ROMANIA
JUDEȚUL NEAMT
ORAȘUL BICAZ
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE
NR.49/26.03.2020

Privind **insușirea unui raport de evaluare si aprobarea inchirierii prin licitatie publica a unei suprafețe de teren de 545 mp, aflata in domeniul public al orasului Bicaz**

Consiliul Local al Orasului Bicaz, judetul Neamt;

Analizand temeiurile juridice, respectiv prevederile:
a)art.129 alin2), lit(c), alin.6) lit.b),art.139, alin 3.din Codul administrativ adoptat prin OUG nr.57/2019,
b) art.2 alin.2), art.41 alin.5),art.50 alin.4), art.58, art.59, art.61, art.62 si art 70 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
c) art.861 alin 3, art.1777-1823 din Legea nr.287/2009 cu modificarile si completarile ulterioare privind Codul Civil,

Tinand cont de referatul de aprobare inregistrat sub nr.3127/17.03.2020, prin care domnul Nicolae Sălăgean, primarul orasului Bicaz, sustine si initiaza proiectul de hotarare privind insusirea raportului de evaluare si aprobarea inchirierii prin licitatie publica a unei suprafete de teren aflata in domeniul public al orasului Bicaz,

Luand act de raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, inregistrat sub nr.2026/20.02.2020 din care rezulta ca pentru suprafata de 545 mp ce se propune spre inchiriere, s-a emis Certificatul de Urbanism nr.24/16.03.2020 care reglementeaza conditiile de construire, conform PUG Oras Bicaz, urmarind dezvoltarea armonioasa din punct de vedere urbanistic, economic si social a tuturor zonelor orasului,

Vazand avizul pozitiv al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Orașului Bicaz,

In temeiul prevederilor: art. 129 si 139 alin (1), alin. 3) lit.(i) si alin 5 lit.(a), coroborat cu art.196 alin.1) lit.(a) din OUG 57/2019 privind codul administrativ;

H O T A R A Ș T E

Art.1-Aproba inchirierea prin licitație publica a unei suprafete de **545 mp teren** aflata in domeniul public al UAT oraș Bicaz, conform tabelului și schiței anexe.

Art.2 –Pretul de incepere al licitației este de 2,7486 euro/mp/an stability prin raportul de evaluare al zonei.

Art.3- Își insușește documentatia de atribuire anexata.

Art.4-Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la indeplinere de catre compartimentul A.D.P.P. din cadrul Serviciului Urbanism, al aparatului de specialitate al primarului Orasului Bicaz, judetul Neamt.

Art. 5. Secretarul general UAT Oras Bicaz, va asigura aducerea la cunostinta publica pe pagina de internet a Primariei Bicaz, precum si comunicarea prezentei hotarari, autoritatilor, institutiilor precum si persoanelor interesate.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Matasă Iulian Traian

CONTRASEMNEAZA,
pentru legalitate,
Secretar general,
Vatavu Laura -Valentina

Cvorum necesar adoptarii, conform art.139 alin.3 lit.(i) din OUG 57/2019- **majoritatea absoluta**

Prezenta hotarare a fost adoptată in sedintă ordinară, cu ...14.....voturi pentru ,.....1.....voturi impotriva, ...abtineri, din totalul de ...15.....consilieri locali participanti, 15 consilieri in functie si 15 consilieri potrivit ordinului prefectului.

Anexă la H.C.L. 49 din 26.03.2020

TABEL NOMINAL

privind însusirea unui raport de evaluare si aprobarea închirierii prin licitaţie publică a unei suprafeţe de teren aflată în domeniul public al oraşului Bicaz

Nr. crt.	Denumire solicitant	Suprafaţa solicitată -m.p-	Adresa terenului	Destinaţia	Durata închirerii -ani-	Preţul aprobat pentru pornirea licitatiei
1.	S.C. PRO DEVELOPMENT S.R.L. Adrian Pacuraru	545	Intravilan Bicaz, Str. Pieţei, Pct. Piata Agroalimentara Oraş Bicaz	AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ŞI CALE DE ACCES SECUNDARĂ	5	2.7486 euro/m.p./an

