



H O T Ă R Ă R E

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil-teren identificat cu nr. cadastral 57135, inscris in cartea funciara nr. 57135 – Hidiselu de Sus în suprafață de 4812 mp, aflat în proprietatea privată a comunei Hidiselu de Sus, județul Bihor

Avand in vedere:

- referatul de aprobare intocmit de primarul comunei Hidiselu de Sus, initiatorul proiectului de hotarare;
- raportul de specialitate nr. 5998/20.09.2024 intocmit de catre responsabilul privind achizitiile publice;
- avizul comisiei de specialitate a consiliului local;
- avizul Administratiei Nationale a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale, inregistrat la Primaria comunei Hidiselu de Sus cu nr. 5952/18.09.2024.

Tinand cont de prevederile:

- art. 871-873 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 297 alin. (1) lit. b), art. 302-331, art. 354-355, art. 362 alin. (1) si alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

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

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HIDISELU DE SUS

H O T A R A S T E :

Art.1. Se aproba studiul de oportunitate prevazut in anexa nr. 1, intocmit in vederea concesionarii terenului identificat prin nr. cadastral 57135-Hidiselu de Sus, inscris in cartea funciara nr. 57135-Hidiselu de Sus.

Art.2. - (1) Se aproba concesionarea prin licitatie publica a imobilului prevazut la art. 1, precum si documentatia de atribuire aferenta, care are urmatorul continut:

- a) Caietul de sarcini, prevazut in anexa nr. 2;
- b) Informatii si instructiuni, prevazute in anexa nr. 3;
- c) Modelul contractului de concesiune, prevazut in anexa nr. 4;
- d) Formulare si modele orientative de documente, prevazute in anexa nr. 5.

(2) Pretul pentru achizitionarea documentatiei de atribuire este de 100 de lei, care se va achita la Primaria comunei Hidiselu de Sus.

(3) Se aprobă prețul minim de pornire al licitației, la valoarea de 11 lei/mp, fără TVA.

Art.3. Comisia de evaluare a ofertelor aferente concesionarii se va constitui prin Dispozitia Primarului comunei Hidiselu de Sus.

Art.4. - (1) Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințeaza Primarul comunei Hidiselu de Sus prin responsabilul privind Achizitiile Publice.

(2) Contractul de concesionare se va semna de Primarul comunei Hidiselu de Sus sau înlocuitorul de drept al acestuia, dupa caz.

Art.5. Anexele nr. 1-5 fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- a) Institutia Prefectului Județului Bihor;
- b) Primarului comunei Hidișelu de Sus;
- c) Responsabilul privind Achizițiile Publice;
- e) Monitorul Oficial Local.

PRESEDINTE DE SEDINTA

Lucian-Traian Belenesi



CONTRASEMNEAZA

p. SECRETAR

Nicolae Rosie



PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. 85/2024			
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	20/09/2024	
2	Comunicarea catre primar ²⁾	.../09/2024	
3	Comunicarea catre prefectul judetului ³⁾	.../09/2024	
4	Aducerea la cunostinta publica ^{4)*5)}	.../.../...	-
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual ^{6)*5)}	.../09/2024	
6	Hotararea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , dupa caz	.../09/2024	
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. 85

Hidișelu de Sus, 20 septembrie 2024

Accesta hotarare a fost adoptata cu 10 voturi pentru, 0 voturi impotriva si 1 abtineri din numarul total de 12 consilieri



STUDIU DE OPORTUNITATE

AFERENT CONCESIONARII IMOBILULUI IDENTIFICAT CU NR. CAD. 57135 DIN LOCALITATEA HIDIȘELU DE SUS

I. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE URMEA SA FIE CONCESIONAT

Imobilul ce urmeaza a fi concesionat se afla in domeniul privat al comunei Hidișelu de Sus, ca urmare dezlipirii terenului cu nr. cadastral 57030 – Hidișelu de Sus, in scris in C.F. nr. 57030 - Hidișelu de Sus, apartinand domeniului privat al comunei Hidișelu de Sus, prin Hotararea Consiliului Local al comunei Hidișelu de Sus nr. 38/2024.

Terenul se identifica prin nr. cadastral 57135 și are o suprafată de 4812 mp, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 57135 – Hidișelu de Sus. Acesta este situat parțial în intravilanul, respectiv parțial în extravilanul comunei Hidișelu de Sus, în localitatea Hidișelu de Sus, județul Bihor.

Suprafata terenului, de 4812 mp, oferă multiple posibilități de utilizare în scopuri economice și investiționale, contribuind astfel la dezvoltarea locală.

II. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU, CARE JUSTIFICA REALIZAREA CONCESIUNII

1. Economic

1.1. Creșterea investițiilor: Concesionarea terenului permite atragerea de investitori privați care pot dezvolta activități economice. Aceasta stimulează dezvoltarea unor noi afaceri, creând astfel o economie locală mai dinamică.

1.2. Dezvoltarea infrastructurii: Concesiunea poate facilita realizarea unor proiecte de infrastructură necesare, care altfel ar fi fost greu de realizat doar din fonduri publice.

1.3. Crearea de locuri de muncă: Prin desfășurarea de activități economice pe terenul concesionat, se pot genera locuri de muncă locale, contribuind astfel la reducerea șomajului în zonă.

1.4. Creșterea veniturilor la bugetul local: Taxele și impozitele colectate în urma dezvoltării activităților economice vor aduce venituri suplimentare administrației locale, care pot fi reinvestite în comunitate.

2. Financiar

2.1 Generarea de venituri suplimentare: Redevența lunară stabilită pentru teren va aduce venituri constante bugetului local după cum prevede și art. 307 alin. (1) la O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Acest flux de venituri poate fi utilizat pentru finanțarea proiectelor de infrastructură, educație, sănătate sau alte inițiative de dezvoltare comunitară, contribuind astfel la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor comunei.

2.2 Maximizarea valorii economice a terenului: Prin concesionarea către un dezvoltator capabil, terenul poate fi utilizat mai eficient, aducând valoare adăugată prin activități productive.

3. Social

3.1 Crearea de locuri de muncă: Proiectele derulate pe terenul concesionat vor crea noi locuri de muncă pentru locuitorii comunei Hidișelu de Sus. Creșterea numărului de locuri de muncă va reduce rata șomajului și va sprijini dezvoltarea economică personală a locuitorilor, contribuind astfel la coeziunea socială și la îmbunătățirea nivelului de trai.

3.2 Sprijinirea comunității locale: Concesionarea terenului poate sprijini tradițiile și valorile locale, asigurând o dezvoltare echilibrată și sustenabilă. Participarea activă a comunității în procesul de concesionare și implementare a proiectelor va întări coeziunea socială și va consolida identitatea culturală a locuitorilor.

4. Mediu

4.1. Utilizarea durabilă a terenului: Prin concesionarea controlată a terenului, se poate asigura o utilizare responsabilă din punct de vedere ecologic, evitând riscul unor dezvoltări necontrolate și poluante.

4.2. Proiecte ecologice: Concesionarul poate fi obligat să respecte standarde stricte de protecție a mediului, integrând soluții sustenabile în proiectele sale (energie verde, reciclare, utilizarea eficientă a resurselor).

4.3. Revitalizarea zonelor degradate: În cazul terenurilor degradate sau neutilizate, concesiunea poate facilita reabilitarea acestora, reducând impactul negativ asupra mediului și reintegrându-le în circuitul economic.

Astfel, realizarea concesiunii pentru terenul identificat prin nr. cadastral 57135 și înscris în C.F. 57135 – Hidișelu de Sus, aflat parțial în intravilanul, respectiv parțial în extravilanul comunei Hidișelu de Sus, localitatea Hidișelu de Sus, jud. Bihor, este susținută de argumente solide din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu. Aceste motive justifică necesitatea și beneficiile concesiunii, contribuind la dezvoltarea sustenabilă și la îmbunătățirea calității vieții în comunitatea locală.

III. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Nivelul minim al redevenței este de 2560 euro/an, fără TVA, conform prevederilor raportului de evaluare înregistrat la Primăria comunei Hidișelu de Sus cu nr. 3402/20.05.2024, întocmit de ing. Sabau Emil, evaluator autorizat - membru titular ANEVAR. Acest nivel este considerat adecvat deoarece redevența este proporțională cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar și cu gradul de folosință a terenului, având în vedere că acesta este situat la o distanță considerabilă de drumurile principale și nu este adecvat pentru toate tipurile de activități economice.

Raportat la valoarea de piață a bunurilor, nivelul redevenței este considerat adecvat.

Aceste aspecte confirmă coerența și adecvarea nivelului redevenței în contextul specific al concesiunii terenului în cauză.

IV. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICA SI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Pentru atribuirea contractului de concesiune se va utiliza procedura licitației, pentru a respecta prevederile art. 312, coroborat cu art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Aceasta procedura se justifică deoarece în acest mod este asigurată respectarea principiilor pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri, prevăzute la art. 311, coroborat cu art. 362 din același act normativ.

V. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

Concesiunea va avea o durata estimata de 49 de ani.

VI. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

După aprobarea documentației de atribuire, se va iniția procedura de licitație prin publicarea unui anunț în **Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a**, într-un cotidian național și unul local, precum și pe pagina de internet a **Primăriei comunei Hidișelu de Sus**.

Anunțul de licitație trebuie trimis spre publicare cu **cel puțin 20 de zile calendaristice** înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. Documentația de atribuire va fi pusă la dispoziția persoanelor interesate pe suport hârtie sau magnetic, în termen **de maximum 5 zile lucrătoare** de la primirea solicitării.

În cazul în care sunt solicitate clarificări, concedentul are obligația să răspundă în termen de **5 zile lucrătoare** de la primirea cererii, dar cu cel puțin 5 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor. Dacă solicitarea de clarificări nu a fost transmisă în timp util, concedentul poate răspunde în limita posibilității de a respecta termenul de depunere a ofertelor.

Procedura de licitație poate continua doar dacă sunt depuse **minimum două oferte valabile**. În caz contrar, concedentul va anula licitația și va organiza una nouă conform **O.U.G. nr. 57/2019** privind Codul administrativ. Pe parcursul procesului, concedentul poate solicita clarificări și completări ale ofertelor, solicitările fiind transmise în termen de **3 zile lucrătoare** de la propunerea comisiei de evaluare, iar răspunsurile ofertanților trebuie primite în aceeași perioadă.

După evaluarea ofertelor, comisia întocmește un proces-verbal care include ofertele valabile și motivele excluderii celor nevalabile. În **termen de o zi**, comisia transmite un raport concedentului, care, în **3 zile lucrătoare**, va notifica în scris ofertanții excluși cu confirmare de primire, explicând motivele excluderii.

Concedentul are obligația să publice un anunț de atribuire a contractului de concesiune în **Monitorul Oficial**, Partea a VI-a, în cel mult **20 de zile calendaristice** de la finalizarea procedurii. Ofertanții trebuie informați, în scris și cu confirmare de primire, în **3 zile lucrătoare** despre deciziile referitoare la atribuirea contractului. Contractul de concesiune poate fi încheiat după **20 de zile calendaristice** de la comunicarea deciziei de atribuire.

Dacă se constată nereguli care afectează procedura, concedentul trebuie să anuleze procedura și să informeze toți participanții în **3 zile lucrătoare**. Concesionarul are obligația de a depune, în termen de **90 de zile** de la semnarea contractului, o garanție reprezentând o parte din obligația de plată către concedent pentru primul an de exploatare.

VII. AVIZUL OBLIGATORIU AL ADMINISTRATIEI NATIONALE A REZERVELOR DE STAT SI PROBLEME SPECIALE SI AL STATULUI MAJOR GENERAL PRIVIND INCADRAREA OBIECTULUI CONCESIUNII IN INFRASTRUCTURA SISTEMULUI NATIONAL DE APARARE, DUPA CAZ;

Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale a transmis avizul nr. 2862PS/17.09.2024, inregistrat la Primaria comunei Hidişelu de Sus cu nr. 5952/18.09.2024, anexat prezentului, potrivit caruia obiectul concesiunii nu se incadreaza in infrastructura sistemului national de aparare.

Obiectivul nu face parte din Lista obiectivelor de investitii si de dezvoltare pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General.

VIII. AVIZUL OBLIGATORIU AL STRUCTURII DE ADMINISTRARE/CUSTODELUI ARIEI NATURALE PROTEJATE, IN CAZUL IN CARE OBIECTUL CONCESIUNII IL CONSTITUIE BUNURI SITUATE IN INTERIORUL UNEI ARII NATURALE PROTEJATE, RESPECTIV AL AUTORITATII TERITORIALE PENTRU PROTECTIA MEDIULUI COMPETENTE, IN CAZUL IN CARE ARIA NATURALA PROTEJATA NU ARE STRUCTURA DE ADMINISTRARE/CUSTODE

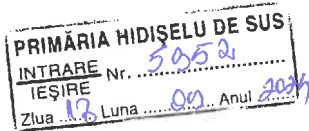
Obiectul concesiunii nu include bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, conform adresei transmise de Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate (ANANP), înregistrată la Primăria comunei Hidişelu de Sus cu nr. 5762/10.09.2024. După analizarea coordonatelor stereo 70 ale imobilului cu nr. cadastral 57135 din Hidişelu de Sus, s-a constatat că acesta nu se află în nicio arie protejată sau sit Natura 2000 de pe teritoriul comunei Hidişelu de Sus. Prin urmare, concesiunea terenului nu necesită avizul administratorului ariilor naturale protejate.





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Anexa la studiul de oportunitate
Anexa nr. 3 la HCL
85/2024



Nr. 2862 PS/ 17.09.2024
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI HIDIȘELU DE SUS, JUDEȚUL BIHOR

Domnului Adrian PETROI

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 5322 din 14.08.2024 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „**Teren în suprafață de 4.812 mp.**”, situat în localitatea Hidișelu de Sus, comuna Hidișelu de Sus, județul Bihor, identificat la poziția 145 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 65/22.07.2024 privind completarea Hotărârii Consiliului Local al comunei Hidișelu de Sus nr. 58/2024 privind completarea HCL nr. 21/2007 privind aprobarea inventarului bunurilor care aparțin comunei Hidișelu de Sus, în sensul completării inventarului domeniului privat și înscris în Cartea funciară nr. 57135 a comunei Hidișelu de Sus, având numărul cadastral 57135, al imobilului situat în nr. topo 1138, localitatea Hidișelu de Sus, comuna Hidișelu de Sus, județul Bihor,

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

AVIZ

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

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Georgian POP

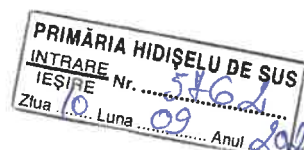




Serviciul Teritorial Bihor

Agentia Națională pentru Arie Naturale Protejate
Serviciul Teritorial Bihor
Nr. 1509 din 10.09.2024

Către: Primăria Hidișelu de Sus
În atenția: Doamnei Bot Larisa Andreea
Referitor: Aviz concesionare terenuri din Comuna Hidișelu de Sus



Stimată doamnă Bot Larisa Andreea,

Având în vedere adresa dumneavoastră FN/09.09.2024, înregistrată la Agenția Națională pentru Arie Naturale Protejate (ANANP) - Serviciul Teritorial Bihor cu nr. 1508/09.09.2024, prin care ați solicitat emiterea avizului ANANP conform Ordinului nr. 1822/2020 privind aprobarea Metodologiei de atribuire în administrare a ariilor naturale protejate și a Instrucțiunii nr. 3/2019 privind Procedura administrativă de inițiere a concesionării de bunuri aflate pe teritoriul unei arii naturale protejate, vă comunicăm:

- În urma analizării documentației și a coordonatelor stereo 70 transmise, aferente bunurilor imobile - cum urmează: C.F. nr. 57063 Hidișelu de Sus, C.F. nr. 57135 Hidișelu de Sus, acestea nu sunt situate în nici un sit Natura 2000 de pe teritoriul comunei Hidișelu de Sus, prin urmare nu necesită Avizul administratorului ariilor naturale protejate pentru concesionarea acestora, așa cum este prevăzut la art.308 alin.(4) lit.(h) din Codul administrativ.

Cu stimă,

Șef Serviciu
Cartîș Horia Laurențiu



B.A. 2ex./1pg.



**CAIETUL DE SARCINI AFERENT CONCESIONARII IMOBILULUI
IDENTIFICAT CU NR. CAD. 57135 DIN LOCALITATEA HIDIȘELU DE SUS**

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

a) DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNURILOR CARE URMEAZA SA FIE CONCESIONATE;

Imobilul ce urmeaza a fi concesionat se afla in domeniul privat al UAT Hidiselu de Sus, ca urmare dezlipirii terenului cu nr. cadastral 57030 – Hidiselu de Sus, in scris in C.F. nr. 57030 - Hidiselu de Sus, apartinand domeniului privat al comunei Hidiselu de Sus, prin Hotararea Consiliului Local al comunei Hidiselu de Sus nr. 38/2024.

Acesta se identifica prin teren cu nr. cadastral 57135, in suprafata de 4812 mp, fiind in scris in C.F. nr. 57135 – Hidiselu de Sus, cu categoria de folosinta curti constructii si neproductiv. Bunul se afla partial in intravilanul si partial in extravilanul comunei Hidiselu de Sus, in localitatea Hidiselu de Sus, jud. Bihor si se supune reglementarilor planului urbanistic general si documentatiilor de urbanism aprobate.

b) DESTINATIA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII

Bunul care se concesioneaza si va fi exploatat de catre concesionar este destinat sa fie utilizat pentru amenajare parcare.

c) CONDITIILE DE EXPLOATARE A CONCESIUNII SI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU URMARITE DE CATRE CONCEDENT PRIVIND EXPLOATAREA EFICACE A BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII

Condiții de exploatare a concesiunii:

Concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, pășunea aflată în proprietatea privată a comunei Hidișelu de Sus, în vederea obținerii de fructe naturale și produse agricole.

