



ROMÂNIA
JUDETUL SATU MARE
PRIMARIA COMUNEI CERTEZE

447100 Certeze, strada Principala, nr. 285
Telefon: 0261/858005, Fax: 0261/858005, e-mail:office@primaria-certeze.ro

HOTĂRĂREA NR. 17 / 2023

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 500 mp, înscris în CF 101793, proprietate privată a Comunei Certeze, Județul Satu-Mare

Consiliul local al comunei Certeze, județul Satu Mare, întrunit
în ședință ordinară la data de 17.03.2023

Având în vedere:

Proiectul de hotărâre, referatul de aprobare întocmit de primarul comunei Certeze și raportul la proiect de hotărâre, întocmit de consilier urbanism, din cadrul primăriei comunei Certeze;

Cererea nr. 6996/05.09.2019, depusă de către Asociația Vanatorilor și Pescarilor Certeze, prin care solicită concesionarea unei suprafețe de 5 ari, în Huta-Certeze, pentru construirea unei cabane de vanatoare..

Avizul favorabil al Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Certeze;

În conformitate cu **prevederile** :

➤ Secțiunii a 3-a din OUG nr. 57/2019 - privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

➤ art. 108, 287, 297, 302-331, 362 din OUG nr. 57/2019 - privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. a), art. 139, alin. (3), lit. g), coroborate cu art. 196, alin.(1), lit. a), art. 197, alin.(1) - alin.(4) și art. 243, din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – Aprobarea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 500 mp, înscris în CF 101793, proprietate privată a Comunei Certeze, Județul Satu-Mare;

Art.2. - Aprobarea Studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică, a terenului proprietate publică a comunei Certeze, conform **anexei 1** la prezenta hotărâre.

Art.3. - Aprobarea Raportului de evaluare al terenului in suprafata de 500 mp, situat in extravilanul comunei Certeze, intocmit de Evaluator ANEVAR ing. Dragan Mircea Petru, privind stabilirea valorii redevenței, conform **anexei 2** la prezenta hotarare;

Art.4. - Aprobarea Caietului de sarcini, pentru concesionarea terenului in suprafata de 500 mp situat in comuna Certeze, identificat prin CF 101793, conform **anexei 3** la prezenta hotarare;

Art.5. - Durata concesionarii va fi de 49 ani.

Art.6. - Valoarea minima a redevenței pentru suprafata de 500 mp, este de 750 lei/an.

Art.7. - Redeventa valorica finala a concesiunii terenului in cauza, va fi stabilita in urma licitatiei organizata in conditiile OUG 57/2019, privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, si va fi platibila in lei, la cursul BNR din ziua facturarii.

Art.8. - Dreptul de concesiune se inscrie in cartea funciara de catre concesionar.

Art.9. - Cu ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează primarul comunei Certeze si aparatul de specialitate ;

Art.10. - Prezenta hotarare, se comunică cu:

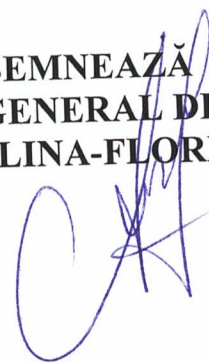
- Instituția Prefectului-Județului Satu Mare;
- Primarul comunei Certeze;
- Responsabil achizitiei publice
- Sef birou contabilitate
- Afișare.

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Certeze, cu respectarea prevederilor art. 139, alin. (3), din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu un număr de 12 voturi pentru, 1 abțineri și 0 impotrivă, din totalul de 15 consilieri locali in funcție și 13 consilieri locali prezenti la ședință.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
COSMA PETRE**

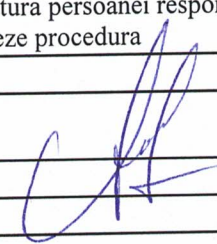


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL DELEGAT
jr. SAS ALINA-FLORICA**



Cartus cu proceduri obligatorii ulterioare adoptarii hotararii consiliului local

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL CERTEZE NR: 17 / 2023

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 <input type="checkbox"/> simpla <input type="checkbox"/> absoluta <input type="checkbox"/> calificata ²⁾	17/03/2022	
2	Comunicarea catre primar ²⁾/...../.....	
3	Comunicarea catre prefectul judetului ³⁾	30/03/2023	
4	Aducerea la cunostinta publica ⁴⁾⁺⁵⁾/...../.....	
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual ⁴⁾⁺⁵⁾/...../.....	
6	Hotararea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , dupa caz/...../.....	

Extrase din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare:

¹⁾ Art. 139 alin. (1): „In exercitarea atributiilor ce ii revin, consiliul local adopta hotarari, cu majoritate absoluta sau simpla, dupa caz.
⁽²⁾ Prin exceptie de la prevederile alin. (1), hotararile privind dobandirea sau instrainarea dreptului de proprietate in cazul bunurilor imobile se adopta de consiliul local cu majoritatea calificata definita la art. 5 lit. dd), de doua treimi din numarul consilierilor locali in functie.“

²⁾ Art. 197 alin. (2): „Hotararile consiliului local se comunica primarului.“

³⁾ Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunica hotararile consiliului local al comunei prefectului in cel mult 10 zile lucratoare de la data adoptarii ...

