
Valoare concesiune (fara TVA)			717	Lei/Luna







STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind concesionarea directa a terenului in suprafata de 7200 mp,
identificat prin nr. cad. 50439, inscris in C.F. nr. 50439, aflat in domeniul
privat al comunei Hidiselu de Sus**

1. Obiectul studiului

Bunul imobil ce urmează a fi concesionat face parte din domeniul privat al comunei Hidiselu de Sus, concesionarea fiind solicitată de dl Cimpan Cristian Emanuel interesat în vederea extinderii construcției proprietate privată și amenajare zona.

2. Descrierea bunului

Obiectul concesiunii îl reprezintă terenul în suprafață de 7200 mp. având nr. cad. 50439, înscris în C.F. nr. 50439 situată în intravilanul localității Mierlau din comuna Hidiselu de Sus, în vecinătatea proprietății solicitantului, având vecini doar terenuri proprietatea comunei Hidiselu de Sus.

Actualmente acesta se afla în proprietatea Comunei Hidiselu de Sus, făcând parte din domeniul privat al comunei conform HCL nr. 15/2005.

Terenul este în suprafață de 7200 mp, amplasat în sat Mierlau, fiind în totalitate ocupat cu curți construcții.

Cladirii – există o anexa în proprietatea dlui Cimpan Cristian.

Utilitățile publice (apa, canal, energie electrică, gaze, telefonie) – există în zona rețea de alimentare cu apă, rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de telefonie.

3. Motivele de ordin economic financiar, social și de mediu

Motivele economice care justifică concesionarea terenului prin atribuire directă sunt:

- Imposibilitatea utilizării terenului în forma actuală, în scopuri generatoare de venit, de către Consiliul local Hidiselu de Sus, datorită faptului că acesta se afla amplasat în jurul anexei, proprietate personală a dlui Cimpan Cristian, conform C.F.

nr.50439 – Hidiselu de Sus, iar daca acesta s-ar utiliza pentru alt gen de activitate, s-ar bloca accesul dlui Cimpan Cristian la propria anexa;

- Neputand fi utilizat terenul in forma actuala iar Consiliul Local nedispunand de fonduri se impune valorificarea lui prin concesiune directa, urmand ca sumele incasate sa constituie venit la bugetul local.

3.1. Motivația pentru componenta economică:

- atragerii la bugetul Consiliului Local Hidiselu de Sus de fonduri suplimentare importante rezultate în urma concesiunii;

3.2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesiunii terenului sunt următoarele:

- atragerea de sume suplimentare la bugetul local reprezentand taxe si impozite care urmeaza a fi achitate de catre viitorul concesionar;

- concesionarul va acoperi în întregime costurile de întreținere și exploatare a terenului concesionat;

- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență anuală stabilită prin contract;

- concesiunea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv înscrierea în Cartea Funciară).

3.3 Motivația pentru componenta socială:

- sistematizarea armonioasă a zonei cu impact pozitiv asupra comunității.

3.4. Motivația pentru componenta de mediu:

- concesionarul va avea obligația să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu;

- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

4. Valoarea minimă a concesiunii

În vederea desfasurarii în bune condiții a procedurii de concesiune prin atribuire directă și în vederea stabilirii pretului minim care să fie folosit pentru plata redevenței de către concesionar a fost întocmit un raport de evaluare de către expert evaluator Sabau Emil Dumitru.

În urma efectuării evaluării conform standardelor ANEVAR în vigoare s-a stabilit valoarea de piață a terenului ca fiind suma de 43200 euro, echivalentul a 214.993 lei.

În vederea concesiunii, o regulă practică este împartirea valorii de piață a terenului la numărul de ani pentru care se face concesiunea, respectiv 25 ani, valoarea rezultată fiind valoarea minimă pe an care se percepe în suma de 1728 Euro/an.

5. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Prevederile art. 15 lit. e) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și actualizată, potrivit căreia "se pot concesiona fără licitație publică terenurile destinate construirii ... pentru extinderea construcțiilor pe terenurile alăturate ...".

6. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Durata estimată a concesiunii este de:

- minim 25 ani, conform art. 17 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și actualizată. Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

7. INVESTIȚIILE NECESARE PENTRU REALIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA OBIECTIVULUI

Se vor efectua toate lucrările care să ofere terenului destinația pentru care se concesionează. Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile legii 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și actualizată.

Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului.