Concesionarul își va îndeplini obligațiile în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute în contractul de concesiune, precum și în conformitate cu prevederile legale aplicabile pentru exploatarea terenurilor agricole.

Contractul de concesiune va fi încheiat în formă scrisă, iar predareaprimirea pășunii se va face pe baza unui procesverbal. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de îndeplinirea obligațiilor sale în cazurile prevăzute de lege, cum ar fi măsurile dispuse de autorități publice, cazurile de forță majoră sau cazurile fortuite.

Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura pășunii, având posibilitatea de a presta servicii specifice destinației terenului sau de al dota corespunzător, cu respectarea legislației în vigoare privind activitățile agricole și de mediu.

Orice construcții noi sau modificări ale celor existente vor putea fi executate de către concesionar, cu condiția ca destinația imobilelor să rămână neschimbată și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Concesionarul poate întreprinde toate actele materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea eficientă a pășunii. Cu toate acestea, sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate înstrăina sau greva terenul concesionat, ori bunurile rezultate din exploatarea acestuia, care, la încetarea concesiunii, vor fi predate concedentului conform legii.

Obiective de ordin economic și financiar:

Concedentul urmărește obținerea unei redevențe stabilite conform contractului, asigurând astfel venituri la bugetul local al comunei Hidișelu de Sus, contribuind la dezvoltarea economică locală, conform prevederilor art. 307 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Exploatarea eficientă a pășunii va contribui la creșterea valorii economice a terenului, generând venituri suplimentare pentru comunitate și stimulând investițiile locale.

Obiective de ordin social:

Activitatea economică desfășurată pe terenul concesionat va contribui la crearea de locuri de muncă în comunitate, sprijinind astfel dezvoltarea socială și economică a comunei Hidișelu de Sus.

Concesionarea pășunii va permite diversificarea activităților economice din zonă, ceea ce va aduce beneficii comunității prin creșterea ofertei de servicii și produse locale, creând concurență și, implicit, îmbunătățind calitatea acestora.

Obiective de ordin de mediu:

Exploatarea pășunii se va realiza cu respectarea principiilor de protecție a mediului, incluzând măsuri pentru prevenirea degradării solului și conservarea biodiversității.

Concesionarul va implementa practici agricole durabile, reducând impactul negativ asupra mediului și contribuind la menținerea unui echilibru ecologic în zonă.

Întreținerea terenului concesionat va contribui la prevenirea abandonării acestuia și la reducerea riscurilor de poluare, prin gestionarea corespunzătoare a activităților agricole și a resurselor naturale.

II. CONDITII GENERALE ALE CONCESIUNII

a) REGIMUL BUNURILOR PROPRII, RESPECTIV BUNURILE UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

Bunurile de retur ce revin de plin drept gratuit si libere de orice sarcini concedentului la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata sunt bunurile care i se concesioneaza prin prezenta procedura, si anume, terenul.

Bunurile proprii utilizate de concesionar in derularea concesiunii nu devin proprietatea comunei Hidiselu de Sus, acesta dispunand liber de ele. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

b) OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI, STABILITE CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE

In vederea desfasurarii activitatii potrivit destinatiei date bunurilor, precum si pe toata perioada desfasurarii contractului, concesionarul va respecta toate obligatiile privind protectia mediului si va raspunde de nerespectarea acestora.

c) OBLIGATIVITATEA ASIGURARII EXPLOATARII IN REGIM DE CONTINUITATE SI PERMANENTA

Concesionarul va asigura exploatarea eficienta, in regim de continuitate si permanenta, a bunurilor proprietate privata care fac obiectul concesiunii.

In conditiile incetarii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata din alte cauze decat prin ajungere la termen, forta majora sau caz fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarii bunului proprietate privata, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestora de catre concedent.

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

Daca concedentul modifica partea reglementara a contractului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz, concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, fara a putea solicita incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

d) SUBCONCESIONAREA

Subconcesionarea bunurilor este interzisa.

e) CONDITIILE IN CARE CONCESIONARUL POATE INCHIRIA BUNUL CONCESIONAT PE DURATA CONCESIUNII

Bunurile concesionate pot fi inchiriate, 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.

f) DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 49 de ani.

g) REDEVENTA MINIMA SI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Nivelul minim al redevenței este de 2560 euro/an, fara TVA, conform prevederilor raportului de evaluare înregistrat la Primăria comunei Hidișelu de Sus cu nr. 3402/20.05.2024, întocmit de ing. Sabau Emil, evaluator autorizat - membru titular ANEVAR.

Acest nivel este considerat adecvat deoarece redevența este proporțională cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar și cu gradul de folosință a terenului, având în vedere că acesta este situat la o distanță considerabilă de drumurile principale și nu este adecvat pentru toate tipurile de activități economice.

Raportat la valoarea de piață a bunurilor, nivelul redevenței este considerat adecvat.

Aceste aspecte confirmă coerența și adecvarea nivelului redevenței în contextul specific al concesionării terenului în cauză.

De asemenea, nivelul concesiunii corelat cu durata concesiunii respecta și prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează concesionarea terenurilor pentru construcții.

Asadar, calculul redevenței s-a efectuat cu respectarea criteriilor prevăzute de legislația în vigoare.

Plata redevenței se va face anual, în caz contrar va conduce la rezilierea contractului.

Întârzierea la plata a redevenței se penalizează cu 0,1% din cuantumul redevenței datorate pentru fiecare zi de întârziere.

h) NATURA SI CUANTUMUL GARANTIILOR SOLICITATE DE CONCEDENT

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă de minim 10% reprezentând cota-parte din suma obligației de plată către concedent, datorată pentru primul an de exploatare.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

i) CONDITIILE SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII

Natura bunurilor nu impune condiții speciale, însă concesionarul va trebui să respecte și va fi răspunzător pentru nerespectarea legislației din domeniul protecției mediului, protecției muncii sau alte domenii specifice.

III. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE SI ELIGIBILITATEA OFERTANTILOR

a) CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE

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

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

Ofertele se redacteaza in limba romana si se depun la sediul autoritatii contractante, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de autoritatea contractanta, in ordinea primirii lor.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta. Plicul exterior va trebui sa contina:

a) o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;

b) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, conform solicitarilor autoritatii contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini.

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

Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar, care trebuie sa fie semnat de catre ofertant. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate a procedurii de inchiriere si 90 de zile de la data semnarii contractului de inchiriere.

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

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

Oferta depusa la o alta adresa a autoritatii contractante decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea contractanta urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.

In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti. In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazute.

b) ELIGIBILITATEA OFERTANTILOR

Are dreptul de a participa la licitatie orice persoană, română sau străină, care desfășoară activități de comercializare a produselor alimentare/activități de pregătire si servire imediata a meselor și îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;
- c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;
- d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

Dovada eligibilitatii ofertantilor se face depunand cel putin urmatoarele documente, aflate in perioada de valabilitate:

- a) copia actului de identitate al administratorului;
- b) actul constitutiv sau documentul echivalent acestuia, dupa caz, precum si certificatul de inregistrare al societatii;
- c) certificat constatator din care să reiasă faptul că ofertantul are obiectul de activitate aferent activitatii pe care urmeaza s-o desfasoare si din care sa reiasa ca nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte fapte similare cu cele anterioare, reglementate prin lege;
- d) imputernicire notariala pentru situatiile in care ofertantul deleaga reprezentarea la procedura unei persoane;
- e) cazier judiciar al ofertantului, fara inscrieri;
- f) certificat fiscal/adeverinta privind plata la zi a obligatiilor fiscale, a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre comuna Hidiselu de Sus;
- g) certificat fiscal/adeverinta privind plata la zi a obligatiilor fiscale, a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului;
- h) cazier fiscal, fara inscrieri;
- i) plan de masuri privind protectia mediului inconjurator, in vederea acordarii punctajului aferent criteriului privind protectia mediului inconjurator;
- k) declaratie pe proprie raspundere ca nu a fost desemnat castigator la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie;
- l) dovada platii taxei privind participarea la licitatie si a achizitionarii documentatiei de atribuire.

IV. CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PRIVATA

Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata;
- 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.

In situatia prevazuta la 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.

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. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a acestor situatii.

Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privata partile pot stabili si alte cauze de incetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

La incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul este obligat sa restituie, pe baza de proces-verbal, in deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunul concesionat.





INFORMATII SI INSTRUCȚIUNI AFERENTE CONCESIONARII IMOBILULUI
IDENTIFICAT CU NR. CAD. 57135 DIN LOCALITATEA HIDISELU DE SUS



I. INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedentul este comuna Hidiselu de Sus, reprezentat prin Primarul comunei Hidiselu de Sus, identificandu-se prin CIF 4660743, avand sediul in comuna Hidiselu de Sus, localitatea Hidiselu de Sus, nr. 328, cod postal 417275, cu urmatoarele date de contact: telefon/fax 0259 335 855, e-mail registratura@primariahidiseludesus.ro si site-ul www.primariahidiseludesus.ro.