⁴⁾ Art. 197 alin. (4): „Hotararile ... se aduc la cunostinta publica si se comunica, in conditiile legii, prin grija secretarului general al comunei.“

⁵⁾ Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotararilor ... cu caracter individual catre persoanele carora li se adreseaza se face in cel mult 5 zile de la data comunicarii oficiale catre prefect.“

⁶⁾ Art. 198 alin. (1): „Hotararile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunostinta publica.“

⁷⁾ Art. 199 alin. (2): „Hotararile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicarii catre persoanele carora li se adreseaza.“

ROMÂNIA
JUDEȚUL SATU MARE
COMUNA CERTEZE

Web: www., E-mail:

Jud. Satu Mare, Certeze, str. Principală nr.864, Telefon 0752 107 778

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea terenului situat în comuna Certeze CF 101793, Top 101793
județul Satu Mare

Date generale-premizele studiului de oportunitate

Potrivit secțiunii a 3-a – Concesionarea Bunurilor Proprietate publică din OUG 57/2019 privind codul administrativ, Consiliul local hotărăște cu privire la concesionarea bunurilor ce fac parte din domeniul public al comunei. Prin Cererea nr. 114/05.09.2019 înregistrată la Primăria Comunei Certeze cu nr. 6996/05.09.2019, depusă de Asociația de Vânători și Pescari Certeze, cu sediul în loc. Negrești Oaș, str. Victoriei bl.3, ap.9, jud. Satu Mare se solicită concesionarea suprafeței de 500 mp din loc. Huta Certeze, strada Hîroasa.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generala

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Certeze stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Primăria împreună cu Consiliul Local al comunei Certeze intenționează să concesioneze imobilului situat în intravilanul comunei Certeze, localitatea Huta Certeze, în suprafața totală de 500 mp, identificat cu nr. carte funciară 101793 și număr cadastral 101793, prin atribuirea către unei asociații, în baza cererii nr. 114/05.09.2019, depusă la sediul Primăriei Comunei Certeze și înregistrată cu numărul 6996/05.09.2019. Prin concesionarea Terenului Primăria comunei Certeze urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială.

Astfel, prin concesionarea terenului se are în vedere un impact economic și social asupra comunității Certeze, care să cadreze în același timp cu specificul local. În continuare, scopul în care Primăria comunei Certeze concesionează terenul este ca pe lângă creșterea ofertei de locuri de muncă, activitatea prestată în cadrul unui astfel de obiectiv agricol să promoveze comuna Certeze, produsele specifice zonei, să crească vânzările de astfel de produse specifice printr-o exploatare a acestora la capacitate maximă, dar în același timp să asigure o sustenabilitate și dezvoltare durabilă și să influențeze în mod benefic atragerea de alte investiții și, nu în ultimul rând, să promoveze turismul în comună și în zonă.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

- Denumirea și categoria din care face parte:
Imobil (teren) situat în comuna Certeze, județul Satu Mare
Imobilul care se propune pentru concesionare aparține domeniului public al comunei Certeze.
- Persoana juridică care îl administrează:

ROMÂNIA
JUDEȚUL SATU MARE
COMUNA CERTEZE

Web: www., E-mail:

Imobilul care se propune a fi concesionat se află în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Certeze.

➤ Titlul juridic în baza căruia este deținut:

Imobilul aparține domeniului public al comunei Certeze, în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Certeze conform:

- Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi concesionat face parte din domeniul public al comunei Certeze.
- Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice

Imobil (teren) situat în comuna Certeze, județul Satu Mare

Imobilul situat în extravilanul comunei Certeze, loc. Huta Certeze str. Hîroasa, este format din teren în suprafața totală de 500 mp, identificat cu CF 101793, Top 101793, Lot 2; conform referatului de admitere emis de B.C.P.I. Negrești Oas în urma dezlipirii imobilului teren înscris în CF 101793, respectiv în Lot 1 în suprafața de 9427 mp înscris în Top 101792..

- Adresa: comuna Certeze, localitatea Huts Certeze, nu are acces direct din drum național, comunal, acces din drum local, pe lângă pârâul Valea Rea – , județul Satu Mare.
- Vecinătăți:
 - la N – pârâul Valea Rea – pârâu;
 - la E - teren cu construcții; - curți și construcții
 - la V - teren cu construcții; - curți și construcții;
 - la S – drum local
- Plan de situație: planul de situație al imobilului care se scoate la licitație în vederea concesionării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.
- Date și condiții urbanistice:

Imobilul este situat în intravilanul comunei Certeze, județul Satu Mare.
Funcțiunea dominantă a zonei este pășune împădurită.
Pentru stabilirea unei zone funcționale pentru construcții – conform prevederilor Certificatului de urbanism.
- Activitățile - Terenul poate fi valorificat pentru activități precum: obiectiv – turism, depozit colectare fructe de pădure, etc.
Pentru funcționare, concesionatarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.
- Dotarea cu utilități: Terenul nu este racordat la nicio rețea de utilități, accesul fiind reprezentat printr-un drum local.

