



H O T Ă R Ă R E

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil-teren identificat cu nr. cadastral 57063, înscris în cartea funciara nr. 57063 – Hidiselu de Sus în suprafață de 6000 mp, aflat în proprietatea privată a comunei Hidiselu de Sus, județul Bihor

Având în vedere:

- referatul de aprobare întocmit de primarul comunei Hidiselu de Sus, initiatorul proiectului de hotărâre;
- raportul de specialitate nr. 6002/20.09.2024 întocmit de către responsabilul privind achizițiile publice;
- avizul comisiei de specialitate a consiliului local;
- avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, înregistrat la Primăria comunei Hidiselu de Sus cu nr. 5951/18.09.2024.

Ținând cont de prevederile:

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

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

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HIDIȘELU DE SUS

H O T A R A S T E :

Art.1. Se aproba studiul de oportunitate prevăzut în anexa nr. 1, întocmit în vederea concesionării terenului identificat prin nr. cadastral 57063-Santelec, înscris în cartea funciara nr. 57063-Hidiselu de Sus.

Art.2. - (1) Se aproba concesionarea prin licitație publică a imobilului prevăzut la art. 1, precum și documentația de atribuire aferentă, care are următorul conținut:

- a) Caietul de sarcini, prevăzut în anexa nr. 2;
- b) Informații și instrucțiuni, prevăzute în anexa nr. 3;
- c) Modelul contractului de concesiune, prevăzut în anexa nr. 4;
- d) Formulare și modele orientative de documente, prevăzute în anexa nr. 5.

(2) Pretul pentru achiziționarea documentației de atribuire este de 100 de lei, care se va achita la Primăria comunei Hidiselu de Sus.

(3) Se aprobă prețul minim de pornire al licitației, la valoarea de 2,55 lei/mp, fără TVA.

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

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

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

Art.5. Anexele nr. 1-5 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

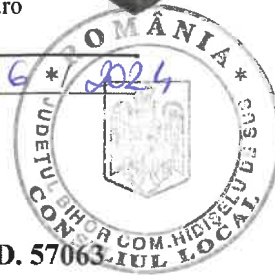


PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. 86/2024			
Nr. crt.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnatura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotararii ¹⁾ s-a facut cu majoritate ☐ simpla ☒ absoluta ☐ calificata	20/09/2024	
2	Comunicarea catre primar ²⁾	/...../2024	
3	Comunicarea catre prefectul judetului ³⁾	/...../2024	
4	Aducerea la cunostinta publica ⁴⁾⁵⁾	/...../.....	-
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual ⁶⁾⁷⁾	/...../2024	
6	Hotararea devine obligatorie ⁸⁾ sau produce efecte juridice ⁹⁾ , dupa caz	/...../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. 86

Hidiselu de Sus, 20 septembrie 2024

Aceasta hotarare a fost adoptata cu 9 voturi pentru, 0 voturi impotriva si 2 abtineri din numarul total de 12 consilieri



STUDIU DE OPORTUNITATE

AFERENT CONCESIONARII IMOBILULUI IDENTIFICAT CU NR. CAD. 57063 DIN LOCALITATEA SANTELEC

I. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE URMEA SA FIE CONCESIONAT

Imobilul ce urmeaza a fi concesionat se afla in domeniul privat al UAT Hidiselu de Sus, ca urmare a aprobarii documentatiei referitoare la imobilul cu suprafata 6000 mp., reprezentand teren extravilan situat in comuna Hidiselu de Sus, satul Santelec.

Terenul se identifică prin nr. cadastral 57063 și are o suprafață de 6000 mp, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 57063 – Hidișelu de Sus. Acesta este situat în extravilanul comunei Hidișelu de Sus, în localitatea Sântelec, județul Bihor.

Suprafața terenului, de 6000 mp, oferă multiple posibilități de utilizare în scopuri economice și investiționale, contribuind astfel la dezvoltarea locală. Localizarea sa în extravilan este avantajoasă pentru diverse activități ce necesită spațiu extins și flexibilitate în utilizare.

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

1. Economic

1.1 Stimularea dezvoltării economice locale: Concesionarea terenului va atrage investiții și va crea oportunități pentru dezvoltarea economică a comunității. Prin atragerea de investitori interesați să dezvolte proiecte economice, terenul poate deveni un motor al creșterii economice locale, generând locuri de muncă și stimulând consumul local.

1.2 Optimizarea utilizării resurselor: Utilizarea eficientă a terenului pentru activități productive va maximiza potențialul economic al zonei respective. Extravilanul comunei Hidișelu de Sus oferă oportunități excelente pentru diverse activități agricole, industriale sau comerciale, contribuind astfel la diversificarea economiei locale și la creșterea veniturilor bugetului comunal.

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 Atracția investițiilor: Posibilitatea de concesiune a terenului poate atrage investitori interesați să dezvolte proiecte în zonă. Investițiile noi pot aduce tehnologii moderne, practici de management eficiente și oportunități de parteneriate strategice care să sprijine dezvoltarea durabilă și competitivitatea economică a comunității.

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 concesiune și implementare a proiectelor va întări coeziunea socială și va consolida identitatea culturală a locuitorilor.

4. Mediu

4.1 Utilizarea durabilă a resurselor naturale: Planificarea și gestionarea adecvată a terenului vor promova practici agricole și zootehnice sustenabile. Prin implementarea unor tehnici moderne de gestionare a resurselor naturale, se va minimiza impactul asupra mediului înconjurător și se va conserva biodiversitatea locală.

4.2 Conservarea biodiversității: Prin gestionarea responsabilă a terenului, se va contribui la conservarea biodiversității locale și la menținerea echilibrului ecologic al ecosistemelor din extravilanul comunei Hidișelu de Sus. Protejarea habitatelor naturale și a speciilor de faună și floră va asigura sustenabilitatea pe termen lung a activităților economice desfășurate în zonă.

Astfel, realizarea concesiunii pentru terenul identificat prin nr. cadastral 57063 și înscris în C.F. 57063 – Hidișelu de Sus, aflat în extravilanul comunei Hidișelu de Sus,

localitatea Sântelec, jud. Bihor, este susținută de argumente solide din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu. Aceste motive justifică necesitatea și beneficiile concesionării, contribuind la dezvoltarea sustenabilă și la îmbunătățirea calității vieții în comunitatea locală.

III. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Nivelul minim al redevenței este de 123 euro/an, fără TVA, conform prevederilor raportului de evaluare înregistrat la Primăria comunei Hidișelu de Sus cu nr. 497/25.01.2024, 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.

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.

Această procedură 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 durată estimată 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 NAZIONALE 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. 2861PS/17.09.2024, inregistrat la Primaria comunei Hidișelu de Sus cu nr.

5951/18.09.2024, anexat prezentului, potrivit caruia obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

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

**VIII. AVIZUL OBLIGATORIU AL STRUCTURII DE
ADMINISTRARE/CUSTODELUI ARIEI NATURALE PROTEJATE, ÎN
CAZUL ÎN CARE OBIECTUL CONCESIUNII ÎL CONSTITUIE BUNURI
SITUATE ÎN INTERIORUL UNEI ARII NATURALE PROTEJATE,
RESPECTIV AL AUTORITĂȚII TERITORIALE PENTRU PROTECȚIA
MEDIULUI COMPETENTE, ÎN CAZUL ÎN CARE ARIA NATURALĂ
PROTEJATĂ NU ARE STRUCTURĂ DE ADMINISTRARE/CUSTODE**

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 Hidișelu de Sus cu nr. 5762/10.09.2024. După analizarea coordonatelor stereo 70 ale imobilului cu nr. cadastral 57063 din Hidișelu de Sus, s-a constatat că acesta nu se află în nicio arie protejată sau sit Natura 2000 de pe teritoriul comunei Hidișelu de Sus. Prin urmare, concesionarea terenului nu necesită avizul administratorului ariilor naturale protejate.





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Anexa la studiu de oportunitate
Anexa la HCL 86/2024
Nesecret
Nr. 2861 PS/ 17-09-2024
Exemplar nr. 1

PRIMĂRIA HIDIȘELU DE SUS		
INTRARE	Nr.	5321
IEȘIRE		
Ziua	Luna	Anul
12	09	2024

PRIMARULUI COMUNEI HIDIȘELU DE SUS, JUDEȚUL BIHOR
Domnului Adrian PETROI

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 5321 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 6.000 mp.**”, situat în localitatea Santelec, comuna Hidișelu de Sus, județul Bihor, identificat la poziția 144 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. 57063 a comunei Hidișelu de Sus, având numărul cadastral 57063, al imobilului situat în nr. topo 1138, localitatea Santelec, 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

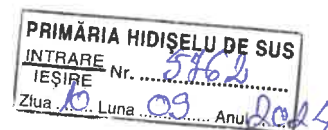




Serviciul Teritorial Bihor

Agencia Națională pentru Aarii 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 Aarii 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. 57063 DIN LOCALITATEA SANTELEC

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 a a aprobarii documentatiei referitoare la imobilul cu suprafata 6000 mp., reprezentand teren extravilan situat in comuna Hidiselu de Sus, satul Santelec.