Persoana de contact este doamna Bot Larisa, responsabil achizitii publice.

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA
PROCEDURII DE INCHIRIERE

Organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere se desfasoara potrivit Codului administrativ si hotararii consiliului local de aprobare a documentatiei de atribuire.

Dupa aprobarea documentatiei de atribuire se va initia licitatia, prin publicarea unui anunt de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala si pe pagina de internet a Primariei comunei Hidiselu de Sus.

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

Punerea la dispozitia persoanei interesate, a unui exemplar din documentatia de atribuire, se va face pe suport hartie si/sau pe suport magnetic, ca urmare a inaintarii unei solicitari in acest sens.

Aceasta va fi pusa la dispozitie cat mai repede posibil, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 4 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea persoanei interesate. Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare, astfel incat respectarea de catre autoritatea contractanta a perioadei de 5 zile lucratoare de la primirea unei solicitari privind punerea la dispozitie a documentatiei de atribuire sa nu conduca la situatia in care aceasta sa fie pusa la dispozitie sa cu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Daca persoana interesata solicita clarificari privind documentatia de atribuire, autoritatea contractanta are obligatia de a raspunde, in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

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

ofertelor. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel autoritatea contractanta in imposibilitatea de a respecta termenul, acesta din urma are obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data-limita de depunere a ofertelor.

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.

In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazute la art. 336 alin. (1)-(13) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, autoritatea contractanta are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre autoritatea contractanta ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea autoritatii contractante in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractanta nu are dreptul ca, prin clarificarile ori completarile solicitate, sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute la art. 336 alin. (2)-(5) din Codul administrativ. In caz contrar, se aplica prevederile art. 336 alin. (18) din Codul administrativ.

Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini.

In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie.

În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmeste, în termen de o zi lucratoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale caror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire. Oferta castigatoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeste procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal privind evaluarea ofertelor valabile, comisia de evaluare întocmeste, în termen de o zi lucratoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării despre deciziile referitoare la atribuirea contractului. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului privind comunicarea poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpa.

Refuzul ofertantului declarat castigator de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

În cazul în care ofertantul declarat castigator refuza încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului că ofertantul în cauză se afla într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare castigatoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care intervine această situație și nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

În situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului, autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucratoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe

care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Fara a aduce atingere celorlalte prevederi documentatiei de atribuire, autoritatea contractanta are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidential, in masura in care, in mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

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

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune, ponderea acestora si punctajul lor sunt urmatoarele:

- a) cel mai mare nivel al redeventei, avand o pondere de 40% (40 puncte);
- b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor, avand o pondere de 40 % (40 puncte);
- c) protectia mediului inconjurator, avand o pondere de 20% (20 puncte);

Delatii privind aplicarea algoritmului de calcul:

- a) Punctajul pentru valoarea redeventei.

Ofertantul care prezinta cea mai mare valoare a redeventei obtine punctajul maxim de 40 de puncte.

In ordine descrescatoare, punctajele aferente fiecarei oferte se vor calcula dupa formula: $RM(n) = (R(n) / R) \times 40$ puncte.

Formula se va citi astfel:

- $RM(n)$ - punctajul ofertei pentru factorul de evaluare „Cel mai mare nivel al redeventei”;

- R - redeventa cea mai mare;

- $R(n)$ - redeventa ofertata in cadrul ofertei al carei punctaj se calculeaza.

- b) Punctajul pentru capacitatea economico-financiara a ofertantilor.

Ofertantul care prezinta cel mai ridicat procent al garantiei din care sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune, obtine punctajul maxim de 40 de puncte.

Garantia se calculeaza in functie de valoarea redeventei, cu cat redeventa este mai mare, cu atat suma obligatiei de plata catre concedent datorata pentru primul an de exploatare va fi mai mare.

Dupa calcularea valorii garantiilor pentru determinarea celei mai ridicate, in ordine descrescatoare, punctajele aferente fiecarei oferte se vor calcula dupa formula: $Ce(n) = (G(n) / G) \times 40$ puncte.

Formula se va citi astfel:

- Ce (n) - punctajul ofertei pentru factorul de evaluare „Capacitatea economico-financiara a ofertantului”;

- G – garantia cea mai mare din punct de vedere valoric;

- G (n) – valoarea garantiei calculata, aferenta ofertei al carei punctaj se calculeaza.

- c) Punctajul pentru protectia mediului inconjurator;

Ofertantul care prezinta un plan de masuri privind protectia mediului inconjurator referitor la activitatea desfasurata cu bunurile concesionate va obtine 20 de puncte. In cazul neprezentarii planului nu se vor acorda punctele.

In cazul in care exista punctaje egale intre ofertanti, departajarea acestora se face in functie de punctajul obtinut pentru primul criteriu de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

Punctajul maxim, adunat pe baza criteriilor stabilite, este 100 de puncte.

IV. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

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.

V. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata trebuie sa contina partea reglementara, care cuprinde clauzele prevazute in caietul de sarcini si clauzele convenite de partile contractante, in completarea celor din caietul de sarcini, fara a contraveni obiectivelor concesiunii prevazute in caietul de sarcini.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata cuprinde drepturile si obligatiile concesionarului si ale concedentului.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata cuprinde si clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent si concesionar.

De asemenea, contractul de concesiune de bunuri proprietate privata va fi incheiat in limba romana, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea. În această situație fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

Pe lângă cele prevăzute în continuare, clauzele contractuale sunt prevăzute în modelul contractului care face parte din documentația de atribuire.

a) DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe risc și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

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

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

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

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

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

În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanentă, a bunurilor proprietate privată care fac obiectul concesiunii.

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, suma fixă stabilită prin caietul de sarcini.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

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

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

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

b) DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI

Concedentul are dreptul sa verifice in perioada derularii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata modul in care sunt respectate clauzele acestuia de catre concesionar. Verificarea se efectueaza numai cu notificarea prealabila a concesionarului si in conditiile stabilite in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor acestuia.

Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privata, in afara de cazurile prevazute de lege.

Concedentul 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, dupa caz.

Concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, fara a putea solicita incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

In cazul in care modificarea unilaterala a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire.

In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta. Dezacordul nu exclude indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concesionar.





CONTRACT DE CONCESIUNE

Incheiat astazi



I. Partile contractante

1. **COMUNA HIDISELU DE SUS**, cu sediul în Comuna Hidișelu De Sus nr. 328, județul, Bihor, telefon:+400259.335.855, fax:+400259.335.855, e-mail: registratura@primariahidiseludesus.ro, cod fiscal: 4660743 , cu cont deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, reprezentat prin **Primar, Adrian Petroi**, în 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 Hidiseșu de Sus de aprobare a
concesionarii nr. din, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului

Art.1. Obiectul prezentului contract il constituie concesionarea terenului cu nr. cadastral 57135, in suprafata de 4812 mp, inscris in C.F. 57135 – Hidiseșu de Sus, aflate in domeniul privat al comunei, cu destinatia de amenajare parcare.

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 49 ani, incepand cu data semnarii prezentului contract.

IV. Pretul concesiunii (redeventa)

Art.6. Pretul concesiunii este de lei/an, fara TVA, suma care se va plati anual, pana in ziua 15 a lunii noiembrie a anului in curs.

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

Art.8. Intarzierea la plata a redeventei se penalizeaza cu 0,1% din cuantumul redeventei datorate pentru fiecare zi de intarziere.

Art.9. Neplata redeventei pana la incheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

V. Drepturile si obligatiile partilor

Art.10. 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 acestuia 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 unilateral 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.11. 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.12. 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.13. 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.14. Concesionarul raspunde de toate responsabilitatile de mediu, respectand toate obligatiile din acest domeniu si raspunzand pentru nerespectarea acestora.

VII. Raspunderea contractuala

Art.15. Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor prevazute in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

Art.16. 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.17. Forta majora exonereaza partile de raspundere.

VIII. Litigii

Art.18. 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.19. Pe toata durata concesiunii, cele doua parti se vor supune legislatiei in vigoare.

Art.20. 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.21. 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 unilaterală 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.22. 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.23. 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.24. 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.25. 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 niciuna dintre parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri.

Art.26. 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.27. 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.28. 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.29. 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.30. 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.31. Prezentul contract poate fi modificat si adaptat cu legislatia in vigoare pe parcursul executarii sale, cu acordul partilor.

Art.32. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art.33. Prezentul contract a fost incheiat intr-un numar de exemplare, astazi,, data semnarii lui.