➤ **Elemente economice**

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea:

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a comunei Certeze
- dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create;
- implementarea unui obiectiv industrial-comercial cu impact economic și social asupra comunității Certeze se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism care să se încadreze în același timp cu specificul local;
- activitatea prestată în cadrul unui astfel de obiectiv agricol să promoveze comuna Certeze, produsele specifice zonei, să crească vânzările de astfel de produse specifice datorită unei exploatare a acestora la capacitate maximă în cadrul acestui obiectiv agricol;

ROMÂNIA
JUDEȚUL SATU MARE
COMUNA CERTEZE

Web: www., E-mail:

- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de alte investiții și, nu în ultimul rând, promovarea turismului în comună și în zonă
- atragerea atât la bugetul local al comunei Certeze cât și la bugetul consiliului județean de venituri care prezintă avantaje mult mai mari față de implementarea unui proiect, spre exemplu, de construcții agricole deoarece taxele și impozitele sunt mai mari decât în cazul pășunilor;
- atragerea capitalului public în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale Certeze precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

Investiții necesare

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate, este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecatar a următoarelor măsuri, care vor fi realizate în mod cumulativ:

- Crearea de locuri de muncă;
- Investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă, prin intermediul căreia să fie create cel puțin locurile de muncă menționate mai sus;
- Durata de execuție a obiectivului va fi de 12 luni de la data eliberării autorizației de construire, interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările, care poate fi prelungită conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții în forma actualizată, cu maxim 12 luni, la cererea adjudecatarului.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 36 luni de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la Teren.

Prețul de pornire și date referitoare la procedura de vânzare

Prețul de pornire la licitație stabilit cu privire la teren prin raportul de evaluare este de 750 lei/ an sau 152.3 Euro/an. TVA-ul se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

Modalitatea de organizare a licitației : Tipul de concesiune

Date referitoare la procedura de vânzare

- atribuirea se va organiza și desfășura în termen maxim de 40 de zile de la data emiterii Hotărârii Consiliului Local la comuna Certeze ;
- ofertantul va putea depune o ofertă pentru terenul ce dorește să îl concesioneze pentru tot Terenul, ;
- garanția de participare ce va fi depusă sau constituită prin scrisoare de garanție bancară în vederea participării la licitația publică va fi în valoare de 10% din prețul de pornire la licitație stabilit prin raportul de evaluare, realizat conform prevederilor Regulamentului-cadru privind concesiunea bunurilor imobile aparținând domeniului public al comunei Certeze, județul Satu Mare, ;
- Concesionatarul achită prețul integral la data încheierii contractului de concesiune;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu concesiunea Terenului se vor suporta de Concesionar, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune: maxim 40 de zile.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ

COSMIA PETRE



SECRETAR GENERAL
SAS AZINA ARORICA

ANEXA 2 SA HQ 17/2023

RAPORT DE EVALUARE

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

TEREN EXTRAVILAN

CF 101793 Certeze

Top 101793

Loc. Certeze

Jud. SATU MARE

Întocmit

Ing. Drăgan Mircea Petru

Evaluator ANEVAR -12221



SINTEZA EVALUARII

I. Tipul proprietatii:

TEREN EXTRAVILAN

II. Localizare:

Proprietatea imobiliară reprezentată de un teren extravilan, care face obiectul prezentului raport de evaluare, se află în loc. Huta Certeze CF 101793, Top 101793, jud. Satu Mare.

III. Scopul evaluării

Evaluarea are drept scop, acțiune în constatare, determinarea valorii de piață a proprietatii imobiliare situat în loc. Huta Certeze zona extravilan – estul localității, jud. Satu Mare, amplasat pe CF 101793, Top 101793 jud. Satu Mare, (teren 500 mp), care este proprietatea tabulară a lui Comunei Certeze în vederea concesiunii.

Se dorește concesiunea terenului.

Lucrarea a fost comandată de Comuna Certeze

IV. Condiții limitative privind valoarea

Din datele și informațiile primite la data întocmirii raportului, proprietatea proprietatea tabulară a Comunei Certeze.

V. Rezultatul evaluării

Urmare aplicării abordărilor și metodelor de evaluare, pe parcursul prezentei lucrări, evaluatorul a stabilit următoarele:

Imobilul compus din teren aferent Steren = 500 mp CF 101793, Top 101793, jud. Satu Mare.

În urma aplicării metodelor de evaluare, valoarea imobilului este de cel stabilit pentru concesiune

**DECLARAREA VALORII
VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ
folosind Metoda Comparatiei directe**

739 lei/an echivalent 150,1 Euro/an



CUPRINS

Cap.1 Definirea temei de evaluare

- 1.1.Scopul evaluarii
- 1.2.Date despre client
- 1.3.Data evaluarii
- 1.4.Inspectia proprietatii
- 1.5.Moneda de exprimare a valorilor
- 1.6.Standardde aplicate in raport
- 1.7.Baza de evaluare
- 1.8.Responsabilitate fata de terti

Cap.2 Prezentarea datelor

- 2.1. Identificarea proprietatii
- 2.2. Descrierea juridica
- 2.3. Informatii privind zona, localitatea, invecinari
- 2.4. Istoric

Cap.3 Piata

- 3.1. Oferta
- 3.2. Cererea

Cap.4. Pretul

ANEXE

- a. Raport de evaluare a proprietatilor
- b. Abordarea Metoda Comparatiei Directe
- c. Abordarea folosind Grila Notarilor Publici
- d. Abordarea Venitului generat de proprietate din chirie
- e. Planuri, schite
- f. Fotografii

Cap.1. Definirea temei de evaluare

1.1.Scopul evaluarii

Evaluarea are drept scop, determinarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, în vederea concesiunii, compusă din teren extravilan Steren = 500 mp teren înscris în CF 101793, Top 101793 Certeze jud. Satu Mare, cu scop de a fi prezentat Consiliului Local al comunei Certeze.