Terenul se identifică prin nr. cadastral 57063 și are o suprafață de 6000 mp, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 57063 – Hidiselu de Sus. Acesta este situat în extravilanul comunei Hidiselu de Sus, în localitatea Sântelec, județul Bihor.

b) DESTINATIA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII

Bunurile care se concesioneaza si vor fi exploatate de catre concesionar au destinatia de amenajare stana.

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 Hidiselu 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 predarea-primirea pășunii se va face pe baza unui proces verbal. 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 exploatarei 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 exploatarei bunului, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarei 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 123 euro/an, fara TVA, conform prevederilor raportului de evaluare înregistrat la Primăria comunei Hidișelu de Sus cu nr. 497/25.01.2024, 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.

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 concesiunea terenurilor pentru construcții.

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

Plata redevenței se va face anual, până cel târziu în ziua 15 a lunii noiembrie a anului respectiv, 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 licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.

Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei 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.

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.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute.

b) ELIGIBILITATEA OFERTANȚILOR

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit pretul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Dovada eligibilității ofertanților se face depunând cel puțin următoarele documente, aflate în perioada de valabilitate:

- a) copia actului de identitate al administratorului;
- b) actul constitutiv sau documentul echivalent acestuia, după caz, precum și certificatul de înregistrare al societății;
- c) certificat constatator din care să reiasă faptul că ofertantul are obiectul de activitate aferent activității pe care urmează să o desfășoare și din care să reiasă că nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte fapte similare cu cele anterioare, reglementate prin lege;
- d) împuternicire notarială pentru situațiile în care ofertantul delegă reprezentarea la procedura unei persoane;
- e) cazier judiciar al ofertantului, fără înscriri;
- f) certificat fiscal/adeverință privind plată la zi a obligațiilor fiscale, a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către comuna Hidiselu de Sus;
- g) certificat fiscal/adeverință privind plată la zi a obligațiilor fiscale, a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului;
- h) cazier fiscal, fără înscriri;
- i) plan de măsuri privind protecția mediului înconjurător, în vederea acordării punctajului aferent criteriului privind protecția mediului înconjurător;
- k) declarație pe proprie răspundere că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit pretul, din culpa proprie;
- l) dovada plății taxei privind participarea la licitație și a achiziționării documentației 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 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.

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. 57063 DIN LOCALITATEA SANTELEC



I. INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedentul este comuna Hidișelu de Sus, reprezentat prin Primarul comunei Hidișelu de Sus, identificandu-se prin CIF 4660743, avand sediul in comuna Hidișelu de Sus, localitatea Hidișelu de Sus, nr. 328, cod postal 417275, cu urmatoarele date de contact: telefon/fax 0259 335 855, 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 concesionare 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 Hidișelu 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 dispozitia 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.

In baza procesului-verbal 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.

Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte, tinand seama de ponderile criteriilor de atribuire. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

Pe baza evaluarii ofertelor secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei.

In baza procesului-verbal privind evaluarea ofertelor valabile, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului. Neincheierea contractului intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data implinirii termenului privind comunicarea poate atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa.

Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul poate atrage dupa sine plata daunelor-interese.

In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar autoritatea contractanta reia procedura, in conditiile legii, studiul de oportunitate pastrandu-si valabilitatea.

In cazul in care autoritatea contractanta nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, autoritatea contractanta are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila. In cazul in care intervine aceasta situatie si nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, procedura de licitatie se anuleaza, iar autoritatea contractanta reia procedura, in conditiile legii, studiul de oportunitate pastrandu-si valabilitatea.

In situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului, autoritatea contractanta are obligatia de a comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura

de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor 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 DETALIASTE 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);

Detalii 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, 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.

In cazul in care concesionarul este de o alta nationalitate sau cetatenie decat cea romana si daca partile considera necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se va putea incheia in patru exemplare, doua in limba romana si doua intr-o alta limba aleasa de acestea. In aceasta situatie fiecare parte va avea cate un exemplar in limba romana si un exemplar in limba straina in care a fost redactat contractul.

Pe langa cele prevazute in continuare, clauzele contractuale sunt prevazute in modelul contractului care face parte din documentatia de atribuire.

a) DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul dobandeste dreptul de a exploata, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile proprietate privata ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

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

Concesionarul isi executa obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata si in acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

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

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

Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate privata.

In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul are obligatia sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si permanenta, a bunurilor proprietate privata care fac obiectul concesiunii.

Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata sa depuna, cu titlu de garantie, suma fixa stabilita prin caietul de sarcini.

Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la valoarea si in modul stabilit in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

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.

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 exploatarei 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 iminente 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.

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, în calitate de
concesionar,
la data de,
la sediul concedentului (alt loc, adresa etc.),
in temeiul Hotararii Consiliului Local al Comunei Hidiselu de Sus de aprobare a
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 57063, in suprafata de 6000 mp, inscris in C.F. 57063 – Hidiselu de Sus, aflate in domeniul privat al comunei, cu destinatia de amenajare stana.

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 acesteia ori va putea dota bunurile in mod corespunzator, cu respectarea legislatiei in vigoare pentru domeniul serviciilor sau dotarilor respective si cu respectarea prevederilor privind urbanismul si amenajarea teritoriului;

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

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

f) in cazul in care modificarea unilaterala 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 unilaterala de catre concedent;

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

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

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

Art.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 nicuna 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. 26/2024

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.

Formular F1

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 57063, in suprafata de 6000 mp, inscris in C.F. 57063 – Hidiselu de Sus, aflate in domeniul privat al comunei, cu destinatia de pasune, **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 57063, in suprafata de 6000 mp, inregistrat in C.F. 57063 – Hidiselu de Sus, aflate in domeniul privat al comunei, cu destinatia de pasune, cuprinzand informatii privind ofertantul, astfel:

- a) Denumirea: _____;
- b) Sediul: _____;
- c) Cod de inregistrare: _____;
- d) Nr. inregistrare: _____;
- e) Reprezentant legal: _____;
- f) Cod numeric personal reprezentant legal: _____;
- g) Telefon, fax, e-mail: _____;
- h) Capital social: _____;
- i) Cifra de afaceri: _____;
- j) Nr. angajati: _____;
- 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 licitatie publica** pentru concesiunea terenului cu nr. cadastral 57063, in suprafata de 6000 mp, inscris in C.F. 57063 – Hidiselu de Sus, aflate in domeniul privat al comunei, cu destinatia de pasune.

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, stabilite prin documentatia de atribuire, iar oferta mea este valabilă pe toata perioada de valabilitate stabilita de autoritatea contractanta.

La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertei financiare, din partea mea, va participa un reprezentant autorizat să ma reprezinte şi 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 57063, in suprafata de 6000 mp, inscris in C.F. 57063 – Hidiselu de Sus, aflate in domeniul privat al comunei, cu destinatia de pasune, 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:

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 57063, in suprafata de 6000 mp, inscris in C.F. 57063 – Hidiselu de Sus, aflate in domeniul privat al comunei, cu destinatia de pasune, **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 57063, in suprafata de 6000 mp, inscris in C.F. 57063 – Hidiselu de Sus, aflate in domeniul privat al comunei, cu destinatia de pasune, declar pe proprie raspundere compatibilitatea, impartialitatea 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, 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 JURIDICA SI DE DISCIPLINA, PROTECTIE MEDIU SI TURISM

AVIZUL

Nr. 69 din 20.09.2024

pentru P.H.C.L. nr. 6001/2024 privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil-teren identificat cu nr. cadastral 57063, înscris în cartea funciara nr. 57063 – Hidiselu de Sus în suprafață de 6000 mp, aflat în proprietatea privată a comunei Hidiselu de Sus, județul Bihor

Având 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 juridică și de disciplină, protecție mediu și turism
adopta următorul aviz.**

Art.1. Se avizează favorabil proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 6001/2024 privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil-teren identificat cu nr. cadastral 57063, înscris în cartea funciara nr. 57063 – Hidiselu de Sus în suprafață de 6000 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,
Curpas Florian

Secretarul comisiei
Birta Florian Viorel



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

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



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

AVIZUL

Nr. 61 din 20.09.2024

pentru P.H.C.L. nr. 6001/2024 privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil-teren identificat cu nr. cadastral 57063, înscris în cartea funciara nr. 57063 – Hidișelu de Sus în suprafață de 6000 mp, aflat în proprietatea privată a comunei Hidișelu de Sus, județul Bihor

Având 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. 6001/2024 privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil-teren identificat cu nr. cadastral 57063, înscris în cartea funciara nr. 57063 – Hidișelu de Sus în suprafață de 6000 mp, aflat în proprietatea privată a comunei Hidișelu de Sus, județul Bihor, fără amendamente.