8. TERMENELE PREVĂZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea concesiunii, conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și actualizată, concedentul preconizează îndeplinirea procedurii în termen de maxim 24 de luni.

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării concesiunii de către Consiliul Local al comunei Hidiselu de Sus.

PRIMAR
Adrian Petroi



Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 77/2024

CONTRACT DE CONCESIUNE

Incheiat astazi



I. Partile contractante

1. Intre Comuna Hidiselu de Sus, adresa comuna Hidiselu de Sus, localitatea Hidiselu de Sus, nr. 328, judetul Bihor, tel/fax 0259 335 855, e-mail registratura@primariahidiseludesus.ro, avand codul de inregistrare fiscala 4660743, cont deschis la, reprezentat legal prin primar, domnul Petroi Adrian, in calitate de, concedent, si:

2., cu sediul/domiciliul, avand CNP/CUI, telefon/fax, e-mail, reprezentata prin, cu functia de, in calitate de concesionar,

la data de,
la sediul concedentului (alt loc, adresa etc.),
in temeiul Hotararii Consiliului Local al Comunei Hidiselu de Sus de aprobare a concesiunii nr. din, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului

Art.1. Obiectul prezentului contract il constituie concesiunea terenului cu nr. cadastral 50439, in suprafata de 7200 mp, inscris in C.F. 50439 – Hidiselu de Sus, aflat in domeniul privat al comunei, cu destinatia de extindere anexa si amenajare zona.

Art.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se efectueaza pe baza de proces-verbal in termen de maxim 5 zile de la data semnarii contractului.

Art.3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea concesiunii sunt urmatoarele:

a) bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului la expirarea contractului, si anume, bunurile care au facut obiectul concesiunii;

b) bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune raman in proprietatea concesionarului, si anume, cele care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

Art.4. Obiectivele concedentului sunt:

- a) perceperea redeventei la valoarea si in modul stabilit;
- b) imbunatatirea aspectului estetic al imobilelor si punerea in valoare a acestora;
- c) crearea de locuri de munca si diversificarea serviciilor.

III. Durata contractului

Art.5. Durata concesiunii este de 25 ani, incepand cu data semnarii prezentului contract.

IV. Pretul concesiunii (redeventa)

Art.6. Pretul concesiunii este de lei/luna, lei/an, fara TVA, suma care se va plati anual.

Art.7. Suma prevazuta la art. 6 va fi platita prin ordin de plata in contul comunei Hidiselu de Sus, deschis la Trezoreria sau in numerar la casieria Primariei comunei Hidiselu de Sus.

Art.8. Plata redeventei se face semestrial, in transe egale, pana la data de 15 a primei luni din urmatorul semestru.

Art.9. Intarzierea la plata a redeventei se penalizeaza cu 0,1% din cuantumul redeventei datorate pentru fiecare zi de intarziere.

Art.10. Neplata redeventei pana la incheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

V. Drepturile si obligatiile partilor

Art.11. Drepturile concesionarului:

a) sa exploateze in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile care fac obiectul contractului de concesiune;

b) de a folosi si de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si scopului stabilit de parti prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privata;

c) poate presta servicii specifice destinatiei bunurilor concesionate sau care sa serveasca acesteia ori va putea dota bunurile in mod corespunzator, cu respectarea legislatiei in vigoare pentru domeniul serviciilor sau dotarilor respective si cu respectarea prevederilor privind urbanismul si amenajarea teritoriului;

d) sa execute constructii noi sau sa modifice ori sa reabiliteze pe cele existente, cu conditia ca destinatia imobilelor sa nu se modifice si cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind executarea constructiilor;

e) sa efectueze orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului;

f) in cazul in care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire;

g) concesionarul nu va fi obligat sa suporte cresterea sarcinilor legate de executia obligatiilor sale, in cazul in care aceasta crestere rezulta in urma:

- unei masuri dispuse de o autoritate publica;
- unui caz de forta majora sau unui caz fortuit.

h) poate inchiria bunurile cu conditia ca destinatia acestora sa nu se modifice si cu conditia ca activitatea care se va desfasura in urma inchirierii sa serveasca destinatiei pentru care au fost concesionate.