Evaluarea se face pentru că agentul economic a solicitat terenul în suprafață de 500 mp în vederea concesiunii.

1.2.Date despre client

Lucrarea a fost comandata de Comuna Certeze, iar beneficiarul lucrării este Consiliul Local al comunei Certeze, loc.Satu Mare

1.3.Data evaluarii

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 15.04.2021

1.4.Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii imobiliare, care face obiectul raportului de evaluare, s-a facut la data de 25.03.2021, la adresa mai sus mentionata.

1.5. Moneda de exprimare a valorilor

Raportul va exprima valoarea de piata a obiectivelor evaluate, in Euro si Lei; echivalenta de schimb valutar care s-a aplicat pe parcursul lucrării este de $1 \text{ €} = 4,9245 \text{ lei}$

1.6.Standardde aplicate in raport

In prezentul raport au fost aplicate Standardele ANEVAR (Asociația Nationala a Evaluatorilor din Romania), conform cu Standardele Internationale de Evaluare

1.7.Baza de evaluare

Pentru realizarea lucrării in condițiile impuse de actele normative s-a parcurs o serie de etape:

preluarea comenzii de la Comuna Certeze

- in care s-a precizat obiectul raportului de evaluare, destinatarul
- inspectia proprietatii imobiliare, s-a facut cu respectarea tuturor obligatiilor ce revin evaluatorului cu acesta ocazie (verificare acte juridice, harti si realizare de poze-din exterior)
- informatiile privind tranzactiile imobiliare, asemanatoare din localitate, zona, cele mai pertinente si reale, au fost preluate din presa locală și deplasarea la obiectivele dorite a se vinde



Evaluatorul a determinat în final, o valoare de piață a proprietății imobiliare, reprezentată de apartament, valoare definită de Standardele Internaționale de Evaluare.

1.8. Responsabilitate față de terți

Acest raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către solicitantul lucrării, a actelor puse la dispoziție, a documentelor existente, extras CF, altele.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator, sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă schimbări semnificative care să afecteze opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul prezentului material. Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta, la data evaluării.

Acest raport de evaluare este strict destinat scopului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și beneficiar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de alte persoane la data evaluării, în nicio circumstanță.

Cap.2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății

Imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare, este situat în loc. Huta Certeze, în zona extravilan -- estul al localității jud. Satu Mare, lângă drumul de pământ și pâraul Valea rea -- Huta Certeze.

Imobilul este compus din teren fără construcții și este proprietatea Comunei Certeze. Ce se concesionează nu are construcții. Imobilul are utilitățile -- nu

2.2. Descrierea juridică

Aspectele juridice se bazează pe informații și documente existente în arhiva CF și sunt trecute în CF 101793, Top 101793, jud. Satu Mare.

Informațiile furnizate de către client sunt considerate de încredere, dar nu i se pot acorda garanții de acuratețe.

Se presupune că proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Se presupune că utilizarea terenului corespunde granielor descrise, și nu există alte servituti sau sarcini decât cele descrise în acest raport de evaluare.

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietăților

Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte.

2.3. Informații privind zona, localitatea, învecinări

După cum am precizat, proprietatea imobiliară de evaluat se găsește în



loc. Huta Certeze, extravilan, com. Certeze jud. Satu Mare:

- Zona cu case de locuit cu regim de înălțime diferit până la max P+2E, curți și grădini, sunt amplasate dealungul acesteia străzii.
- Magazine alimentare și non alimentare amplasate la distanță de proprietate, cca 1500 m
- Clădiri de cult la cca 1600m
- La 1500 m de drumul european Satu Mare-Sighetu Marmatiei

2.4. Istoric

Terenul este proprietatea Comunei Certeze, cu categoria de folosință arabil-extravilan.

3. Piata

3.1. Oferta

Pe plan local din informatiile culese, au fost identificate un numar mare de terenuri în municipiul Satu Mare și în general în județul Satu Mare, cu tranzactiile multe.

3.2. Cererea

Din analiza cererii se poate spune ca exista solicitari pentru terenuri intravilane dar și pentru terenuri extravilane.

4. Pretul

In urma aplicarii metodelor de evaluare, valoarea imobilului este de cel stabilit prin

DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATĂ DETERMINATĂ folosind Metoda comparației directe	739 lei/an echivalent 150,1 Euro/an
---	--

Intocmit
Evaluator ANEVAR
Ing. Dragan Mircea



**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR
IMOBILIARE – TEREN EXTRAVILAN PENTRU STABILIREA
VALORII DE CONCESIONARE**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 34/15.04.2021	ÎNREGISTRARE LA BENEFICIAR	Nr.
------------------------------	-------------------	-------------------------------	-----

1. EVALUATOR	SC TOTAL CONSULTING SRL / P.F. DRAGAN MIRCEA PETRU
Certificat/Legitimatie ANEVAR	Nr. 12221
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 EURO /nr. /2021
Reprezentant –funcția	DRAGAN MIRCEA PETRU - Evaluator Anevar
Expert evaluator	DRAGAN MIRCEA PETRU
Parafa	Nr. 12221 – valabilă 2021
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: SATU MARE ▪ Strada/Bdul. Trandafirilor nr. 76./str.Horea nr. 2 ap.10 ▪ Telefon: 0744121373, Fax: 0261-760.030 ▪ E-mail: mircead41@yahoo.com