CONCEDENT

CONCESIONAR





Anexa nr. 5 la H.C.L. nr. 85/2024

FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE



Formularele si modelele de documente care vor fi utilizate pentru procedura aferenta inchirierii sunt cel putin urmatoarele:

- a) cererea de participare la licitatie - formular F1;
- b) fisa cu informatii privind ofertantul, fara ingrosari, stersaturi sau modificari - formular F2;
- c) declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari - formular F3;
- d) declaratia ofertantului ca nu a fost desemnat castigator la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie - formular F4;
- e) oferta - formular F5;
- f) declaratia de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pentru membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii - formular F6.

CATRE,

PRIMARIA COMUNEI HIDISELU DE SUS

Ofertantul _____, identificat prin ___, serie ___, nr. _____, eliberat de _____, la data de _____ cu domiciliul in _____, in vederea participarii la licitatie publica pentru concesiunea terenului cu nr. cadastral 57135 si are o suprafata de 4812 mp, fiind inregistrat in Cartea Funciara nr. 57135 – Hidişelu de Sus, aflate in domeniul privat al comunei, **inaintez plicul exterior, solicitand participarea la licitatie.**

DATA:

SEMNATURA OFERTANT:

FISA CU INFORMATII PRIVIND OFERTANTUL

Prezenta fisa este aferenta licitatiei pentru concesiunea terenului cu nr. cadastral 57135 și are o suprafață de 4812 mp, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 57135 – Hidișelu de Sus, aflate în domeniul privat al comunei, cuprinzând informații privind ofertantul, astfel:

- a) Denumirea: _____;
- b) Sediul: _____;
- c) Cod de înregistrare: _____;
- d) Nr. înregistrare: _____;
- e) Reprezentant legal: _____;
- f) Cod numeric personal reprezentant legal: _____;
- g) Telefon, fax, e-mail: _____;
- h) Capital social: _____;
- i) Cifra de afaceri: _____;
- j) Nr. angajați: _____;
- k) Nr. puncte de lucru: _____;
- l) Altele: _____.

DATA:

SEMNATURA OFERTANT:

Formular F3

CATRE,

PRIMARIA COMUNEI HIDISELU DE SUS

Ofertantul _____, identificat prin ____, serie ____, nr. _____, eliberat de _____, la data de _____ cu domiciliul in _____, **declar ca particip la licitatia publica** pentru concesiunea terenului cu nr. cadastral 57135 și are o suprafață de 4812 mp, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 57135 – Hidișelu de Sus, aflate in domeniul privat al comunei.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, stabilite prin documentatia de atribuire, iar oferta mea este valabilă pe toata perioada de valabilitate stabilita de autoritatea contractanta.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertei financiare, din partea mea, va participa un reprezentant autorizat să ma reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

DATA:

SEMNATURA OFERTANT:

CATRE,

PRIMARIA COMUNEI HIDISELU DE SUS

Ofertantul _____, identificat prin ___, serie ___, nr. _____, eliberat de _____, la data de _____ cu domiciliul in _____, in vederea participarii la licitatie pentru concesiunea terenului cu nr. cadastral 57135 și are o suprafață de 4812 mp, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 57135 – Hidișelu de Sus, aflate in domeniul privat al comunei, declar pe proprie raspundere **ca nu am fost desemnat castigator la o licitatie publica anterioara** privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, in urma careia sa nu fi incheiat contractul ori sa nu fi platit pretul, din culpa proprie.

DATA:

SEMNATURA OFERTANT:

Formular F5

CATRE,

PRIMARIA COMUNEI HIDISELU DE SUS

Ofertantul _____, identificat prin ____, serie ____, nr. ____, eliberat de _____, la data de _____ cu domiciliul in _____, in vederea participarii la licitatie pentru concesiunea terenului cu nr. cadastral 57135 și are o suprafață de 4812 mp, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 57135 – Hidișelu de Sus, aflate in domeniul privat al comunei, **inaintez prezenta oferta**, ferma, oferind pretul chiriei la valoarea de _____ lei/luna, _____ lei/an, fara TVA.

DATA:

SEMNATURA OFERTANT:

CATRE,

PRIMARIA COMUNEI HIDISELU DE SUS

Subsemnatul/a _____, in calitate de **membru in comisia de evaluare/supleant/invitat**, in vederea exercitarii atributiilor referitoare la licitatie pentru concesiunea terenului cu nr. cadastral 57135 și are o suprafata de 4812 mp, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 57135 – Hidișelu de Sus, aflate in domeniul privat al comunei, declar pe proprie raspundere compatibilitatea, imparialitatea si confidentialitatea mea cu privire la aceasta procedura.

Dau prezenta declaratie dupa termenul-limita de depunere a ofertelor.

DATA:

SEMNATURA :





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

ROMANIA, JUDEȚ 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. 68 din 20.09.2024

pentru P.H.C.L. nr. 5997/2024 privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil-teren identificat cu nr. cadastral 57135, înscris în cartea funciara nr. 57135 – Hidiselu de Sus în suprafață de 4812 mp, aflat în proprietatea privată a comunei Hidiselu de Sus, județul Bihor

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 urmatorul aviz.

Art.1. Se avizeaza favorabil proiectul de hotarare a consiliului local nr. 5997/2024 privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil-teren identificat cu nr. cadastral 57135, înscris în cartea funciara nr. 57135 – Hidiselu de Sus în suprafață de 4812 mp, aflat în proprietatea privată a comunei Hidiselu de Sus, județul Bihor, fara amendamente.

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

Presedintele comisiei,
Curpas Florian

Secretarul comisiei
Birta Florian Viorel



**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. 18 din 20-09-2024

**pentru P.H.C.L. nr. 5997/2024 privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil-teren
identificat cu nr. cadastral 57135, inscris in cartea funciara nr. 57135 – Hidișelu de Sus în suprafață de
4812 mp, aflat în proprietatea privată a comunei Hidișelu de Sus, județul Bihor**

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. 5997/2024 privind
concesionarea prin licitație publică a unui imobil-teren identificat cu nr. cadastral 57135, inscris in
cartea funciara nr. 57135 – Hidișelu de Sus în suprafață de 4812 mp, aflat în proprietatea privată a
comunei Hidișelu de Sus, județul Bihor, fara amendamente.

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

Presedintele comisiei,
Moca Gheorghe-Ionut

Secretarul comisiei,
Buda Ioan



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

KOMANA, JUDEȚUL 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. 60 din 20.09.2024

pentru P.H.C.L. nr. 5997/2024 privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil-teren identificat cu nr. cadastral 57135, înscris în cartea funciara nr. 57135 – Hidiselu de Sus în suprafață de 4812 mp, aflat în proprietatea privată a comunei Hidiselu de Sus, județul Bihor

Avand în vedere referatul de aprobare prezentat în susținere de domnul primar Petroi Adrian,

în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local,

Comisia pentru activități economico financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, agricultura adoptă următorul aviz.

Art.1. Se avizează favorabil proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 5997/2024 privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil-teren identificat cu nr. cadastral 57135, înscris în cartea funciara nr. 57135 – Hidiselu de Sus în suprafață de 4812 mp, aflat în proprietatea privată a comunei Hidiselu de Sus, județul Bihor, fără amendamente.

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

Presedintele comisiei,
Silaghi Vasile

Secretarul comisiei,
Belenesi Lucian



Nr. 5998 din 20.09.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind concesiunea prin licitație publică a unui imobil-teren identificat cu nr. cadastral 57135, inregistrat in cartea funciara nr. 57135 – Hidiselu de Sus în suprafață de 4812 mp, aflat în proprietatea privată a comunei Hidiselu de Sus, județul Bihor

Analizând proiectul de hotarare si referatul de aprobare intocmite de către primarul comunei Hidiselu de Sus, cu privire la concesiunea terenului inregistrat in cartea funciara nr. 57135 – 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, concesiunea, inchirierea si darea in folosinta gratuita a bunurilor apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se aplica in mod corespunzator.*

Asadar, au fost respectate prevederile privind concesiunea bunurilor proprietate publica prevazute la art. 302-331 din Codul administrativ, precum si cele prevazute de Codul civil.

Prin hotararea in cauza se va aproba studiul de oportunitate cu elementele prevazute de legislatie, iar documentatia de atribuire care se va aproba contine elementele necesare precum:

a) informatii generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscala/alta forma de inregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

b) instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesiune;

c) caietul de sarcini;

d) instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor;

e) informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare, precum si ponderea lor;

f) instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac;

g) informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Intr-o alta ordine de idei, caietul de sarcini este format din elementele necesare, precum:

a) informatii generale privind obiectul concesiunii;

a1) descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat;

a2) destinatia bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

a3) conditiile de exploatare a concesiunii si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

b) conditii generale ale concesiunii;

b1) regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar in derularea concesiunii;

b2) obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare;

b3) obligativitatea asigurarii exploatarei in regim de continuitate si permanenta;

b4) interdictia subconcesionarii bunului concesionat;

b5) conditiile in care concesionarul poate inchiria bunul concesionat pe durata concesiunii;

b6) durata concesiunii;

b7) redeventa minima si modul de calcul al acesteia;

b8) natura si cuantumul garantiilor solicitate de concedent;

b9) conditiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea si punerea in valoare a patrimoniului cultural national, dupa caz, protectia mediului, protectia muncii, conditii impuse de acordurile si conventiile internationale la care Romania este parte;

c) conditiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele;

d) clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

In ceea ce priveste criteriile de atribuire a contractului de concesiune, care sunt aspecte importante, acestea sunt suficiente pentru a putea fi efectuata o departajare a ofertantilor, oferindu-le un tratament egal si fiind proportionale cu importanta acestora apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizari/exploatare rationale si eficiente. Totodata, sunt respectate si principiile pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica.