Art.12. Drepturile concedentului:

a) sa verifice in perioada derularii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata modul in care sunt respectate clauzele acestuia de catre concesionar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului si pe cat posibil, in prezenta acestuia sau a unui reprezentant al acestuia.

b) poate modifica unilateral partea reglementara a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local;

Art.13. Obligatiile concesionarului:

a) de a executa obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata si in acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat;

b) sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate privata si destinatia data acestora;

c) sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si permanenta, a bunurilor proprietate privata care fac obiectul concesiunii;

d) va plati redeventa la valoarea si in modul stabilit in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata;

e) sa nu subconcesioneze bunurile care fac obiectul prezentului contract;

f) indeplineste toate responsabilitatile de mediu in ceea ce priveste bunurile concesionate si activitatea desfasurata;

g) va asigura continuitatea exploatarei bunului proprietate privata, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestora de catre concedent, in conditiile incetarii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata din alte cauze decat prin ajungere la termen, forta majora sau caz fortuit;

h) in cazul in care sesizeaza existenta unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natura sa conduca la imposibilitatea exploatarei bunului, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarei bunului;

i) la incetarea contractului restituie concedentului, pe baza de proces-verbal, in deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunurile concesionate.

Art.14. Obligatiile concedentului:

a) sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;

b) sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului;

c) sa nu modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute;

d) sa constate si sa comunice concesionarului orice atentionare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

VI. Clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre parti

Art.15. Concesionarul raspunde de toate responsabilitatile de mediu, respectand toate obligatiile din acest domeniu si raspunzand pentru nerespectarea acestora.

VII. Raspunderea contractuala

Art.16. Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor prevazute in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art.17. Pentru nerespectarea obligatiilor prevazute in prezentul contract partile datoreaza penalitati in limitele stabilite de legislatia in vigoare. Daca penalitatile nu acopera paguba, se vor plati daune.

Art.18. Forta majora exonereaza partile de raspundere.

VIII. Litigii

Art.19. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi solutionate pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instantele de judecata.

Art.20. Pe toata durata concesiunii, cele doua parti se vor supune legislatiei in vigoare.

Art.21. Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor legislatiei privind contenciosul administrativ.

IX. Incetarea contractului

Art.22. Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

a) la expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege;

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent;

c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;

d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar;

e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

Art.23. In situatia prevazuta la alin. (1) lit. b), concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privata si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura.

Art.24. In cazul disparitiei, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de indata concedentului disparitia bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia, declarand renuntarea la concesiune.

X. Forta majora

Art.25. Niciuna dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator - total sau partial - a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, asa cum este definita de lege.

Art.26. Aparitia si incetarea cazului de forta majora se vor comunica celeilalte parti in termen de 5 zile, prin telefon, fax, e-mail, urmat de o notificare scrisa, cu confirmarea constatarii evenimentelor de acest gen de catre autoritatile competente. In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile de mai sus, exercitarea obligatiilor partilor se decaleaza cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca nicuna dintre parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri.

Art.27. Daca in termen de 30 zile, de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa isi notifice incetarea de drept a prezentului contract fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

XI. Notificari

Art.28. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

Art.29. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire (A.R.) si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal.

Art.30. Daca notificarea se trimite prin fax sau e-mail, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

Art.31. Notificarile verbale nu se iau in considerare de niciuna dintre parti daca nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la alineatele precedente.

XII. Dispozitii finale

Art.32. Prezentul contract poate fi modificat si adaptat cu legislatia in vigoare pe parcursul executarii sale, cu acordul partilor.

Art.33. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art.34. Prezentul contract a fost incheiat intr-un numar de exemplare, din care, astazi,, data semnarii lui, in Primaria

CONCEDENT

CONCESIONAR



**JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL LOCAL
AL COMUNEI
HIDIȘELU DE SUS**

Romania, jud. Bihor,
loc. Hidișelu de Sus, nr. 328,
cod poștal 417275, C.I.F. 4660743,
telefon/fax 0259 335 855,
e-mail registratura@primariahidiseludesus.ro
www.primariahidiseludesus.ro



**COMISIA PENTRU ACTIVITATI SOCIAL – CULTURALE, CULTE, INVATAMANT, SANATATE
SI FAMILIE, MUNCA SI PROTECTIE SOCIALA, PROTECTIE COPII, TINERET SI SPORT**

AVIZUL
Nr. 16 din 29.08.24

pentru P.H.C.L. nr. 5544/2024 privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 7200 mp, indentificat prin nr. cadastral 50439, înscris în C.F. nr. 50439 Hidiselu de Sus, pe seama numitului Cimpan Cristian Emanuel

Avand in vedere referatul de aprobare prezentat in sustinere de domnul primar Petroi Adrian,

in temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare si functionare a consiliului local,

Comisia pentru activitati social – culturale, culte, invatamant, sanatate si familie, munca si protectie sociala, protectie copii, tineret si sport adopta urmatorul aviz.