2. CLIENT (cel care plătește executarea raportului)	Persoană Juridică: Comuna Certeze, I oc. Satu Mare
Adresa	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localitatea: Certeze, Județul Satu Mare str.Principală nr.864 ▪ Tel. 0261/858005 ▪ E-mail: office@primaria-certeze.ro
DESTINATARUL RAPORTULUI (cel care beneficiază de raport)	Persoană Juridică: Consiliul Local al comunei Certeze, jud. Satu Mare

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	Proprietate teren compusă din: Teren extravilan cu S = 500 mp
Proprietar	Persoană juridică: Comuna Certeze, jud. Satu Mare
Pentru cine s-a garantat	NU este cazul
Adresa proprietății	Localitatea: Huța Certeze, jud. Satu Mare CF 101793; Top 101793,
Condiții limitative deosebite	Nu e cazul

4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ metoda comparației directe	739 lei/an echivalent 150,1 Euro/an
---	--

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Valoarea de circulație a imobilului
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing. Dragan Mircea la data de 25.03.2021
DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	15.04.2021
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,9245 LEI (și pentru alte valute, în funcție de cerințele beneficiarului)



6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Descrierea imobilului, conform CF, partea I CF 101793, jud. Satu Mare. <p>Teren pașune extravilan-Top 101793 Certeze</p> <p>Observații – din acte 500 mp –măsurată, cât se concesioneaza</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proprietar si dobândire, conform CF partea a IIa: <p>Temei legal:</p> <p>HOTARAREA nr. 99/2020 privind aprobarea concesiunii imobilului teren înscris în CF 101793 Certeze, Top 101793, în suprafață de 500 mp Lot 2, conform referatului de admitere emis de B.C.P.I. Negresti Oas, în urma dezlipirii imobilului teren înscris în CF 101793, respective Lot 1 în suprafață de 9427 mp, înscris în Top 101792.</p> <p>Aprobata în sedință de Consiliu Local înregistrată cu nr. 4283/31.05.2020</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foaia de sarcini, conform CF partea a III a: <p>Nu sunt</p> <p>În ANEXA este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate / a provenienței proprietății ,</p>
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se va evalua terenul
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafața teren a înregistrată în documentația autorizată: Steren = 500 mp, proprietatea Comunei Certeze <p>În ANEXA este prezentată copia planului de situație respectiv releveul terenului conform CF</p>
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Teren este utilizat ca teren liber –
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	RURALĂ: - În zona c de importanță partea de est a localității, langa un drum de pământ și pârâul Valea Rea	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: Drumul European Satu Mare –Sighetu Marmatiei ▪ Feroviar: NU ▪ Calitatea rețelelor de transport: pamânt stare necorespunzătoare 	
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona cu terenuri cu case de locuit, sau drumuri acces <p>În zonă se află</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun – la distanță ▪ Unități comerciale la distanta: magazine insuficiente, ▪ Unități de învățământ - la distanță ▪ Unități medicale – la distanță ▪ Instituții de cult – la distanță ▪ Cursuri de apă – da pe proprietate - pârâu ▪ Altele – Zona cu terenuri cu case de locuit, drumuri secundare 	
UTILITĂȚI EDILITARE La distanță	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea rurală de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea rurală de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea rurală de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea rurală de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea rurală de telefonie: <i>existentă</i> ▪ Rețea de televiziune prin cablu RDS – RCS - nu 	
GRADUL DE POLUARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Absența poluării - da 	



AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Circulație normal, forma civilizată ▪ Alte caracteristici – civilizată,
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință nesemnificativă, amplasare nefavorabilă lângă strada secundară etc. Dotări și rețele edilitare nu. Poluare inexistentă. Ambient mediu neingrijit, rural.

TEREN

10. DESCRIEREA TERENULUI –proprietatea Comunei Certeze	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasare în zona marginală a localității – extravilan est Suprafața teren aferent imobilului, conform CF 101793, Top 101793 jud. Satu Mare, cu S = 500 mp
DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dimensiuni conform investarului de coordonate ▪ Forma: regulată ▪ Inclinare: panta accentuate, lângă digul de apărare față de pârâul Valea Rea

1.1 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața terenurilor
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă nelocuită, terenuri extravilane, în pantă, cu bolovani și pietre drumuri de pământ ▪ Din punct de vedere edilitar: zona nelocuită ▪ Din punct de vedere economic: la distanță stație microhidrocentrală
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ Există – slab reprezentată
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În stagnare
ECHILIBRUL PIETEI RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 100 EURO/aria ▪ Maxim: 200 EURO/aria
Opțional: PREȚURI ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: EURO/mp ▪ Maxim: EURO/mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 0,1 euro/mp ▪ Maxim: 1,0 Euro/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI; ▪ Tendință de creștere în favoarea OFERTEI ▪ REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea stagnerii prețurilor dar spre reducere a acestora

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – 2021	<ul style="list-style-type: none"> ▪ IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare ▪ IVS 102 – Implementare ▪ IVS 103 – Raportarea evaluării ▪ IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului ▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare ▪ Altele – după caz
ALTE REGLEMENTĂRI	Nu este cazul