Luand in considerare cele indicate si faptul ca documentatia de atribuire este clara, proiectul de hotarare in cauza poate fi aprobat in forma initiata.

Responsabil Achizitii Publice

Larisa Bot

RAPORT DE EVALUARE – IMOBILE - TERENURI



PROPRIETATE IMOBILIARA Teren intravilan si extravilan



ADRESA:

Teren intravilan si extravilan

**Loc. Hidișelu de Sus, CF Nr. 57135 Hidișelu de Sus, nr.cad: 57135,
jud. Bihor**

Proprietari: COMUNA HIDISELU DE SUS

DESTINATAR: COMUNA HIDISELU DE SUS

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

**ORADEA
APRILIE 2024**

(Teren INTRAVILAN SI EXTRAVILAN: Loc. Hidișelu de Sus, CF Nr. 57135 Hidișelu de Sus, nr.cad: 57135, 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 juridica: COMUNA HIDISELU DE SUS
Adresa		▪ localitatea: Loc. Hidișelu de Sus, Nr. 328, com. Hidișelu de Sus, jud. Bihor
DESTINATARUL RAPORTULUI		Persoană juridica: COMUNA HIDISELU DE SUS
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)		Proprietate rezidentiala compusă din: - TEREN INTRAVILAN SI EXTRAVILAN- Loc. Hidișelu de Sus, CF Nr. 57135 Hidișelu de Sus, nr.cad: 57135, jud. Bihor
Proprietar		Persoană fizica: COMUNA HIDISELU DE SUS
Adresa proprietății		▪ Loc: Hidișelu de Sus ▪ Strada/B-dul.- , CF Nr. 57135 Hidișelu de Sus, nr.cad: 57135, jud. Bihor
Condiții limitative deosebite		-
4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII		318498 LEI echivalent 64009 EUR Valoarea minima de concesiune 2560 EUR/an
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.		
5. TIP DE VALOARE		Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII		Concesiune teren
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII		Inspeția a fost efectuată de către Sabau Emil Dumitru la data de 24.04.2024
DATA EVALUĂRII		24.04.2024
DATA RAPORTULUI DE EVALUARE		24.04.2024
CURS DE INCHIRIERE BNR, LA DATA		1 EURO = 4.9761 LEI



EVALUĂRII	
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE ▪ Teren INTRAVILAN SI EXTRAVILAN ▪ Loc. Hidișelu de Sus, CF Nr. 57135 Hidișelu de Sus, nr.cad: 57135, jud. Bihor ▪ Proprietar și 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 provenienței proprietății ▪ Sarcini, conform CF partea a IIIa – nu sunt - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară nr. 57135, localitatea Hidișelu de Sus, județ Bihor - Număr cad. 57135 - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Nu sunt - Extras de Cartea Funciară: nr. 45191/03.04.2024, ANCPI sector / județ Bihor - În ANEXA nr. 2 este prezentată copia xerox a Extrasului de Carte Funciară sau a încheierii de intabulare în Cartea Funciară. MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară ▪ - MENTIUNI 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: 4812 mp, Teren intravilan 3000 mp, teren extravilan 1812 mp. -
9.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII libera
10.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE ZONA DE AMPLASARE Rural: Marginal. ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE ▪ Auto: - E79 ▪ Calitatea rețelilor 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>existentă</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 <u>ORIENTATIV</u> (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 PROPRIETĂȚII	
DATE GENERALE	Proprietate rezidentiala compusă din: - Teren intravilan 3000 mp, teren extravilan 1812 mp - INTRAVILAN SI EXTRAVILAN 4812 mp
ÎMPREJMUIRE	-nu exista
ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI	

TEREN

12. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	- Amplasare in intravilanul localitatii median Proprietate rezidentiala compusă din: - Teren intravilan 3000 mp, teren extravilan 1812 mp - INTRAVILAN SI EXTRAVILAN 4812 mp - Tip drum acces: asfaltat.
DESCRIERE	- Forma: regulată - Inclinare: plat. - Alte observații - neimprejmuit

13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	Piața terenurilor intravilane si extravilane
NATURA ZONEI	- Zonă cu terenuri intravilan si extravilane . - 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: 50000 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 INCHIRIERELOR 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 implicite.

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 detrimnata 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 utilizarile 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 utilizarile 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 utilizarile 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 financiar
- 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 analizarea 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 în vederea vânzării. Metoda abordată pentru evaluarea terenului aferent proprietății este aplicată în ipoteza ca terenul este liber.

Obiectul evaluării îl constituie terenul cu suprafața de $S=4812$ mp aflat în localitatea Hidișelu de Sus, jud. Bihor. Terenul are utilități:

Din informațiile de pe piața imobiliară, parcelele de teren comparabile sunt de (4000 mp-5000 mp), cu preturi variind între 15,00 euro/mp și 25 euro/mp intravilan și 10-15 lei/mp extravilan.

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

Pentru a utiliza această metodă trebuie să existe câteva condiții:

- să fie un număr suficient de tranzacții recente
- să existe informații de piață.

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).

Analizand valoarea corecțiilor brute absolute se constata ca terenul 1 cu corectia bruta absoluta de 1,05 este alegerea corecta , pretul este de 19,95 euro / mp.

Clasament (corecții)

Comparabila 1: ajustare bruta : 1,05 (19,95 euro/mp)

Comparabila 2: ajustare bruta: 2,76 (19,86 euro/mp)

În opinia evaluatorului, luând în considerație avantajele amplasamentului valoarea terenului evaluat este la 20,00 euro / m².

$$V_{\text{TEREN}} = S_{\text{TEREN}} \times \text{Preț}/m^2 = 60000 \text{ euro.}$$

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).

Analizand valoarea corecțiilor brute absolute se constata ca terenul 1 cu corectia bruta absoluta de 3,99 este alegerea corecta , pretul este de 11,04 Lei/mp.

Clasament (corecții)

Comparabila 1: ajustare bruta : 3,99 (11,04 Lei/mp)

Comparabila 2: ajustare bruta: 4,40 (5,32 Lei/mp)

În opinia evaluatorului, luând în considerație avantajele amplasamentului valoarea terenului evaluat este la 11,00 Lei/ m².

$$V_{\text{TEREN}} = S_{\text{TEREN}} \times \text{Preț}/m^2 = 4009 \text{ euro.}$$

TOTAL TEREN INTRAVILAN SI EXTRAVILAN 64009 EURO

Evaluatorul considera corecta aceasta valoare deoarece :

- terenul în cauza poate fi destinat unor construcții nerezidențiale ;

Rotund $V_{\text{TEREN}} = 64009 \text{ euro}$



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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR	318498 LEI echivalent 64009 EUR Valoarea minima de concesiune 2560 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 verifcator, 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.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat 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 asigurătorului 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. Afirmările 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 24.04.2024.
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 DESCRISĂ (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ	318498 LEI echivalent 64009 EUR Valoarea minima de concesiune 2560 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 preturile/ 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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57135 Hidișelu de Sus

Nr. cerere	45191
Ziua	03
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100165951107



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Loc. Hidișelu De Sus, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57135	4.812	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45191 / 03/04/2024		
Act Administrativ nr. HCL nr. 38, din 27/03/2024 emis de Consiliul Local al Comunei Hidișelu de Sus;		
B1	Se înființează cartea funciară 57135 a imobilului cu numărul cadastral 57135 / UAT Hidișelu de Sus, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 57030 înscris în cartea funciară 57030;	A1
Act Administrativ nr. Ordinul nr. 16, din 06/01/2022 emis de Instituția Prefectului Jud. Bihor; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 7164, din 29/11/2022 emis de Comuna Hidișelu de Sus; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 7182, din 29/11/2022 emis de Comuna Hidișelu de Sus; Înscris Sub Semnatura Privată nr. PAD, din 09/11/2022 emis de Onaca Vlad Florian; Înscris Sub Semnatura Privată nr. Extras de plan parcellar, din 09/11/2022 emis de Onaca Vlad Florian; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 7163, din 29/11/2022 emis de Comuna Hidișelu de Sus; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 7162, din 29/11/2022 emis de Comuna Hidișelu de Sus; Înscris Sub Semnatura Privată nr. doc cad 27, din 28/11/2022 emis de Onaca Vlad Florian;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) COMUNA HIDIȘELU DE SUS , domeniu privat	
	OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 57030/Hidișelu de Sus, înscrisă prin încheierea nr. 149253 din 23/11/2023; poziție transcrisă din CF 56812/Hidișelu de Sus, înscrisă prin încheierea nr. 154174 din 05/12/2022;	
B4	imobil aflat sub incidența art 3 alin 1 din L 17/2014	A1
	OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 57030/Hidișelu de Sus, înscrisă prin încheierea nr. 149253 din 23/11/2023; poziție transcrisă din CF 56812/Hidișelu de Sus, înscrisă prin încheierea nr. 154174 din 05/12/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
11	12	101.683
13	14	9.424
15	16	56.443
17	18	29.564
19	20	12.967
21	22	9.415

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
12	13	26.386
14	15	16.171
16	17	24.803
18	19	22.105
20	21	11.136
22	1	45.796

** 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 dezbaterile 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. 222.