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

MĂTASĂ IULIAN TRAIAN

CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE,
Secretar General
VĂTAVU LAURA-VALENTINA

Catre: Primaria Orasului Bicaz

Data: 21.02.2020

PRIMĂRIA ORAȘULUI BICAZ
INTRARE NR. 2132
ZI 21 LUNA 02 AN 2020

Stimate Domnule Primar,

Subscrisa, **PRO DEVELOPMENT SRL**, persoana juridica romana, cu sediul social in Municipiul Bacau, Calea Republicii nr. 129A, Jud. Bacau, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bacau sub nr. J4/513/2017, avand Cod Unic de Inregistrare 24409119, atribut fiscal RO, legal reprezentata de domnul Adrian PACURARU, cetatean roman, cu domiciliul in Municipiul Bacau, Str. Mioritei nr. 12, sc. A, ap. 10, Jud. Bacau, posesor al CI seria ZC nr. 065688 eliberata de SPCLEP Bacau la data de 13.10.2014, CNP 1811010046200, in calitate de Administrator,

Avand in vedere faptul ca subscrisa urmeaza sa realizeze o investitie importanta in localitatea Bicaz, pe terenul contractat prin promisiuni de vanzare-cumparare de subscrisa, respectiv constructia unui magazin Penny Market cu desfacere de produse din carne si branzeturi situat in Orasul Bicaz, strada Piatra Corbului, nr. 14, județul Neamt.

Supunem atentiei si analizei dumneavoastra urmatoarea propunere privind:

- **Concesiunea terenului adiacent proprietatii, in zona strazii Pietei, in suprafata de 545 mp pentru amenajare cale de acces secundara si locuri de parcare suplimentare;**
- **Concesiunea terenului adiacent proprietatii din zona strazii Piatra Corbului, in suprafata de 204,23 mp, pentru amenajare solutie de trafic.**

Situatia actuala:

Actualmente, Terenul nu are nicio functiune cu caracter permanent, sau care sa aduca un plus de calitate vietii cetatenilor Orasului Rupea.

Obiectul propunerii:

- Amenajare locuri de parcare si cale de acces secundara.
- Amenajare solutie de trafic acces auto din Str. Piatra Corbului.

Modul de realizare si resursele necesare:

Investitia va fi realizata exclusiv din resursele proprii ale subscrisei, neimplicand niciun efort financiar din partea Orasului Bicaz.

Intreaga documentatie in vederea obtinerii autorizatiei de construire aferenta Investitiei va fi intocmita de subscrisa, pe costul sau si cu personalul propriu.

In acest sens, subscrisa, ulterior hotararii Consiliului Local si incheierii Contractului, va intocmi intr-un termen agreat de comun acord proiectarea si documentatia tehnica necesara pentru autorizatia de construire impreuna cu orice avize sau aprobari necesare realizarii Investitiei.

Toate costurile aferente executarii lucrarilor vor fi in sarcina subscrisei.

Va atasatam prezentei adrese urmatoarele documente suport:

1. Plan de amplasament cu situatia existenta
2. Plan de amplasament cu situatia propusa

Cu stima,

PRO DEVELOPMENT SRL,

Legal reprezentata de dl. Adrian Pacuraru - Administrator

SC PRO DEVELOPMENT SRL IAȘI ROMÂNIA

Birou Expertize şi Evaluări
COSTIN IONUŢ
Membru titular ANEVAR – legitimația 11760
Autorizat de către Ministerul Justiției
nr.15018072014 Seria 670714103313062014

C.I.F. 29271466, str. Roșiori nr.2, Mun. Iași, Telefon: 0745-937.086, 0760-459.428, e-mail: ionut_costin@yahoo.com

Nr. 17/17.03.2020

Raport de evaluare

Teren intravilan cu suprafaţa de 545 mp din teren zona „Piața agroalimentară" cu suprafața de 9500mp, teren intravilan cu suprafața de 31 mp din teren zona "Bloc 2"-trotuar cu suprafața de 3.500mp, str. Piatra Corbului, Orașul Bicaz, jud. Neamț





Proprietar: Orașul Bicaz (Domeniul Public)

Beneficiar: Orașul Bicaz

Data raportului de evaluare: 17.03.2020

Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Ionuț Costin (ANEVAR – leg.11760)