12.1. Abordarea comparației directe

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea comparației de piață prin corecții brute.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ Comparația directă	739 lei/an echivalent 150,1 Euro/an
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

12.2 Abordarea (evaluarea) costului de înlocuire net

În ANEXA nr. 3 este prezentată determinarea valorii de piață prin grila notarilor publici.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ folosind Grila Notarilor Publici	750 lei/an adica 152,3 Euro/an
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

12.3. Evaluare – din venit

În ANEXA nr. 2 este prezentată determinarea valorii de piață prin valoarea determinată prin abordarea evaluării din venit

VALOAREA DETERMINATĂ PRIN ABORDARE EVALUĂRII din VENIT Chirie	585 lei/an adică 118,8 Euro/an
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

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

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

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

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive.



evaluatoarea presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

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

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu cel puțin 1 fotografie din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona .

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

13.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul va prezenta sursele de informare

- Valorile comparabilelor au fost preluate din presa locală



14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

15. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 25.03.2021.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	739 lei/an echivalent 150,1 Euro/an
VALOAREA DE PIAȚĂ	VALOAREA DETERMINATĂ PRIN Calculul valorii după Metoda comparației directe



ANEXA 1

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

CRITERIU	Teren extravilan conform CF 101793	Negresti Oas anunt 205554345	Negresti Oas Anunt 207209953	Teren extravilan Anunt case.cari.ro
PRET (EUR)		1200	2600	1130
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. SUPRAFATA, mp	500	4000	2500	988
Valoarea corectata		150	520	572
2. Utilitati		curent, apa, canalizare , gaze	curent, apa, canalizare, gaze	curent, apa, canalizare,
Variatie (corectie)		-30%	-30%	-20%
Valoarea corectata		105	364	458
3. DATA VANZARII	oferta	ofertă negociabila	ofertă neg.	
Variatie (corectie)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectata		95	328	412
4. ZONA - amplasament	extravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Variatie (corectie)	0%	-20%	-20%	-20%
Valoarea corectata		76	262	330
5. Stare tehnica	satisfăcătoare	buna	foarte buna	buna
Variatie (corectie)		-10%	-15%	-10%
Valoarea corectata		68	223	297
TOTAL CORECTII		68	223	297
Valoarea adoptata: COMPARABILA 1 valoarea cu cele mai mici corectii 82 Euro adica 0,3 Euro/mp				
V adoptat (rotunjit) - EUR		0,3 Euro/mp x 4,9245ei/Euro x 500 = 739 lei		

Intocmit : ing. Dragan Mircea

ANEXA nr. 2

Terenurile se concesioneaza intre 100 lei/ha si 500 lei/ha, asta in functie de zona in care este amplasat (campie sau deal) in functie de starca terenului (poluat sau nu) cu vegetatie crescuta necontrolat

Cazul nostru luam valoarea de mijloc 250 lei/ha/an la care aplicam prima corectie de 20% pentru ca este un teren situat pe un teren denivelat 250 lei/ha/an x 0,8 = 200 lei/ha/an. Aceasta valoare se diminueaza cu 35% pentru că am constatat teren plin de



bolovani si gramezi de pietre dupa ce s-a realizat digul de protectie 200 lei/ha/an x 0,65 = 130 lei/ha/an

Ultima corectie este pentru starea terenului din punct de vedere a ocuparii acestuia cu arbusti, plante si copaci fara valoare lemnoasa se reduce cu 10% (teren ce nu poate fi folosit in proportie de 100%) $V = 130 \text{ lei/ha/an} \times 0,90 = 117 \text{ lei/an}$

Cazul nostru $V = 500 \text{ mp} \times 117 \text{ lei} = 585 \text{ lei/an}$

Anexa 3

Calculul valorii terenului conform Tabelului Centralizator cu valori orientative situate în mediul rural conform grilei Notarilor Publici

Pentru un teren situat în extravilanul localității Huta Certeze valoarea de bază de calcul este de 1,5 /mp

Ținând cont de acest fapt valoarea este de $500 \text{ mp} \times 1,5 \text{ lei/mp} = 750 \text{ lei}$

Zona în cadrul localității	Rangul localității					
	0	I	II	III	IV	V
A	2,60	2,50	2,40	2,30	1,10	1,05
B	2,50	2,40	2,30	2,20	1,05	1,00
C	2,40	2,30	2,20	2,10	1,00	0,95
D	2,30	2,20	2,10	2,00	0,95	0,90

Concluzie : Valoarea terenului situat în loc. Huta Certeze CF 101793 jud. Satu Mare este de 750 lei/an adica 152,3 Euro/an lei

Intocmit
ing. Dragan Mircea

PRESEDINTE SEDINTA
COSMA PETRE

SECRETAR GENERAL
SAS ALINA FLORICA



COMUNA CERTEZE

Sat Certeze str. Principală nr. 285 județul Satu Mare; telefon 0261-858005

CAIET DE SARCINI

CAIET DE SARCINI pentru concesionarea unor bunuri imobile terenuri extravilane, situate în localitatea Certeze din comuna Certeze, județul Satu Mare, aflate în domeniul privat al comunei Certeze, și în administrarea Consiliului Local Certeze,

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate prezentul caiet de sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații care are ca obiect concesionarea unui teren astfel:

1. Imobilul situat în extravilanul comunei Certeze, loc. Huta Certeze str. Hîroasa, este format din teren în suprafața totală de 500 mp, identificat cu CF 101793, Top 101793, Lot 2, conform referatului de admitere emis de B.C.P.I. Negrești Oas în urma dezlipirii imobilului teren înscris în CF 100509, respectiv în Lot 1 în suprafață de 9427 mp înscris în Top 101793.