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

Presedintele comisiei,
Silaghi Vasile

Secretarul comisiei,
Belenesi Lucian



**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. 19 din 20.09.2024

**pentru P.H.C.L. nr. 6001/2024 privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil-teren
identificat cu nr. cadastral 57063, inscris in cartea funciara nr. 57063 – Hidiselu de Sus în suprafață de
6000 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 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. 6001/2024 privind
concesionarea prin licitație publică a unui imobil-teren identificat cu nr. cadastral 57063, inscris in
cartea funciara nr. 57063 – Hidiselu de Sus în suprafață de 6000 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,
Moca Gheorghe-Ionut

Secretarul comisiei,
Buda Ioan



Nr. 6002 din 20.09.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil-teren identificat cu nr. cadastral 57063, inscris in cartea funciara nr. 57063 – Hidiselu de Sus în suprafață de 6000 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 concesionarea terenului inscris in cartea funciara nr. 57063 – Hidiselu de Sus se poate constata faptul ca acest demers este necesar.

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

Asadar, au fost respectate prevederile privind concesionarea 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 concesionare;
- 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



Evaluare "Teren extravilan, loc. Sintelec, com. Hidiselu de Sus, nr. cad. 57063, jud. Bihor"

2023

RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA HIDISELU DE SUS
INTRARE Nr. 497
IESIRE 25
Ziua 01 Luna 01 Anul 2024



Proprietate imobiliară:

Teren extravilan, loc. Sintelec, com. Hidiselu de Sus, nr. cad. 57063, jud. Bihor

Proprietar: COMUNA HIDISELU DE SUS

Beneficiar: COMUNA HIDISELU DE SUS

evaluator:

Ing. Sabau Emil – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului Ing. Sabău Emil și al **beneficiarului** – COMUNA HIDISELU DE SUS

IANUARIE 2024 –

CUPRINS

1. INTRODUCERE

Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.
Certificarea evaluatorului. Semnătura.

2. PREMISELE EVALUĂRII

Ipoteze speciale si condiții limitative.
Obiectul, scopul si utilizarea evaluării.
Drepturile de proprietate evaluate.
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.
Data estimării valorii.
Moneda raportului.
Modalități de plata.
Inspekția proprietății.
Riscul evaluării.
Sursele de informații utilizate.

2.11 Cauza de nepublicare.

3. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății. Descrierea juridica.
Identificarea bunurilor mobile evaluate.
Date despre zona, oraș, vecinătăți si amplasare.
Informații despre amplasament
Istoric, incluzând vânzările anterioare si ofertele sau cotațiile curente.
Analiza pieței imobiliare (Studiu de vandabilitate).

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.

CMBU a terenului considerat ca fiind neocupat.
Abordarea prin comparația directa.
Reconcilierea valorilor. Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului.
Calificările evaluatorului.

5. ANEXE

Abordarea prin comparatii
Extras CF
Plan de încadrare in zona
Plan de situatie
Fotografii

1.2 REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea Teren extravilan, loc. Sintelec, com. Hidiselu de Sus, nr. cad. 57063, jud. Bihor

Proprietar : COMUNA HIDISELU DE SUS

SCOPUL EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea **valorii de piață** a proprietății pentru stabilirea unui preț de concesiune a terenului .

Prezenta lucrare se adresează: COMUNA HIDISELU DE SUS, in calitate de client.

OPINIA EVALUATORULUI ASUPRA VALORII

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 19.01.2024 ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Teren extravilan, loc. Sintelec, com. Hidiselu de Sus, nr. cad. 57063, jud. Bihor

TOTAL 3074 euro

(15300 RON)

(CINSPREZECEMIITREISUTE RON)

CONCESIUNE 123 EURO/AN

Cursul de schimb valutar considerat este de 4,9769 RON/EURO
Vaoarea nu contine TVA.

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stimă,

ing. Sabău Emil Dumitru
Membru titular ANEVAR



1.3 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal de către evaluator, prin examinare vizuală, în perioada 19.01.2024.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

19.01.2024

Ing. Sabău Emil - Dumitru,

Membru titular A N E V A R

LEGITIMATIE 15871 valabila 2024



2. PREMISELE EVALUARII.

2.1 IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE.

Principalele ipoteze si limite de care s-a ținut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- s-a presupus că titlul de proprietate și extrasul de CF prezentate de proprietar sunt valabile, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare, în cazul contrar evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate;
Se presupune că titlul de proprietate este valabil si marketabil.
- toate documentațiile tehnice puse la dispoziția evaluatorului se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic inclusiv fotografiile din acest raport sunt incluse pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la clădirile supuse evaluării
- se presupune ca nu există vicii ascunse sau nevizibile ale proprietății, solului sau structurii ce ar avea ca efect diminuarea sau creșterea valorii proprietății. Evaluatorul nu-și asumă nici o răspundere pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză, considerând datele puse la dispoziție de către beneficiar ca surse de încredere.
- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările si restricțiile urbanistice de zonare și utilizare ;
- fiind un element de influențare a valorii de piață a obiectivului încadrarea proprietății în reglementările locale și republicane privind protecția mediului se presupune că sunt îndeplinite în mod corespunzător.
- se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise si nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport ;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- valorile estimate s-au bazat pe opinia evaluatorului în ceea ce privește prețul probabil la care s-ar putea vinde proprietatea, existând informații pertinente despre tranzacții cu proprietăți imobiliare rezidențiale similare;
- alegerea metodelor de evaluare s-a făcut ținând seama de limitele fiecăreia dintre ele;
- s-a presupus că legislația se va menține si nu au fost luate in calcul eventuale modificări care pot să apară in perioada următoare;
- raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pierd valabilitatea;
- evaluatorul nu este obligat să ofere consultanță ulterioara sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- valoarea estimata se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (IVS 2017)".

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR.

2.5 Data estimării valorii. 19.01.2024

2.6 Moneda raportului:

Conform solicitării beneficiarului opinia finală a evaluării va fi prezentată în **RON** și **EURO**. Cursul valutar la data evaluării este de **4,9769 RON/EURO**.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative.

2.7 Modalități de plată:

Valoarea estimată este valabilă numai în ipoteza că: plata tranzacției va fi „cash” și integral la data transferului deplin al dreptului de proprietate.

2.8 Inspecția proprietății:

Inspeția proprietății a fost realizată în data de 19.01.2024 de către evaluator, în prezența reprezentantului primăriei. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

2.9 Riscul evaluării :

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pierd valabilitatea.

2.9 Sursele de informații utilizate:

La elaborarea prezentului raport de evaluare am folosit următoarele surse de informare:

- Copii ale documentelor puse la dispoziție de către client:
 - Extras de carte funciara nr. 57063, localitatea Hidiselu de Sus
- Constatările de la fața locului
- Informații furnizate de client privind istoricul proprietății.

La elaborarea Raportului de evaluare s-au folosit următoarele standarde:

- Standarde Internaționale de Evaluare:
 - IVS 1 – Valoarea de piață
 - IVS 3 – Raportarea evaluării
- Standarde Internaționale de Practică în Evaluare – GN
 - GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
 - GN 7 – Considerații privind substanțele periculoase și toxice în cadrul evaluării

Anunțuri de publicitate imobiliară din :

- Presa de specialitate, Bazar Bihorean, Piața Bihoreana
- Presa locala : Jurnal Bihorean,

Pentru elaborarea Raportului de Evaluare s-au utilizat de asemenea următoarele lucrări:

- ANEVAR – IROVAL – Modulul 1 – M100 „ Bazele evaluării” Ediția 2005
- ANEVAR – IROVAL – Modulul EPI 201 „ Procesul de evaluare a proprietăților imobiliare. Descrierea si inspecția proprietăților imobiliare” Ediția 2005
- ANEVAR – IROVAL – Modulul EPI 202 , Evaluarea proprietăților imobiliare . Aplicații ale evaluării” Ediția 2005
- Corneliu Schiopu – „Inspecția proprietăților in scopul evaluării” – Biblioteca ANEVAR Ediția 2005

Informații privind proprietățile competitive din vecinătatea proprietății si din alte vecinătăți competitive (proprietăți comparabile)

- Buletinele informative ale ANEVAR
- Agenții imobiliare
- Persoane fizice si juridice implicate in tranzacții;
- Notari publici;
- internet : www.olx.ro, www.imobiliare.ro

2.11 Cauza de nepublicare:

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris si prealabil al evaluatorului ing. Sabău Emil.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății. Descrierea juridica.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea Teren extravilan, loc. Sintelec, com. Hidiselu de Sus, nr. cad. 57063, jud. Bihor

Proprietar : COMUNA HIDISELU DE SUS

Scopul evaluării este estimarea **valorii de piață** a proprietății pentru stabilirea unui preț de concesiune a terenului pentru activitati economice .

Prezenta lucrare se adresează: COMUNA HIDISELU DE SUS, in calitate de client.