Către: Orașul Bicaz

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilele:
Teren intravilan cu suprafața de 545 mp, parcelă categoria curți-construcții, din total parcela cu suprafața de 9500mp zona Piață Agroalimentară, aparținând Domeniului Public al Orașului Bicaz (poziția 56), județul Neamț.
Teren intravilan cu suprafața de 31mp, parcelă categoria curți-construcții, din total parcela cu suprafața de 3500 mp zona lângă Bloc 2 – trotuar, str. Piatra Corbului, Orașul Bicaz, aparținând Domeniului Public al Orașului Bicaz (poziția 101), județul Neamț.

Data evaluării: **17.03.2020**
Scopul evaluării: **stabilirea valorii de piață pentru concesionare.**
Curs valutar BNR: **4,8242 lei/€**
Documente de proprietate: nu există (Domeniul Public al Orașului Bicaz)
Documentația cadastrală: plan de încadrare și amplasament, întocmit de către ing. Hîrțan Cătălin.
Metode de evaluare utilizate:

- Metoda comparațiilor directe
-

Tipul valorii estimate: **valoarea de piață**

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru imobilul evaluat (teren intravilan cu suprafața de 545 mp (piața agroalimentară) și 31 mp trotuar zona Piață, Orașul Bicaz) este de:

$V_{teren\ 545\ mp}$ = 107.820 lei (22.350 €), respectiv 197,8 lei/mp (41 €/mp) **$V_{concesiune\ anuală\ minimă}$ = 7.226,50 lei/an (1.497,97 €/an),** **respectiv 13,2596 lei/mp/an (2,7486 €/mp/an)**
$V_{teren\ 31mp}$= 6.130 lei (1.270 €), respectiv 197,8 lei/mp (41 €/mp) **$V_{concesiune\ anuală\ minimă}$ = 410,63 lei/an (85,12 €/an),** **respectiv 13,2461 lei/mp/an (2,7458 €/mp/an)**

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată şi este valabilă exclusiv în condiţiile şi prevederile prezentului raport;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul condiţiilor limitative prezentate;
- Valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă o perioadă limitată de timp, de regulă maxim 6 luni, fiind necesară actualizarea acesteia datorită fluctuaţiilor existente în piaţa imobiliară

Valoarea nu conține T.V.A.

Evaluator Autorizat ANEVAR,

Ing. Ionuț Costin

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR • VENVNOR

Cuprins

Certificare 4
1. Termenii de referință ai evaluării 5
1.1. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare 5
1.2. Scopul evaluării 5
1.3. Identificarea activului supus evaluării 5
1.4. Tipul valorii 5
1.5. Data valorii 6
1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării 6
1.7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea 7
1.8. Ipoteze și ipoteze speciale 7
1.8.1. Ipoteze generale 7
1.8.2. Ipoteze speciale 8
1.9. Restricții de utilizare 8
1.10. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 8
1.11. Riscul evaluării 8
1.12. Prezentarea evaluatorului 9
2. Descrierea raportului de evaluare 11
2.1. Descrierea imobilelor 11
2.1.1. Descriere generală 11
2.1.2. Descriere juridică 11
2.1.3. Descriere fizică (conform informații client și inspecție pe teren) 11
2.2. Analiza de piață 12
2.2.1 Identificarea pieței specifice 13
2.2.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curente) 13
2.2.3 Analiza cererii solvabile 13
2.2.4 Analiza ofertei competitive 13
2.2.5 Analiza echilibrului 14
2.3. Analiza celei mai bune utilizări 14
2.4. Abordări și metode de evaluare utilizate 14
2.4.1. Metoda comparațiilor directe 15
2.4.2. Metoda veniturilor – calculul redevenței minime anuale 23
2.5. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului 25
Anexa nr. 1 – fotografii ale imobilului 26
Anexa nr.2 – Oferte comparabile 27
Anexa nr. 3 – Plan de amplasament 30

Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si condiţiile limitative specifice, şi sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă faţă de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru activităţile specifice desfăşurate în scopul realizării evaluării nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze clientul.