Organizatorul licitației este Comuna Certeze, prin Consiliul Local, cu sediul în localitatea Certeze str. Principală nr. 285, telefon: , cod fiscal . Bunurile imobile concesionate se află în proprietatea privată a comunei Certeze și în administrarea Consiliului Local Certeze și sunt libere de sarcini.

CAPITOLUL II. Descrierea bunului imobil/spațiului care face obiectul concesionării Imobilului situat în extravilanul comunei Certeze, loc. Huta Certeze str. Hîroasa, este format din teren în suprafața totală de 500 mp, identificat cu CF 101793 Top 101793. Imobilul se concesionează pentru ridicarea unei cabane de vanatoare.

CAPITOLUL III. Condițiile și regimul de exploatare ale bunurilor concesionate

- 3.1. Obligațiile locatorului/chiriașului: Să asigure exploatarea imobilelor terenuri ce fac obiectul licitației, doar în conformitate cu destinația avută în vedere în contractual de concesiune;
- Să nu subînchirieze imobilele, terenuri decât cu acordul scris al proprietarului;
 - Să nu schimbe categoria de folosință a terenurilor licitate, fără avizele legale necesare;
 - Să mențină în buna stare imobilele terenuri ce fac obiectul licitației;
 - Să permită accesul proprietarului pe imobilul concesionat cel puțin o dată pe lună;
 - Să constituie garanția de bună execuție a contractului în cuantumul stabilit prin licitație în forma prevăzută și în termenul stabilit de caietul de sarcini;
 - Să suporte cheltuielile pentru degradările imobilelor ce fac obiectul licitației și provocate numai din cauza chiriașului;
 - Să plătească suma în termenul stabilit prin contract;
 - Să plătească în termenul legal taxa/impozitul datorat pe terenul concesionat;
 - La încetarea contractului sau la termenele stabilite de locatar, conform legislației civile în vigoare, să restituie acestuia, în deplină proprietate bunurile care au făcut obiectul închirierii, în mod gratuit și libere de orice sarcini, în starea fizică bună de utilizare;
 - Să respecte limitele terenului concesionat fără a încălca proprietățile vecine, dacă nu există un acord în acest sens, și să nu tulbure activitatea vecinilor. Pentru pagubele provocate vecinilor ori altor persoane, chiriașul este deplin răspunzător;
 - Să notifice în scris proprietarul în maxim 5 zile, în situația modificărilor survenite privind: datele

personale prevăzute în contractul de închiriere, iar în cazul persoanelor juridice: adresa reprezentantului legal, denumirea, sediul societății, adresa de corespondență sau orice alte modificări intervenite pe parcursul derulării raporturilor contractuale. Concesionarul își asumă răspunderea în ceea ce privește consecințele de orice fel ce pot apărea în situația necomunicării modificărilor intervenite, în termenul menționat anterior;

- Să edifice imobile, cu caracter permanent sau temporar, după caz, numai după obținerea autorizațiilor necesare și a avizelor legale în acest sens;
- Va aduce terenurile degradate/utilizate, la starea inițială, respectiv acoperirea lor cu un strat fertil de minim 40 cm pentru terenul arabil și minim 20 cm pentru pășuni/fânețe. Unde se constată alunecări de teren sau degradări datorate torenților se vor face lucrări de consolidare a zonelor afectate prin cleonaje, prin baraje/stabilizări sau alte soluții; proprietarul poate verifica viabilitatea soluțiilor cu un expert independent, agreat de către concesionar;
- Să nu blocheze nejustificat căile de acces pentru alți proprietari din zonă, prin garduri/șanțuri sau incarcaturi mari de pământ și să ia măsuri pentru asigurarea utilajelor în/de la șantier, precum și să ia măsuri de evitare a producerii de praf sau vibrații excesive;
- Va răspunde pentru orice daună provocată de activitatea sa clădirilor, căilor de acces sau podețelor și va organiza circulația utilajelor/materialelor în afara localităților, acolo unde este posibil; chiriașul are termen de 30 de zile pentru a remedia orice daună provocată de culpa sa;
- Să respecte orice alte obligații reglementate prin Hotărârile ale Consiliului Local al Comunei Certeze precum și de legislația în vigoare privind regimul concesiunilor.
- Va răspunde de și va aplica normele de mediu potrivit legii, pe durata desfășurării activității.

3.2. Desfășurarea de către concesionar a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/propietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de drept.

3.3. Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii tuturor autorizațiilor de funcționare, vor fi suportate în totalitate de concesionar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din quantumul chiriei.

3.4. De asemenea, locatorul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care locatorul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

3.5. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către proprietar, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații: - a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului administratorului, - a subînchiriat terenul; - a cedat folosința imobilelor unor terți; - nu a respectat autorizațiile de construire obținute; - nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 luni calendaristice de la data scadenței a obligațiilor.

3.6. Această situație de încetare a contractului conduce la pierderea garanției de bună execuție a investiției și la eliberarea terenului pe cale administrativă.