Dreptul de proprietate reiese din: extrasul de carte funciara cu numărul 57063/25.02.2021 Hidiselu de Sus : CF 57063, număr cadastral al parcelei 57063, - suprafata teren propusa pentru concesiune S=6000 mp, . Pe baza documentelor primite de la proprietar si studiate de evaluator, s-a constatat ca pentru nr. Cad. 57063 nu sunt sarcini inscrise sarcini in cartea funciara.

Imobilul este evaluat in aceasta ipoteza.

3.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate.

Nu se evaluează bunuri mobile.

3.3 Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare:

Comuna Hidișelu de Sus are în componență cinci sate: Hidișelu de Sus, satul de reședință, Hidișelu de Jos, Mierlău, Sântelec și Șumugiu. Se învecinează la nord cu comuna Oșorhei, la nord-est cu comuna Copăcel, la est cu comuna Drăgești, la sud est cu comuna Lăzăreni, la sud-vest cu comuna Husasău de Tinca, iar la nord-vest cu comuna Nojorid și comuna Sânmartin.

Cai de acces :

- rutier: București - Oradea pe E 60 (Brașov - Târgu Mureș - Cluj Napoca - Oradea)
- aerian: București - Oradea și curse externe speciale.

3.4 Informații despre amplasament:

Terenul este înscris : Hidiselu de Sus, jud. Bihor, C.F. 57063, NR. CAD. 57063 , 6000 mp, Hidiselu de Sus, jud. Bihor, teren în suprafața totală de S=6000 mp, .

Amplasamentul nu dispune de utilități:

- nu există poluare în mod excesiv

Proprietatea evaluată are o utilizare conformă legal, reglementările legale în vigoare permit existența în continuare a vechii utilizări.

3.5 Descrierea amenajărilor și a construcțiilor:

Proprietatea se compune din:

Teren extravilan, loc. Sintelec, com. Hidiselu de Sus, nr. cad. 57063, jud. Bihor

Proprietar : COMUNA HIDISELU DE SUS

Scopul evaluării este estimarea **valorii de piață** a proprietății pentru stabilirea unui preț de concesiune a terenului.

Dreptul de proprietate reiese din: extrasul de carte funciara cu numărul 57063/25.02.2021 Hidiselu de Sus : CF 57063, număr cadastral al parcelei 57063, - suprafața propusă pentru concesiune : teren în suprafața totală de S=6000 mp, .
Imobilul este evaluat în această ipoteză.

3.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Oferte și tranzacții recente cu terenuri libere:

3.7 Analiza pieței imobiliare (Studiu de vandabilitate)

Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Aceasta proprietate este o proprietate de tip teren intravilan cu destinație agricolă. Proprietatea este situată în localitatea Hidiselu de Sus

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip teren agricol, piață a cărei arie geografică se poate defini ca fiind localitatea Hidiselu de Sus.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a municipiului, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Aspecte sociale

Rata scăzută a șomajului în județ, demonstrând potențialul economic al zonei.

Sporul natural negativ înregistrat în ultimii ani indică o scădere a populației pe termen lung, necesarul de forță de muncă fiind completat prin migrația forței de muncă dinspre alte județe spre județul Bihor.

Populația activă este în scădere, rezultat al unui proces de îmbătrânire a populației. De aceea, în viitor se poate estima o creștere a migrației forței de muncă spre județ, paralel cu menținerea unei rate scăzute a șomajului.

Analiza cererii

Cererea pentru terenuri se manifestă tot mai pregnant, pe măsura acordării creditelor de tip ipotecar, a cerințelor crescânde ale viitorilor proprietari pentru acest tip de proprietate, din apropierea localității, sau în vederea închirierii din care se pot obține venituri substanțiale. Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este limitată de prețul mare al tranzacției, oferta este limitată și ea, fapt ce conduce la un nivel scăzut al tranzacțiilor. Un segment important al cererii îl reprezintă micii și marii investitori.

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Echilibrul pieței

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară în zona analizată este în **dezechilibru relativ** datorită ofertei limitate (manifestate și potențiale) și cererii relativ crescânde, formată din cumpărători cu posibilități financiare peste medie. În consecință, avem o **pieță a vânzătorilor**.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- **pe termen scurt** piața imobiliară este o piață a vânzătorului, datorită perioadei de tranziție pe care o traversăm;
- **pe termen lung** piața imobiliară are o anumită stabilitate, deci se va păstra un număr ridicat de cereri de proprietăți imobiliare.

IV. Analiza datelor si concluziile.

Cea mai buna utilizare

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de „**cea mai bună utilizare**”. Când scopul unei evaluări este estimarea **valorii de piață**, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Prin urmare, „**cea mai bună utilizare**” este un concept fundamentat de piața imobiliară. **Cea mai bună utilizare este definită astfel:**

„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate”.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii:

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

• **Permisibilă legal** – in toate cazurile sunt analizate doar acele utilizări permise de lege.

Este necesar sa se analizeze reglementările privind donarea, restricțiile de vânzare-cumpărare, normativele de construcții, impactul asupra mediului, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu. In cazul proprietăților imobiliare evaluate nu exista restricții legale.

• **Posibilă fizic** – Dimensiunea, forma, suprafața, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații, etc.) afectează utilizările unor proprietăți imobiliare. Este necesar de asemenea sa fie analizata capacitatea si disponibilitățile utilităților publice. Forma si localizarea proprietății evaluate nu permit dezvoltări ulterioare. Proprietatea in cauza nu poate fi extinsa.

• **Fezabilă financiar** – Este necesara analiza pentru a determina daca utilizarea proprietății produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare si amortizarea capitalului. In cazul proprietății evaluate in acest raport, din informațiile furnizate de proprietar, acesta intenționează sa o înstrăineze de preferința unui investitor cu posibilitatea financiară ridicată pentru renovarea , modernizarea si efectuarea unui marketing adecvat .

• **Maxim productivă** – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piața pentru acea utilizare.

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața spațiilor comerciale, a spațiilor administrative, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

4.1 Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Având in vedere ca asupra proprietății evaluate exista restricții private si limitare de transmitere a dreptului de proprietate, utilizările premise de reglementările locale reflecta alegerile disponibile in determinările celei mai bune utilizări.

Suprafața, forma, topografia si accesibilitatea terenului de evaluat, concura la ideea ca utilizarea cea mai buna a acestuia este utilizarea actuala de teren cu utilizare agricola.

Terenul nu are acces la drum public

4.2 ABORDAREA PRIN COMPARATII.

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.

Evaluarea terenului liber

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

Obiectul evaluării îl constituie terenul cu suprafața de $S=6000$ mp aflat in localitatea Haieu, com. Hidiselu de Sus , jud. Bihor. Terenul nu are utilități, nu are acces la drumul public.

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

Pentru a utiliza aceasta metoda trebuie sa existe câteva condiții:

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

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

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

- utilizarea
- componente non imobiliare ale valorii.

În urma analizei elementelor ce caracterizează terenul de evaluat și cele 3 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 1.49 este alegerea corecta , pretul este de 2.55 lei / mp.

Clasament (ajustari)

Comparabila 1: ajustare bruta : 6.37 (4.30 Lei/mp)

Comparabila 2: ajustare bruta: 2.62 (2.55 Lei/mp)

In opinia evaluatorului, luând in considerație avantajele amplasamentului valoarea terenului evaluat este la 2.55 Lei / m².

$$V_{\text{TEREN}} = S_{\text{TEREN}} \times \text{Preț}/\text{m}^2 = 6000 \text{ m}^2 \times 2.55 \text{ Euro} / \text{m}^2 = 15300 \text{ Lei}$$

Evaluatorul considera corecta aceasta valoare deoarece :

- terenul in cauza poate fi destinat unor activitati economice ;

Rotund $V_{\text{TEREN}} = 3074 \text{ Euro}$

Total teren 3074 Euro, 15300 Lei

Concesionarea terenului si a constructiei: Potrivit art.17 din Legea nr.50/1991 actualizata, limita minimă a prețului concesiunii se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condițiile de piață.

Valoare concesiune: 123 euro/an.



4.6 RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.

Reconcilierea rezultatelor reprezintă analiza concluziilor care conduc la estimarea valorii de piață finale.

Nr. crt.	Metode	Valori
1	Abordarea prin comparatii	V = 3074 Euro
		V = 15300 LEI
	Valoare concesiune	123 EURO / AN

unde valoarea la 1 Euro = 4,9769 RON (19.01.2024)

Valoarea de piață este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietăți si circumstanțele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzacționata pe piața libera .

Metoda comparației vânzărilor sau alte metode de comparație de piața trebuie sa fie fundamentate pe observațiile de piața .

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

Ca rezultat al investigațiilor si analizelor făcute , in opinia mea , estimez ca preț de pornire pentru concesiune la licitație a obiectivului proprietate imobiliara

"Teren extravilan, loc. Sintelec, com. Hidiselu de Sus, nr. cad. 57063, jud. Bihor"- teren in suprafata totala de S=6000 mp, .