Proprietăţile au fost inspectate personal de către Expert Evaluator ing. Costin Ionuţ, la data de **17.03.2020**, în prezenţa unui reprezentant al proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează acest raport.

Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate în prezentul raport conform cerinţelor din Standardele Internaţionale de Evaluare, Codul de Etică şi Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România). Raportul se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat sau verificat (la cerere) de către unul din membrii autorizaţi special în acest sens de către sus-numita organizaţie.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru ANEVAR, legitimaţia nr. **11760/2020**, îndeplineşte cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator Autorizat ANEVAR

Ing. Ionuţ Costin



1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare

Client: Orașul Bicaz, județul Neamț

Beneficiar: Orașul Bicaz, județul Neamț

Utilizator: Orașul Bicaz, județul Neamț

1.2. Scopul evaluării

Scopul declarat de client pentru întocmirea raportului de evaluare este cel pentru **estimarea valorii de piață pentru concesionare.**

1.3. Identificarea activului supus evaluării

Activele ce fac obiectul evaluării constau în:

Teren intravilan cu suprafața de 545 mp, parcelă categoria curți-construcții, din total parcela cu suprafața de 9500mp zona Piață Agroalimentară, aparținând Domeniului Public al Orașului Bicaz (poziția 56), județul Neamț.
Teren intravilan cu suprafața de 31mp, parcelă categoria curți-construcții, din total parcela cu suprafața de 3500 mp zona lângă Bloc 2 – trotuar, str. Piatra Corbului, Orașul Bicaz, aparținând Domeniului Public al Orașului Bicaz (poziția 101), județul Neamț.

1.4. Tipul valorii

Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este: **valoarea de piață.**

Întocmirea acestui raport are la bază ***Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018***, adoptate de Consiliul Director și Conferința Națională a *Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).*

Standarde si ghiduri utilizate in procesul de evaluare:
SEV 100 - Cadrul general
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS101)
SEV 102 – Implementare (IVS 102)
SEV 103 – Raportare (IVS 103)
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS230)
GEV 630 – Evaluare bunurilor imobile

Prețul este suma de bani ceruta, oferita, sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
- Fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb

COSTIN IONUT

- Fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ

Valoarea de piață este definită conform SEV-100 (Cadrul general) ca *fiind* ***„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 implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".***

IFRS 13 (Standardele Internaționale de Raportare Financiară) definește **valoarea justă** ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Valoarea echitabilă (înlocuiește definiția valorii juste) este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și deci presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

1.5. Data valorii

Raportul de evaluare are considerată data evaluării: **17.03.2020**.

Moneda în care este exprimată valoarea estimată: LEI și EUR, utilizându-se cursul valutar comunicat de BNR: **4,8242 lei/€.**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită numerar, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată speciale.

1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documente puse la dispoziție de client:

- Documente de proprietate ale imobilului: **NU**
- Documentație cadastrală a imobilului: plan de amplasament, relevee construcții: **NU**
- Extrase de carte funciară: **NU**
- Fișa mijlocului fix: **NU**

Informații necesare evaluatorului pentru întocmirea raportului de evaluare:

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR • VRANCEA

- Inspecţia fizică imobilelor: identificarea pe teren a imobilelor, fotografierea acestora: **DA**
- Istoricul proprietăţii bunurilor: **NU**
- Informaţii financiare: venituri obţinute în urma exploatării proprietăţii: **NU**

1.7. Natura şi sursa informaţiilor pe care se va baza evaluarea

Informaţiile utilizate au fost:

- Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare, avizele, autorizările, schiţele şi suprafeţele construcţiilor şi ale amplasamentului – acestea au fost furnizate de către client;
- Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, nivel de chirii, etc.), obţinute atât din surse de informare publice, site-uri ale agenţiilor imobiliare, precum şi de la client;
- Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate (cataloage si reviste de specialitate, agreate de către ANEVAR etc.)

Sursele de informaţii au fost:

- presa de specialitate şi alţi evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locală
- baza de date a evaluatorului;analizeimobiliare.ro
- informaţii furnizate de către agenţii imobiliare, privind tranzacţii/oferte similare
- site-uri de vânzări: olx.ro, publi24.ro, homezz.ro, imobiliare.ro etc.