Data soluționării,
04-04-2024

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
Alina-Dorina Hent

(parafa și semnătura)

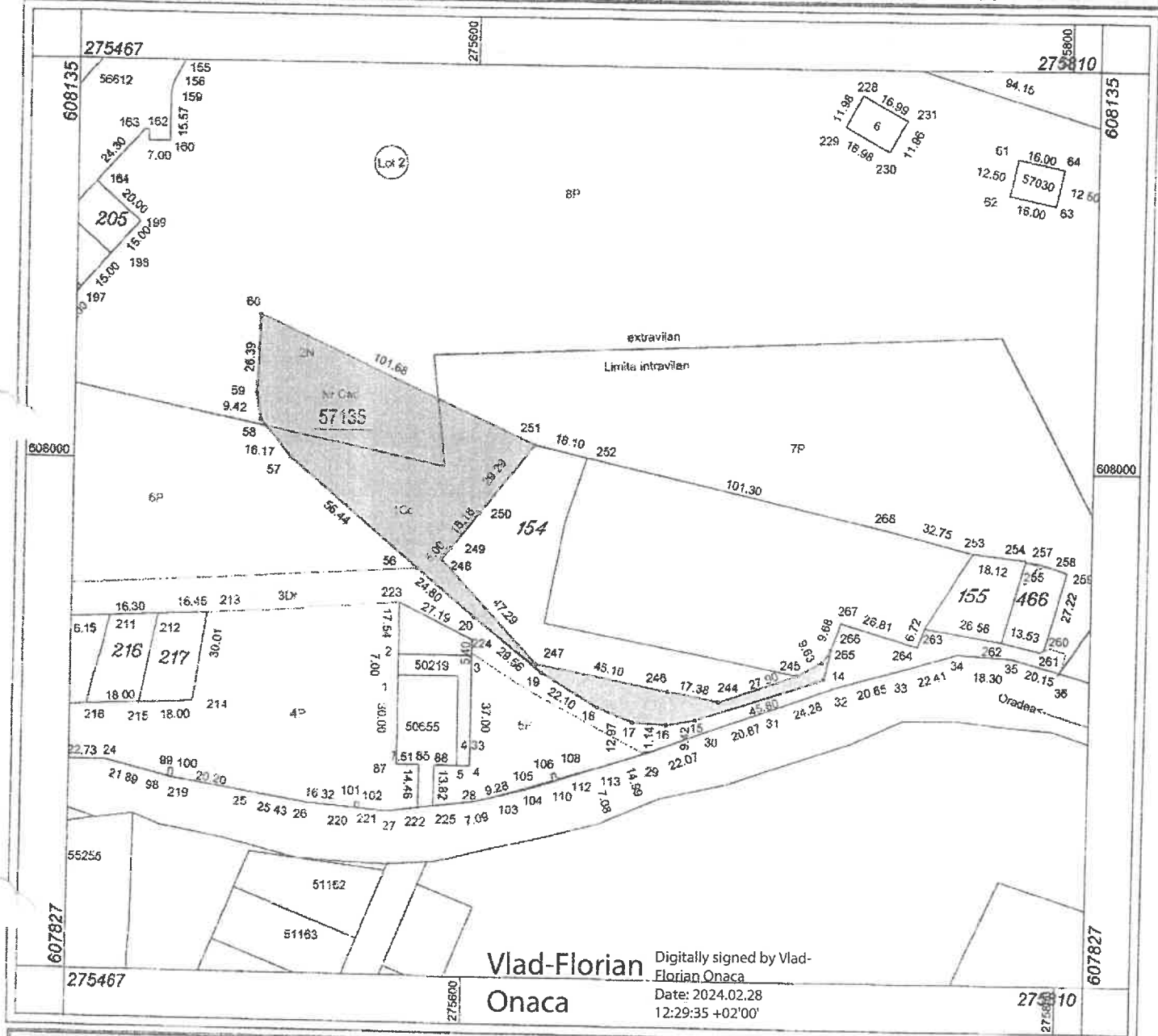
Referent,

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
57135	4812	Com. Hidiselu de Sus, loc. Hidiselu de Sus, jud. Bihor
Cartea Funciara nr.	UAT	Hidiselu de Sus



Vlad-Florian
Onaca

Digitally signed by Vlad-Florian Onaca
Date: 2024.02.28
12:29:35 +02'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorii de folosinta	Suprafata (m.p)	Mențiuni
1	Cc	3000	Teren intravilan neimprejmuit
2	N	1812	Teren extravilan neimprejmuit
Total:			

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total:			

Suprafata totala masurata = 4812 mp
Suprafata din act = 4812 mp

Executant,
Ing. Onaca Vlad Florian

Se confirma executarea masuratorilor in teren, corectitudinea
intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu
realitatea din teren

Data: 28.02.2024

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Ioan-
Ciprian
Doble

Digitally signed by
Ioan-Ciprian Doble
Date: 2024.02.29
12:34:43 +02'00'

OFERTA DE VANZARE TEREN

PRIMĂRIA HIDISELU DE SUS
 INTRARE Nr. 10
 ZIUA 25 Luna 08 Anul 2022

Subsemnata¹ Mihaila Ghenghe Daniel CNP [redacted]
 comunicare in: localitatea Hidisele de Jos str. [redacted] nr. [redacted]
 se. [redacted] et. [redacted] ap. [redacted] județul/sectorul [redacted] codul poștal [redacted]
 e-mail [redacted] tel. [redacted]
 situat în extravilan, în suprafața de 2250 ha, la preț de 24.000 (in cifre)
[redacted] (in litere) (lei)
 vanzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosință ³ (**)	Obs.
Orasul/Comuna/Judetul	Suprafata (ha) (*)	Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**)	Numar tarla/lot (**)	Numar parcela (**)		
<u>[redacted]</u>	<u>2250</u>	<u>56663</u>	<u>56663</u>			<u>agricol</u>	
<u>[redacted]</u>	<u>0,0600</u>					<u>privat</u>	
<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>			<u>X</u>	

Falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal.
 Completările ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte și complete.
 Hidisele de Sus cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 p.
 în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație
 cu sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal și arhivarea ulterioară

Mihaila Ghenghe Daniel
 Vanzator/Imputernicit
 (numele și prenumele în clar)

Semnatura [redacted] L.S.
 Data 25.02.2022

CONFORM CU ORIGINALUL

obligativitatea de completare a prezentei cereri este condiționată de completarea în caz în care sunt cunoscute informațiile
 precum și prenumele proprietarului terenului
 în cazul în care terenul este situat în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar
 în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de st.

OFERTA DE VANZARE TEREN

PRIMARIA HIDISELU DE SUS
INTRARE Nr. 9
Ziua 28 Luna 07 Anul 2022

Sussemnatul/Subsemnatul, BELENES IOAN CNP [redacted]
adresa de comunicare in: localitatea [redacted] str. PRINCIPALA
sc. [redacted] et. [redacted] ap. [redacted] judetul sectorul BIHOR codul po
e-mail [redacted] tel. [redacted]
terenul situat in extravilan, in suprafata de 0,93/2 ha, la pretul de 14600 (in ci
PELIPREZE NU. 1956. SUTE. 451 (in litere) (l
conditiile de vanzare sunt urmatoarele:

Date privind identificarea terenului

Informatii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinta ³)	Ob
Orasul/Comuna/Judetul (*)	Suprafata (ha) (*)	Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**))	Numar tarla/lot (**))	Numar parcela (**))		
<u>BIHOR</u>	<u>0,93/2</u>	<u>56647</u>	<u>56647</u>			<u>ARABIL</u>	
X	X	X	X			X	

Eu, sussemnatul/subsemnatul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul pe
completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.
Eu, sussemnatul/subsemnatul, declar ca informatiile din prezenta cerere si din actele depuse la aceasta, vor fi prelucra
Primăria de Sus cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 pr
in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal, si libera circula
sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal si arhivarea ulterio

Vanzator/Imputernicit,
BELENES IOAN
(numele si prenumele in clar)

Semnatura [Signature] I.S.
Data 28.07.2022

CONFORM CU ORIGINALUL



Eu, sussemnatul/subsemnatul, declar ca sunt obligat sa completez in cazul in care sunt cunoscute informatiile.