TOTAL 123 EURO/AN
(osutadouazecisitrei EURO/AN)

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea prezentată nu contine TVA;
- valoarea este o predicție;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

2023

Cu stima
ing. Sabău Emil Dumitru
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE 15871 valabila 2024



FISA TEHNICA DE CALCUL

EVALUAREA TERENULUI

Teren extravilan nr. Cad 57063, CF 57063 HIDISELU DE SUS

6000 mp

Categoria de folosinta -

Drum in extravilan

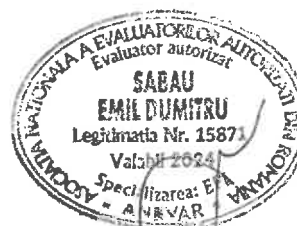
Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

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	superior	inferior
	Ajustare procentuala		-20%	20%
	Ajustare bruta		-2,13	0,42
	Pret ajustat		8,53	2,53
6	Suprafata terenului [mp]	6000	2250	9312
	Ajustare procentuala		-20%	20%
	Ajustare bruta		-1,71	0,51
	Pret ajustat		6,83	3,03
7	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)		superior	inferior
	Ajustare procentuala		-10%	20%
	Ajustare bruta		-0,68	0,61
	Pret ajustat		6,14	3,64

8	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)		similar	similar
	Ajustare procentuala		0%	0%
	Ajustare bruta		0,00	0,00
	Pret ajustat		6,14	3,64
9	Categoria de folosinta	pasune	arabil	arabil
	corectie procentuala		-30%	-30%
	corectie bruta		-1,84	-1,09
	Pret ajustat		4,30	2,55

Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii ajustarilor		4,30	2,55	
Total ajustari brute absolute (Lei/mp)		6,37	2,62	
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		2,55		Lei/ mp
V teren =		15300		Lei
V teren =		3074		Euro
curs valutar	19.01.2024	4,9769		

Valoare concesiune (fara TVA)		123		EUR/an
--------------------------------------	--	------------	--	---------------





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57063 Hidișelu de Sus

Nr. cerere	151452
Ziua	28
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare
100161388020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57063	6.000	Teren neîmprejmuit; Teren extravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
151452 / 28/11/2023	
Act Administrativ nr. HCL nr. 111, din 16/11/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Hidișelu de Sus; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 24/11/2023 emis de Onaca Vlad Florian; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Raport masurare, din 07/07/2023 emis de Onaca Vlad Florian; Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc cad 10, din 24/11/2023 emis de Onaca Vlad Florian; Act Administrativ nr. Anexe la HCL nr. 111, din 16/11/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Hidișelu de Sus;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1/1	A1
1) COMUNA HIDIȘELU DE SUS, Proprietate privată	
B3	Imobil aflat sub incidența art.3 alin(1) din Legea 17/2014.
	A1

C. Partea III. SARCINI

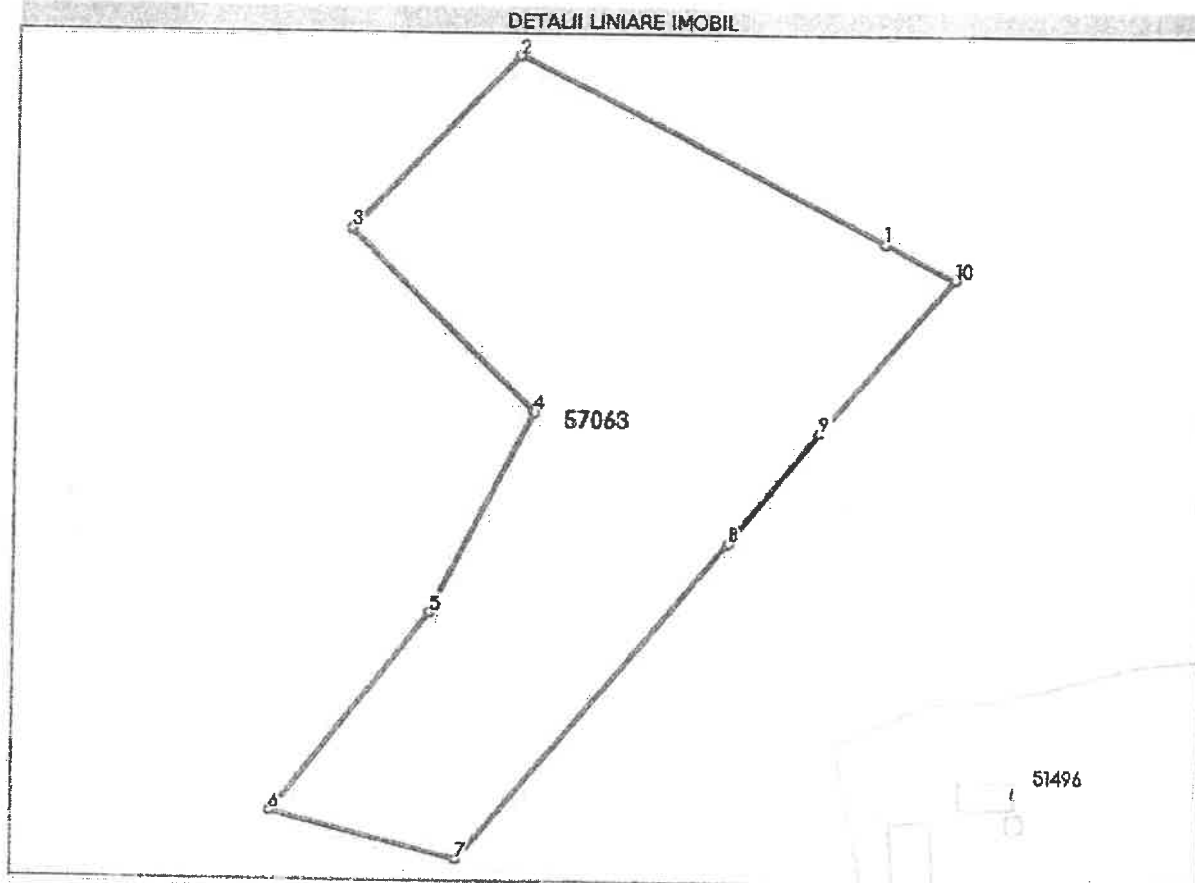
Inscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 57063 Comuna/Oraș/Municipiu: Hidșelu de Sus
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57063	6.000	Teren extravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	6.000	-	-	1138	Teren neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	65.654
2	3	38.483
3	4	41.684
4	5	36.331
5	6	41.052
6	7	30.886

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	66.577
8	9	22.994
9	10	32.878
10	1	12.694

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,

07-12-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LILIANA DELIA TOROK

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Cod verificare



100161388020

Incheiere Nr. 151452 / 28-11-2023



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

Dosarul nr. 151452 / 28-11-2023

INCHEIERE Nr. 151452

Inspector: LUCIANA PETRICA

Registrator: LUCIA DEM

Asistent registrator: LILIANA DELIA TOROK

Asupra cererii introduse de COMUNA HIDIȘELU DE SUS privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.Anexe la HCL nr. 111/16-11-2023 emis de Consiliul Local al Comunei Hidiselu de Sus;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.PAD/24-11-2023 emis de Onaca Vlad Florian;
- Act Administrativ nr.HCL nr. 111/16-11-2023 emis de Consiliul Local al Comunei Hdiselu de Sus;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.doc cad 10/24-11-2023 emis de Onaca Vlad Florian;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.Raport masurare/07-07-2023 emis de Onaca Vlad Florian;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

-
pentru serviciul având codul 214
Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 1138-Santelec, înscris în cartea funciara 53958 UAT Hidiselu de Sus având proprietarii: COMUNA SANTELEC în cota de 41000/134799 de sub B.1, COMUNA HIDIȘELU DE SUS în cota de 93799/134799 de sub B.2;
- imobilul cu nr. cadastral 57063

Incheiere Nr. 151452 / 28-11-2023

- Imobil aflat sub incidența art.3 alin(1) din Legea 17/2014, asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 57063 UAT Hidișelu de Sus;
- Suprafața de 6000 mp din nr.topo 1138 Sântelec se constituie în nr.cadastral 57063_CFE 57063 Hidișelu de Sus, în favoarea Comunei Hidișelu de Sus_proprietate privată. asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 53958 UAT Hidișelu de Sus;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNA HIDIȘELU DE SUS, Proprietate privată, sub B.2 din cartea funciara 57063 UAT Hidișelu de Sus;
- Imobilul cu nr.cadastral 57063 se constituie din nr.topo 1138 Sântelec în suprafață de 6000 mp, înscris în CFE 53958 Hidișelu de SUS. asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 57063 UAT Hidișelu de Sus;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA HIDIȘELU DE SUS
ONACA VLAD-FLORIAN