Art.1. Se avizeaza favorabil proiectul de hotarare a consiliului local nr. 5544/2024 privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 7200 mp, indentificat prin nr. cadastral 50439, înscris în C.F. nr. 50439 Hidiselu de Sus, pe seama numitului Cimpan Cristian Emanuel, fara amendamente.

Art.2. Prezentul aviz se comunica prin grija secretarului comisiei, in termenul recomandat, secretarului general al comunei Hidiselu de Sus.

Presedintele comisiei,
Moca Gheorghe-Ionut

Secretarul comisiei,
Buda Ioan



**JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL LOCAL
AL COMUNEI
HIDIȘELU DE SUS**

România, jud. Bihor,
loc. Hidișelu de Sus, nr. 328,
cod poștal 417275, C.I.F. 4660743,
telefon/fax 0259 335 855,
e-mail registratura@primariahidiseludesus.ro
www.primariahidiseludesus.ro



COMISIA JURIDICA SI DE DISCIPLINA, PROTECTIE MEDIU SI TURISM

AVIZUL

Nr. 61 din 29.08.24

pentru P.H.C.L. nr. 5544/2024 privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 7200 mp, indentificat prin nr. cadastral 50439, înscris în C.F. nr. 50439 Hidișelu de Sus, pe seama numitului Cimpan Cristian Emanuel

Avand in vedere referatul de aprobare prezentat in sustinere de domnul primar Petroi Adrian,

in temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare si functionare a consiliului local,

**Comisia juridica si de disciplina, protectie mediu si turism
adopta urmatoarul aviz.**

Art.1. Se avizeaza favorabil proiectul de hotarare a consiliului local nr. 5544/2024 privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 7200 mp, indentificat prin nr. cadastral 50439, înscris în C.F. nr. 50439 Hidișelu de Sus, pe seama numitului Cimpan Cristian Emanuel, fara amendamente.

Art.2. Prezentul aviz se comunica prin grija secretarului comisiei, in termenul recomandat, secretarului general al comunei Hidișelu de Sus.

Presedintele comisiei,
Curpas Florian

Secretarul comisiei
Birta Florian Viorel



**JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL LOCAL
AL COMUNEI
HIDIȘELU DE SUS**

KOMANA, JUDE. BIHOR,
loc. Hidișelu de Sus, nr. 328,
cod poștal 417275, C.I.F. 4660743,
telefon/fax 0259 335 855,
e-mail registratura@primariahidiseludesus.ro
www.primariahidiseludesus.ro



**COMISIA PENTRU ACTIVITATI ECONOMICO FINANCIARE, AMENAJAREA
TERITORIULUI SI URBANISM, AGRICULTURA**

AVIZUL

Nr. 53 din 29.08.2024

pentru P.H.C.L. nr. 5544/2024 privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 7200 mp, indentificat prin nr. cadastral 50439, înscris în C.F. nr. 50439 Hidiselu de Sus, pe seama numitului Cimpan Cristian Emanuel

Avand in vedere referatul de aprobare prezentat in sustinere de domnul primar Petroi Adrian,

in temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare si functionare a consiliului local,

Comisia pentru activitati economico financiare, amenajarea teritoriului si urbanism, agricultura adopta urmatoarul aviz.

Art.1. Se avizeaza favorabil proiectul de hotarare a consiliului local nr. 5544/2024 privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 7200 mp, indentificat prin nr. cadastral 50439, înscris în C.F. nr. 50439 Hidiselu de Sus, pe seama numitului Cimpan Cristian Emanuel, fara amendamente.

Art.2. Prezentul aviz se comunica prin grija secretarului comisiei, in termenul recomandat, secretarului general al comunei Hidiselu de Sus.

Presedintele comisiei,
Silaghi Vasile

Secretarul comisiei,
Belenesi Lucian



Nr. 5545 din 29.08.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 7200 mp, indentificat prin nr. cadastral 50439, înscris în C.F. nr. 50439 Hidiselu de Sus, pe seama numelui Cimpan Cristian Emanuel

Analizând proiectul de hotarare si referatul de aprobare intocmite de către primarul comunei Hidiselu de Sus, cu privire la concesionarea terenului inscris in cartea funciara nr. 50439 – Hidiselu de Sus se poate constata faptul ca acest demers este necesar.