Eu, sussemnatul/subsemnatul, declar ca sunt obligat sa completez in cazul in care sunt cunoscute informatiile.

Eu, sussemnatul/subsemnatul, declar ca sunt obligat sa completez in cazul in care sunt cunoscute informatiile.

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

Gaminvest-Teren intravilan, Hidiselu de Sus, Bihor V2730A

Hidiselu De Sus, Bihor

60 480 €

21 €/m²

[Propune un preț](#)

Rata estimată: 1.491 RON /luna

Avans: 44.906 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

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

Gaminvest - Teren intravilan , Hidiselu de sus, Bihor V2730

📍 Hidiselu De Sus, Bihor

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

FISA TEHNICA DE CALCUL

EVALUAREA TERENULUI

CF 57135, nr. Cad. 57135

intravilan

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].		21,00	19,00
1	Data înregistrării informației, a valabilității ofertei/vanzare și sursa informării.		Oferta	Oferta
	ajustare procentuala		-5%	-5%
	ajustare bruta		-1,05	-0,95
	Pret ajustat		19,95	18,05
2	Drepturi de proprietate	integral	integral	integral
	ajustare drepturi de prop	0	0	0
	Pret ajustat		19,95	18,05
3	Conditii de finantare		cash	cash
	ajustare		0	0
	Pret ajustat		19,95	18,05
4	Conditii de vanzare		independent	independent
	ajustare		0	0
	Pret ajustat		19,95	18,05
5	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	marginal	similar	similar
	ajustare procentuala		0%	0%
	ajustare bruta		0,00	0,00
	Pret ajustat		19,95	18,05
6	Suprafața terenului [mp]	3.000	2.880	4.480
	ajustare procentuala		0%	10%

	corectie bruta		0,00	1,81
	Pret ajustat		19,95	19,86
7	Cea mai bună utilizare		similar	similar
	ajustare procentuala		0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00
	Pret ajustat		19,95	19,86
8	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal,		similar	similar
	ajustare procentuala		0%	0%
	ajustare bruta		0,00	0,00
	Pret ajustat		19,95	19,86
9	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial,	rutier adiacent	similar	similar
	ajustare procentuala		0%	0%
	ajustare bruta		0,00	0,00
	Pret ajustat		19,95	19,86

Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii ajustarilor	19,95	19,86
--	--------------	--------------

Total ajustari brute absolute (EUR/mp)	1,05	2,76
--	-------------	-------------

Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata	20,00	EUR/mp
--	--------------	--------

Suprafata teren	3000	mp
------------------------	-------------	-----------

V teren =	60.000	EUR
------------------	---------------	-----

V teren =	298.566	RON
------------------	----------------	-----

curs valutar	24.04.2024	4,9761
--------------	------------	--------

FISA TEHNICA DE CALCUL

EVALUAREA TERENULUI

Teren extravilan nr. Cad 57135, CF 57135 HIDISELU DE SUS

6000 mp

Categoria de folosinta -

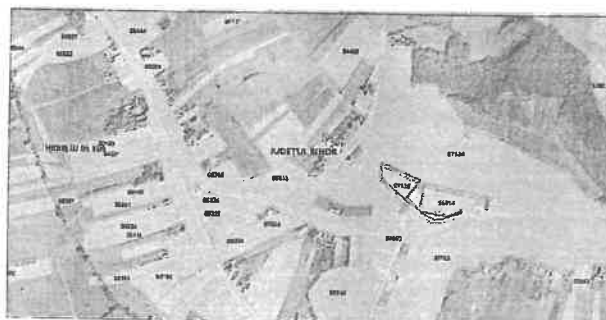
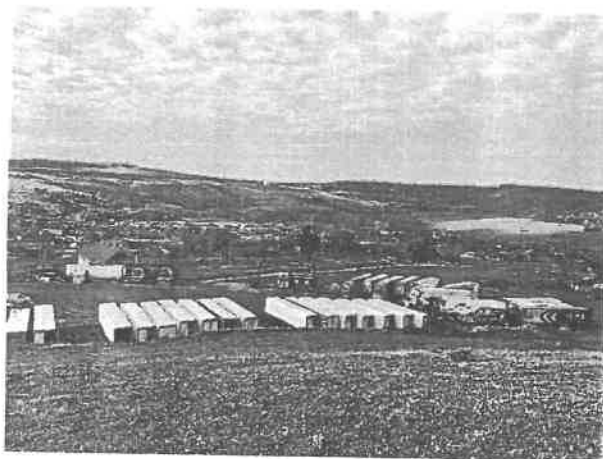
Drum in extravilan

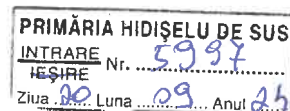
Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat	
			Teren 1 Hidiselu de Sus arabil	Teren 2 Sintelec arabil
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Lei/mp].		10,67	2,10
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Oferta	Oferta
	Ajustare procentuala		0%	0%
	Ajustare bruta		0,00	0,00
	Pret ajustat		10,67	2,10
2	Drepturi de proprietate	integral	integral	integral
	Ajustare drepturi de prop	0	0	0
	Pret ajustat		10,67	2,10
3	Conditii de finantare		cash	cash
	Ajustare		0	0
	Pret ajustat		11	2
4	Conditii de vanzare		independent	independent
	Ajustare		0	0
	Pret ajustat		11	2
5	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	marginal	inferior	inferior
	Ajustare procentuala		10%	50%
	Ajustare bruta		1,07	1,05
	Pret ajustat		11,73	3,16
6	Suprafata terenului [mp]	1812	2250	9312
	Ajustare procentuala		0%	30%
	Ajustare bruta		0,00	0,95
	Pret ajustat		11,73	4,10
7	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)		superior	inferior
	Ajustare procentuala		-5%	20%
	Ajustare bruta		-0,59	0,82
	Pret ajustat		11,15	4,93

8	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)		superior	inferior
	Ajustare procentuala		10%	20%
	Ajustare bruta		1,11	0,99
	Pret ajustat		12,26	5,91
9	Categoria de folosinta	neproductiv	arabil	arabil
	corectie procentuala		-10%	-10%
	corectie bruta		-1,23	-0,59
	Pret ajustat		11,04	5,32

Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii ajustarilor		11,04	5,32	
Total ajustari brute absolute (Lei/mp)		3,99	4,40	
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=		11,00	Lei/ mp	
V teren =		19932	Lei	
V teren =		4006	Euro	
curs valutar	24.04.2024	4,9761		
Teren extravilan		4006	Euro	
Teren intravilan		60000	Euro	
Total		64006	Euro	
Total		318498	Lei	
Valoare concesiune (fara TVA)		2560	EUR/an	





REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil-teren identificat cu nr. cadastral 57135, înscris în cartea funciara nr. 57135 – Hidiselu de Sus în suprafață de 4812 mp, aflat în proprietatea privată a comunei Hidiselu de Sus, județul Bihor

Comuna Hidiselu de Sus are în patrimoniu terenul identificat prin nr. cadastral 57135– Hidiselu de Sus, înscris în cartea funciara nr. 57135– Hidiselu de Sus care nu a fost pus în valoare și reprezintă un obiectiv ce poate produce venit la bugetul local, precum și alte beneficii.

În vederea realizării atribuțiilor de administrare a domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului, conferite prin art. 129, alin. (2), lit. „c”, din O.U.G. nr. 57/03.07.2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local “hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii”, conform prevederilor art. 129, alin. (6), lit. “a”, din aceeași ordonanță de urgență. Comuna are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică și/sau privată a UAT, fiind reprezentat în acest sens de Consiliul Local. Bunurile proprietate publică și/sau privată pot fi concesionate de către UAT în baza unei documentații întocmite în condițiile legii și aprobate de consiliul local. Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul local.

Prin cererea înregistrată la Primăria Comunei Hidiselu de Sus sub numărul 71 din 14.12.2023, dl Noane Madalin Gabriel, solicită concesionarea unei suprafețe de teren, situate în intravilanul și extravilanul com. Hidiselu de Sus, teren ce aparțin domeniului privat al comunei Hidiselu de Sus, în vederea amenajării unei parcuri.

În scopul exploatării cât mai eficiente a zonei prin procedura licitației publice, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între potențialii concesionari ce activează în același domeniu de activitate, în vederea atribuirii contractului de concesiune. Prin concesionarea bunului, în contextul investițiilor urmărite, sunt create noi locuri de muncă în domeniul de activitate al angajatorului, adiacent administrării bunului concesionat.

Totodata concesionarea pe termen îndelungat, favorizează atragerea și formarea personalului pentru a desfășura activități economice.

În sfârșit, celelalte particularități sunt prezentate în proiectul de hotărâre, pe care îl supun consiliului local spre dezbateră și aprobare.

PRIMAR,

Adrian Petroi