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,
08-12-2023

Registrator,
LUCIA DEM

Asistent Registrator,
LILIANA DELIA TOROK

Inspector,
LUCIANA PETRICA

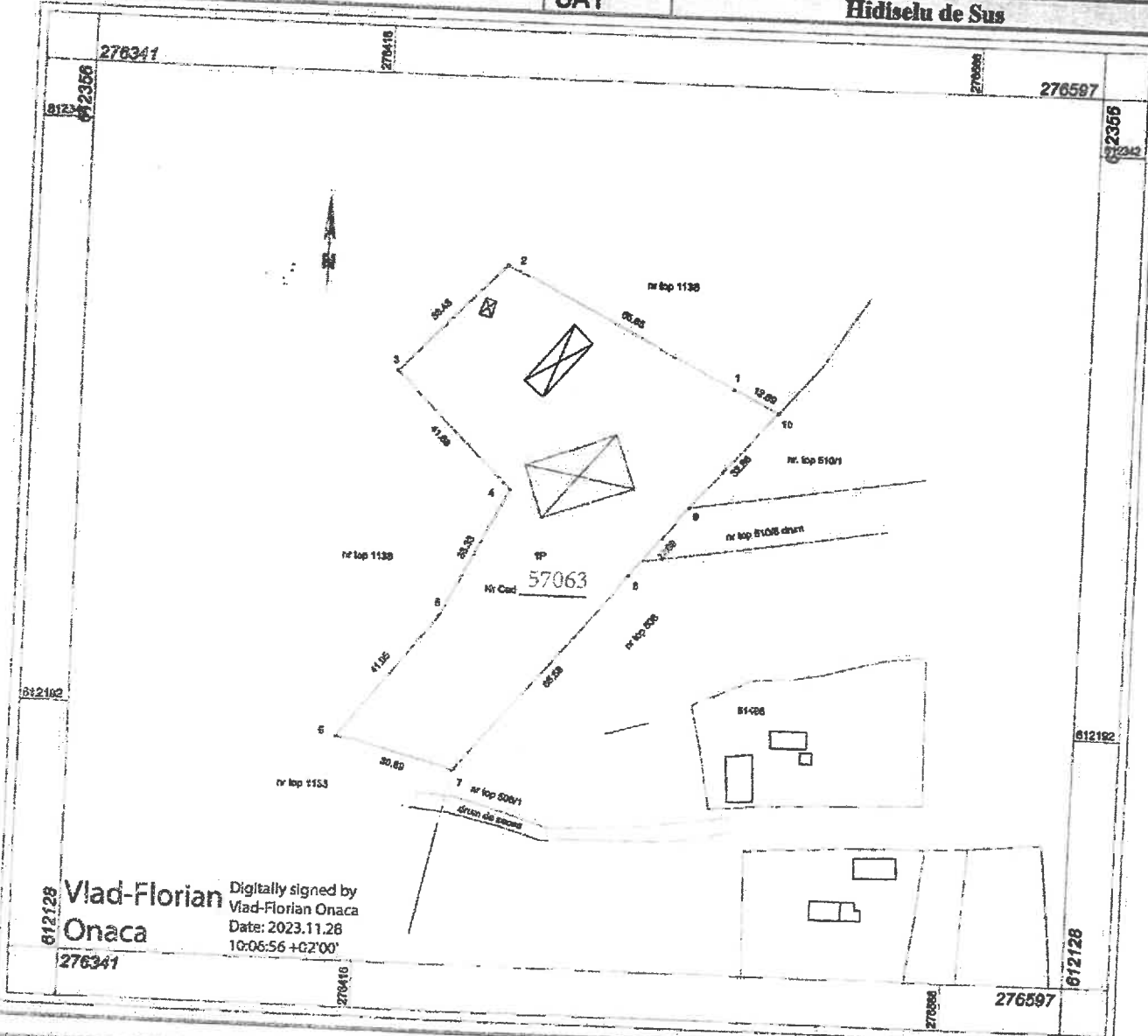
Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1500
(extravilan)

Nr. Cadastral	Suprafata măsurata	Adresa imobilului
57063	6000	Com. Hidiselu de Sus, loc. Santelec, extravilan, jud. Bihor
Cartea Funciara nr.	UAT	Hidiselu de Sus



Vlad-Florian Onaca

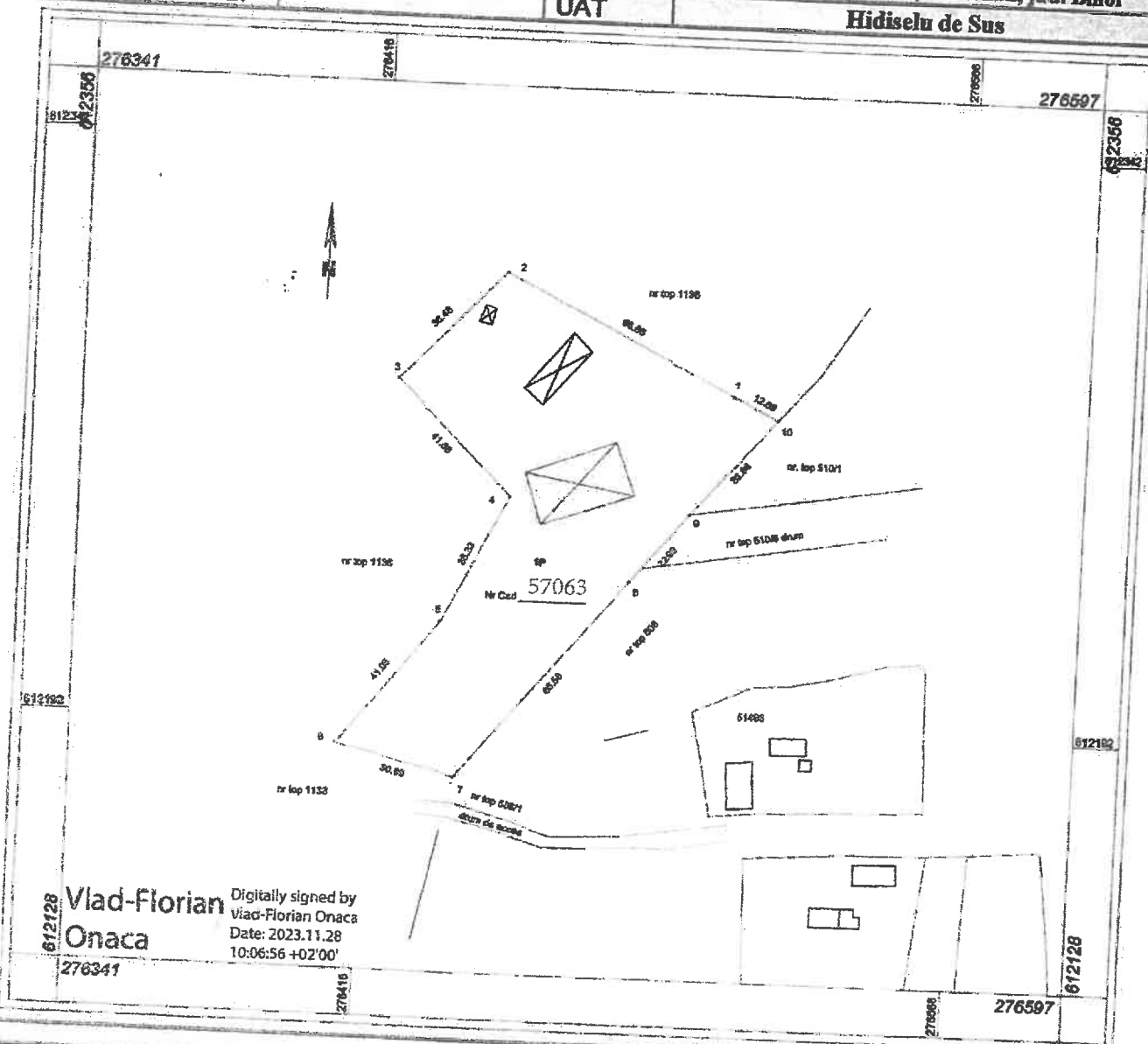
Digitally signed by
Vlad-Florian Onaca
Date: 2023.11.28
10:06:56 +02'00'

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categori de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	P	6000	
Total:		6000	Teren extravilan neimprobat
B. Date referitoare la constructii			
Cod. Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total:			
Suprafata totala masurata = 6000 mp			
Suprafata din aci = 6000 mp			
Executant, Ing. Onaca Vlad Florian		Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date integrata si stipularea sumarului cadastral	
Se confirma executarea masuratorilor in teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.		Luciana Petrica Sernat de de Luciana Petrica Data: 2023.11.28 15:24:15 +02'00'	
Data: 24.11.2023			

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1500
(extravilan)

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
57063	6000	Com. Hidiselu de Sus, loc. Santelec, extravilan, jud. Bihor
Cartea Funciara nr.	UAT	Hidiselu de Sus



Vlad-Florian
Onaca

Digitally signed by
Vlad-Florian Onaca
Date: 2023.11.28
10:06:56 +02'00'

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categorii de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	P	6000	
Total:		6000	Teren extravilan netimprobat

B. Date referitoare la construcții			
Cod. Constr.	Destinația	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
Total:			