Proiectul de hotarare a fost initiat avandu-se in vedere faptul ca imobilul se afla in domeniul privat al comunei, fapt pentru care se aplica prevederile art. 362 alin. (3) din Codul administrativ care stipuleaza ca *dispozitiile privind darea in administrare, concesionarea, inchirierea si darea in folosinta gratuita a bunurilor apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se aplica in mod corespunzator.*

Domeniul privat al unității administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri mobile și imobile, altele decât cele prevăzute în domeniul public și, potrivit legii, acesta este supus dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel. Comuna are calitatea de concedent pentru bunurile proprietatea publică și/sau privată a UAT, fiind reprezentat în acest sens de Consiliul Local. Bunurile proprietate privată pot fi concesionate de către UAT în baza unui contract de concesiune, care se încheie în formă scrisă, iar durata acestuia nu poate depăși 49 de ani. Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul local.

Potrivit art.15, alin.(1), lit.e) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, terenurile destinate construirii se pot concesiona, fara licitatie publica, cu plata taxei de redeventa stabilita potrivit legii, pentru extinderea constructiilor pe terenurile alaturate la cererea proprietarilor sau cu acordul acestora.

Prin cererea cu nr. 57 din 08.09.2023, dl Cimpan Cristian Emanuel, in calitate de proprietar, solicita concesionarea terenului din preajma anexei.

Față de cele arătate mai sus, apreciez că sunt întrunite condițiile de oportunitate și legalitate și propun adoptarea hotărârii în forma și conținutul din proiect.

p. Secretar,
Nicolae Rosie



JUDEȚUL BIHOR
PRIMARUL COMUNEI
HIDIȘELU DE SUS

Romania, jud. Bihor,
loc. Hidișelu de Sus, nr. 328,
cod poștal 417275, C.I.F. 4660743,
telefon/fax 0259 335 855,
e-mail registratura@primariahidiseludesus.ro
www.primariahidiseludesus.ro



PRIMĂRIA HIDIȘELU DE SUS	
INTRARE	Nr. 6577
IEȘIRE	
Ziua 25	Luna 02 Anul 2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 7200 mp, indentificat prin nr. cadastral 50439, înscris în C.F. nr. 50439 Hidiselu de Sus, pe seama numitului Cimpan Cristian Emanuel

În vederea realizării atribuțiilor conferite prin O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al comunei Hidiselu de Sus hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat de interes local.

Concesionarea pentru extinderea construcțiilor existente pe terenurile alaturate ce aparțin domeniului privat al comunei este posibilă în condițiile art.15, lit.e) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Cimpan Cristian Emanuel în calitate de proprietar, a solicitat prin adresa înregistrată la Primăria comunei Hidiselu de Sus sub nr. 57/08.09.2023, concesionarea terenului din jurul anexei, proprietate personală.

Conform raportului de evaluare, valoarea terenului identificat prin nr. cadastral 50439, înscris în C.F. nr. 50439 Hidiselu de Sus a fost stabilită la 6 euro/mp, rezultând o valoare totală de 43.200 euro echivalentul a 214.993 lei.

Având în vedere cele prezentate precum și necesitatea de a genera noi venituri la bugetul local, propun concesionarea terenului în suprafață de 7200 mp indentificat prin nr. cadastral 50439, C.F. nr. 50439 - Hidiselu de Sus pe seama numitului Cimpan Cristian Emanuel pentru o perioadă de 25 de ani cu o redevență anuală de 1728 euro în vederea extinderii anexei și amenajării zonei.

PRIMAR
Adrian Petroi

La Tre Consiliul Local al comunei
Hidișelu de Sus.

Libernatul Gheorghe Cristian Emanuel domiciliat
în Hidișelu de Sus nr. 1454, proprietar al imobilului gospod
din localitatea Merlan de la numărul 354. cu numărul
cadastral 50439. Vă rog să mi se concesioneze terenul
din preajma gospodului în suprafață de 7200m² având
numărul cadastral 50439 pe o secoadă de 43 ani.

Pentru acest teren pentru extinderea anexe și
amenajarea zonei în vederea concesionării directe.
pentru dezvoltarea zonei și afacerii cu ferme de
măgarite.

Astăzi cererii acordul necesar persoane fizice din
proprietate

08.09.2013