CAPITOLUL IV. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă

4.1. Prețul minim de pornire al licitației este de de **750 lei /an sau 152.3 Euro/an (500 mp)** și se va plăti în două tranșe egale, una până în data de 31 martie iar cealaltă până la 30 septembrie pentru anul în curs.

4.2 Taxa pentru caietul de sarcini 100 lei plus TVA, care nu se va restitui

4.3. Neplata concesiunii la termen atrage după sine majorări de întârziere în cuantum conform legislației în vigoare întârziere, respectiv rezilierea contractului de închiriere după 2 luni consecutiv de neplată, fără somație, cu recuperarea debitului restant prin compartimentul de specialitate al Primăriei comunei Certeze.

CAPITOLUL V. Criteriul de atribuire utilizat

5.1. Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit pentru 500 mp/an.

5.2. Licitația se va desfășura după metoda licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și adjudecare la cel mai mare preț oferit. La ofertă identică, pentru ofertanții calificați, se va organiza o licitație cu strigare pentru departajarea acestora.

5.3. Pasul de licitație, în urcare este de 10 lei din prețul de pornire al licitației.

CAPITOLUL VI. Cerințele privind calificarea ofertanților

6.1. Ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- 1) să fie persoane/asociere de persoane fizice sau juridice autorizate.
- 2) până la termenul limită de depunere a ofertei să aibă constituită garanția de participare la licitație în cuantum de 500 lei în contul comunei Certeze.
- 3) să prezinte în ofertă, detaliat, activitatea care se va desfășura pe terenurile care constituie obiectul închirierii;

6.2. Ofertanții trebuie să facă dovada constituirii garanției de participare. În cazul în care ofertantul este persoană juridică, acesta va depune următoarele documente: - certificat de înregistrare fiscală emis de oficiul registrului comerțului; - actul constitutiv al societății; - certificat de atestare fiscală emis de Direcția Fiscală Locală și de la bugetul consolidat; - actul de reprezentare în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților; - dovada plății garanției de participare. Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației. În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantului nu va putea participa la etapa de licitație competitivă cu strigare.

CAPITOLUL VII. Cuantumul garanției de participare

7.1. Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei.

7.2. Garanția de participare este obligatorie și se constituie în numerar sau prin virament în contul RO56TREZ5485006XXX000770, deschis la Trezoreria Negrești Oas, în cuantum 500 lei. Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, în termen de 15 zile de la data încheierii contractului dovada constituirii garanției pentru buna execuție a contractului, în lei, valabilă pe toată durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate. Garanția de bună execuție va fi în cuantum de ¼ din valoarea chiriei pentru un an.

CAPITOLUL VIII. Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii

8.1. Destinația spațiului de închiriat este pentru construcția unei cabane de vanatoare.

8.2. Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toată durata închirierii.

CAPITOLUL IX. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului

9.1. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

CAPITOLUL X. Durata închirierii și obligațiile proprietarului

10.1. Durata închirierii este de 49 ani, putând fi prelungită cu acordul scris al părților.

10.2. Obligațiile proprietarului/administratorului sunt: - Să pună la dispoziția chiriașului bunurile, pe bază de proces verbal de primire - predare în maxim 5 (cinci) zile de la data constituirii garanției de bună execuție, liber de orice sarcini; - Chiriașul va obține autorizațiilor și avizelor de care are nevoie, unde este cazul; - Să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere; - Să restituie garanția de participare la licitație a ofertanților declarați respinși în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la înregistrări solicitărilor scrise. - Să restituie garanția de bună execuție a investiției în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării procesului verbal de constatare a finalizării contractului și predarea bunurilor închiriate. - proprietarul poate controla modul în care este folosit imobilul închiriat.

CAPITOLUL XI. Facilitățile suplimentare – Nu sunt.

CAPITOLUL XII. Perioada de valabilitate a ofertei.

12.1. Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 30 de zile de la data deschiderii ofertelor.

CAPITOLUL XIII. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

13.1. Persoanele care manifestă interes de participare la licitație depun la registratura Primăria comunei Certeze, până la data și ora limită stabilită în invitația de participare un plic închis și sigilat care conține formularul de ofertă, precum și documentele solicitate prin caietul de sarcini.

13.2. Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea „LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE”.

13.3. În perioada cuprinsă între data publicării invitației de participare și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere.

13.4. Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 09.00- 14.00 de la registratura Primăriei comunei Certeze

13.5. În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de închiriere sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

13.6. Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală și serioasă. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

13.7. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate

13.8. Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

13.9. Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități : (a) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul); (b) prin înregistrare la registratura Primăriei comunei Certeze.

13.10. Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate. Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor Data limită de depunere a ofertelor se va publica în anunt de licitație. Ofertele se vor depune la registratura Primăriei comunei Certeze din localitatea Certeze str. Principala nr. 285, județul Satu Mare. Data și deschiderea va avea loc la sediul Primăriei comunei Certeze, localitatea Certeze nr.285, județul Satu Mare.

Prețul minim de pornire al licitației este de 750 lei/an sau 152.3 Euro/an (500 mp) de închiriere. Condiții pentru participanții la ședința de deschidere: Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

VIEPRIMAR
JR CIORBA IOAN AUREL



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
COSMIA PETRE



SECRETAR GENERAL
SAS AXINIA FLORICA