Suprafata totala masurata = 6000 mp
Suprafata din act = 6000 mp

Executant,
Ing. Onaca Vlad Florian

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

Data: 24.11.2023

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

Luciana
Petrica

Semnat digital de Luciana Petrica
Data: 2023.11.28
15:24:15 +02'00'



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

Localitate: Oradea , Adresa: Calea Armatei Romane nr. 1A, Cod postal: 410087 , Tel: 0259401305

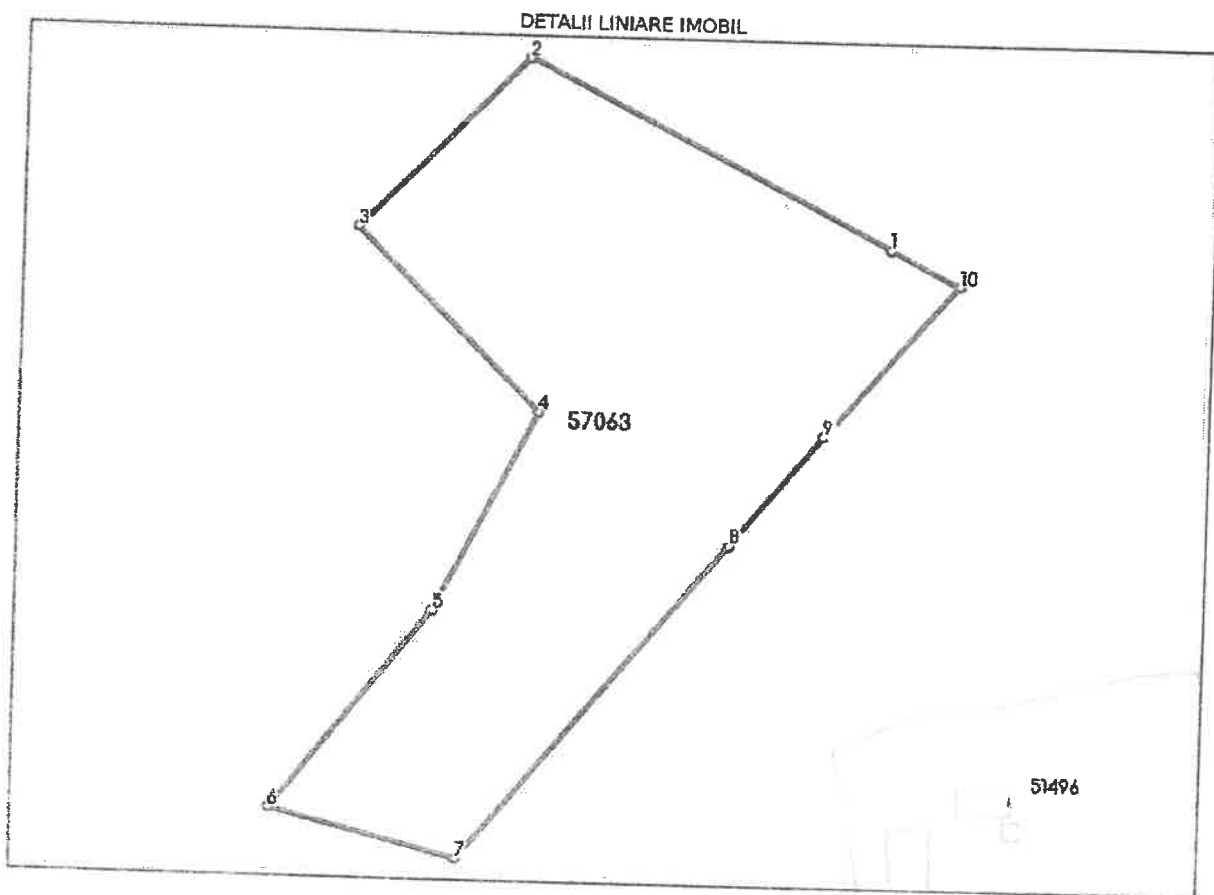
Nr.cerere	151452
Ziua	26
Luna	11
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 57063 / UAT Hidișelu de Sus

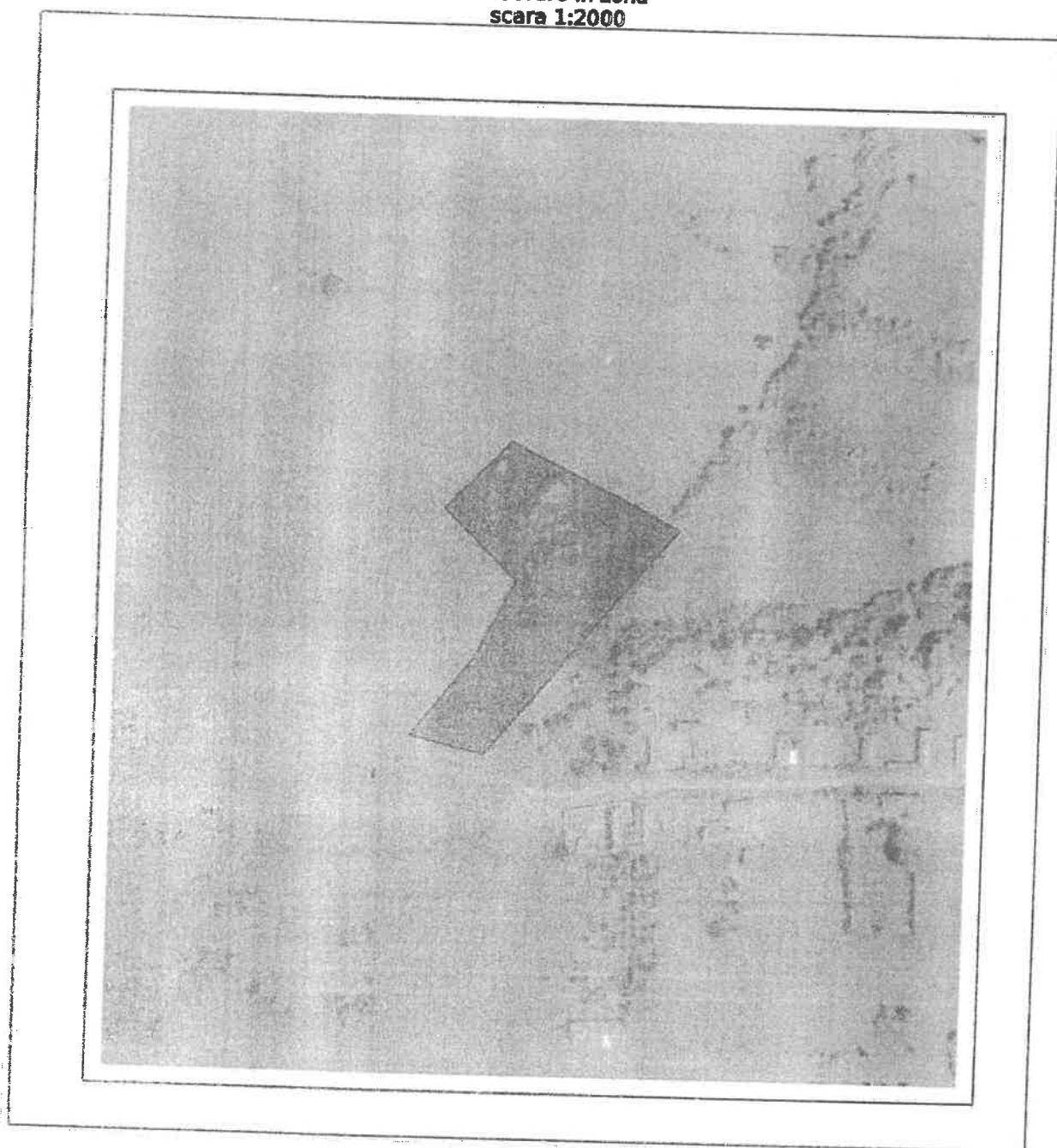
TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Bihor

Nr. cadastral	Suprafață măsurată	Comuna/Oras/Municipiu: Hidișelu de Sus
57063	6000	Observații / Referințe
		Teren extravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 57063 / UAT Hidişelu de Sus
Incadrare în zonă
scara 1:2000



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 57063 / UAT Hidișelu de Sus

Date referitoare la teren

Crt	Categorie de folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	pasune	NU	6.000			Teren neimprejmuit
	TOTAL:		6.000			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	65.654
2	3	38.483
3	4	41.684
4	5	36.331
5	6	41.052
6	7	30.886
7	8	66.577
8	9	22.994
9	10	32.878
10	1	12.694

* 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BIHOR la data: 28-11-2023
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

LUCIANA PETRICA

PRIMĂRIA HIDIȘELU DE SUS
INTRARE Nr. 9
IEȘIRE
Zua 28 Luna 07 Anul 20

$$\frac{44}{15}$$

OFERTA DE VANZARE TEREN

PRIMĂRIA MĂDĂLEȘU DE SUS
 INTRARE Nr. 10
 Zua 25 Luna 08 Anul 22

Intabul. Adrian Vrabie
 Intabul. Gheorghe Danieș
 Subsemnata¹⁾. CNP [redacted]
 Comunicare în: localitatea [redacted] str. [redacted]
 sc. [redacted] et. [redacted] ap. [redacted] județul/sectorul [redacted] codul post [redacted]
 tel. [redacted]
 e-mail [redacted]
 Terenul este în extravilan, în suprafața de 0,2850 ha la prețul de 24.000 (in cifre)
 [redacted] (in litere) (lei)
 Date de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosință ³⁾ (**)	Obs
Rezult măsură adecvat	Suprafața (ha) (*)	Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**)	Numar tarla/lot (**)	Numar parcela (**)		
[redacted]	0,2850	56663	56663			agricolă	
[redacted]	0,0600					irigație	
X	X	X	X			X	

În caz de fals în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul p
 completările ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte și complete.
 Informațiile din prezenta cerere și din actele depuse la aceasta, vor fi preluate
 de către Primăria de Sus cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 p.
 în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, și libera circula
 cu sum de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal și arhivarea ulterio

Intabul. Adrian Vrabie
 Vanzator/Imputernicit
 Intabul. Gheorghe Danieș
 (numele și prenumele în clar)

Semnatura [redacted] I.S.
 Data 25.08.2022

CONFORM CU ORIGINALUL

Am obligatoriu de completat
 X completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile
 prenumele proprietarului terenului
 de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar
 completările ulterioare
 în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de st

ROMANIA
 COM
 18560

FISA TEHNICĂ DE CALCUL

EVALUAREA TERENULUI

Teren extravilan nr. Cad 57063, CF 57063 HIDISELU DE SUS

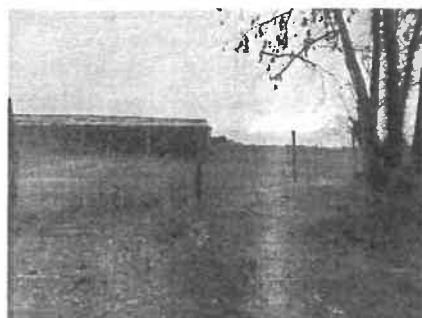
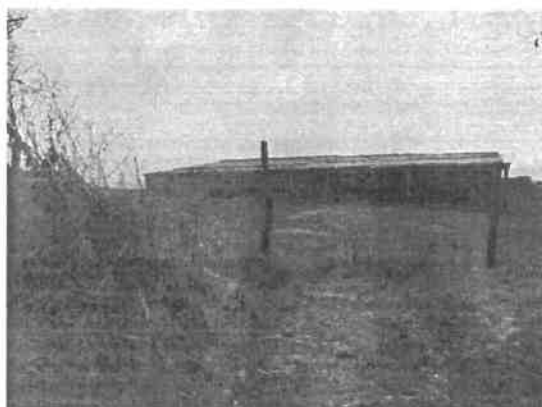
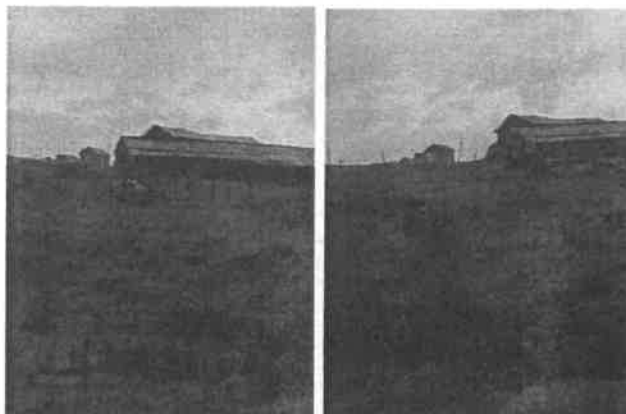
6000 mp

Categoria de folosinta -

Drum in extravilan

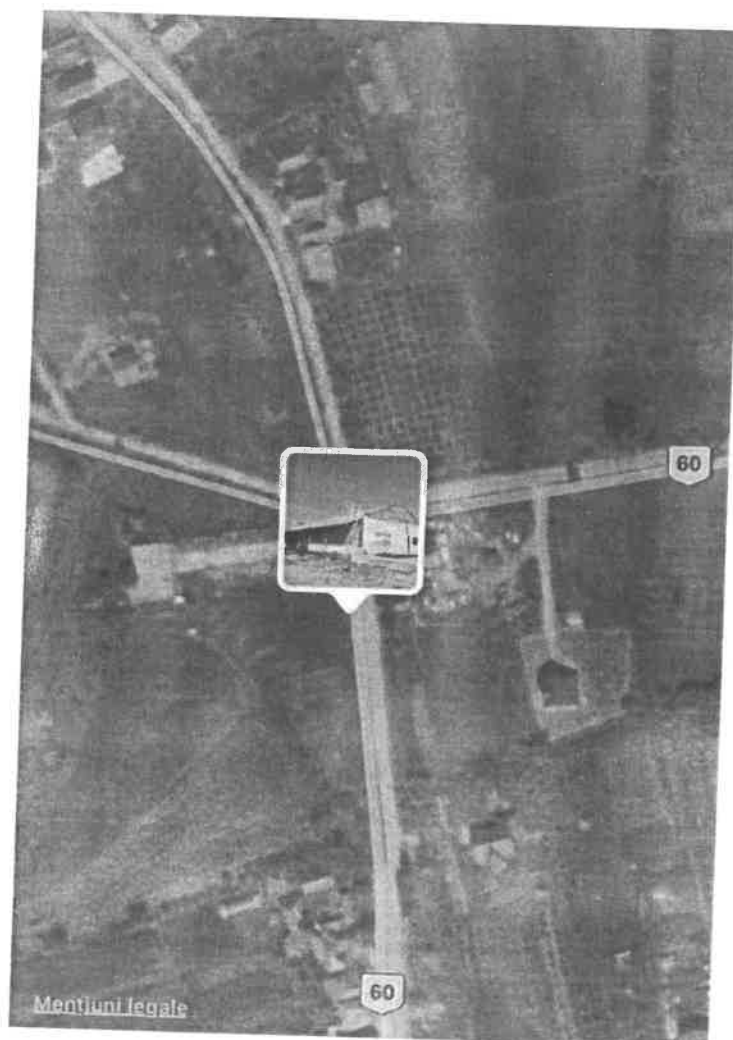
Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat	
			Teren 1 Hidiseleu 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	superior	inferior
	Ajustare procentuala		-20%	20%
	Ajustare bruta		-2,13	0,42
	Pret ajustat		8,53	2,53
6	Suprafata terenului [mp]	6000	2250	9312
	Ajustare procentuala		-20%	20%
	Ajustare bruta		-1,71	0,51
	Pret ajustat		6,83	3,03
7	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)		superior	inferior
	Ajustare procentuala		-10%	20%
	Ajustare bruta		-0,68	0,61
	Pret ajustat		6,14	3,64



Evaluare "Teren extravilan, loc. Sintelec, com. Hidiseu de Sus, nr. cad. 57063,
jud. Bihor"

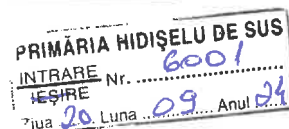
2023





**JUDEȚUL BIHOR
PRIMARUL COMUNEI
HIDIȘELU DE SUS**

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



REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil-teren identificat cu nr. cadastral 57063, înscris în cartea funciara nr. 57063 – Hidișelu de Sus în suprafață de 6000 mp, aflat în proprietatea privată a comunei Hidișelu de Sus, județul Bihor

Prezenta inițiativă are ca obiect concesionarea unui teren aflat în domeniul privat al comunei Hidișelu de Sus, conform Hotărârii Consiliului Local al comunei Hidișelu de Sus nr. 58/2024, ce completează HCL nr. 21/2007 privind inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al comunei Hidișelu de Sus, solicitat prin cererea nr. 6294/2023 formulată de dl Sterp Ioan prin care solicita concesionarea unei suprafețe, pentru amenajare stana pentru animale, identificat prin numărul cadastral 57063, cu o suprafață totală de 6000 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 57063 – Hidișelu de Sus.

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.

Concesionarea terenului este esențială pentru atragerea de investiții care vor contribui la dezvoltarea economică a comunei Hidișelu de Sus. Suprafața de 6000 mp permite desfășurarea de activități economice și investiționale, generând venituri pentru bugetul local. Localizarea sa în extravilan oferă flexibilitate pentru proiecte care necesită spațiu extins.

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.

Concesionarea se va realiza prin licitație publică, conform documentației aprobate, iar procedura va începe după aprobarea proiectului de hotărâre, cu constituirea comisiei de evaluare și publicarea anunțului.

Concesionarea terenului va atrage investiții și va contribui la dezvoltarea economică a comunei. Supun spre aprobare acest proiect.

PRIMAR,
Adrian Petroi