1.8. Ipoteze şi ipoteze speciale

1.8.1. Ipoteze generale

- Raportul de evaluare este întocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitării unor servicii prestate de destinatarul raportului.
- Raportul este valabil numai în ansamblul său şi nu pe părţi, este confidenţial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parţial, sau proporţii rezultate din el, sau alte aspecte reieşite din raport) de către client în alte scopuri şi nu poate fi dat publicităţii.
- Proprietatea imobiliară se presupune a nu avea condiţii ascunse sau neevidente ale subsolului şi structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Evaluarea s-a bazat pe datele şi informaţiile provenite din actele şi documentele puse la dispoziţie de către client, considerate a fi autentice, precum şi pe cele rezultate din inspecţia la faţa locului. Se presupune, de asemenea, că proprietatea este deţinută cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor şi documentaţiilor prezentate şi nu li se acordă garanţia pentru acurateţe acestora, nu s-au făcut alte investigaţii privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
- În baza actelor, datelor şi documentaţiilor puse la dispoziţie de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.
- La întocmirea raportului de evaluare sa considerat că bunurile evaluate sunt în concordanţă cu reglementările privind mediul înconjurător şi că nu există contaminare. Evaluatorul nu este calificat să detecteze substanţe sau materiale care pot afecta valoarea proprietăţii. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii.

EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
COSTIN IONUT
Legitimaţia Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.
- Valorile estimate în valută sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.8.2. Ipoteze speciale

- Informațiile puse la dispoziție de client referitoare la veniturile obținute în urma exploatării proprietății (chirii obținute, grad de ocupare etc.) precum și informații cu privire la statutul juridic (documente de proprietate, schițe cadastrale, divizări ale proprietății) au fost considerate valabile și nu au făcut obiectul unei verificări prealabile din partea evaluatorului.
- Măsurătorile realizate de evaluator nu pot fi considerate exacte, acestea având doar rolul de a verifica informațiile furnizate de client și de a identifica și localiza imobilul.
- Evaluatorul va considera ca atare informațiile financiare puse la dispoziție de client (documente de proprietate, documente cadastrale, planuri de amplasament și relevee, fișa mijlocului fix, procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor), valoarea estimată ținând cont doar de informațiile existente în aceste documente. În cazul în care nu au fost puse la dispoziție evaluatorului documentația completă necesară estimării valorii, opinia evaluatorului se va limita doar la documentele la care a avut acces.

1.9. Restricții de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

1.10. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Întocmirea acestui raport are la bază ***Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018***, adoptate de Consiliul Director și Conferința Națională a *Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR)*.

1.11. Riscul evaluării

Raportul de evaluare are data de referință **17.03.2020** și se bazează pe datele colectate și interpretate în luna **martie 2020**. S-a ținut cont de condițiile pieței din aceasta perioadă și de previziunile pe termen scurt. S-a estimat o valoare de piață valabilă la data întocmirii prezentului raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, in care condițiile specifice ale pieței nu

suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate. Trebuie avut în vedere că în relaţie cu volatilitatea pieţei valoarea poate să fie diferită în timp. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv in contextul economic general când s-a făcut evaluarea, a stadiului de dezvoltare a pieţei specifice si scopului prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât in limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piaţa specifică nu vor fi schimbări esenţiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în premisa, ipotezele şi condiţiile limitative exprimate, orice element care ar conduce la neîncadrarea în acestea din urmă impunând actualizarea lucrării.

1.12. Prezentarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de către Evaluatorul Autorizat - ANEVAR **ing. Costin Ionuţ**, cu domiciliul în municipiul Iaşi, Str. Roşiori nr.2, jud. Iaşi, legitimat cu CI seria MZ nr. 034969, telefon **0745-937.086, 0729-614.769, 0760-459.428,** Fax: **0332-422.163,** e-mail: **ionut_costin@yahoo.com**, membru titular ANEVAR, legitimaţia nr. **11760/2020**.

Lucrarea de evaluare este întocmită de către evaluatorul sus menţionat, persoana care poartă întreaga responsabilitate cu privire la opiniile şi concluziile prezentate în acest raport, în limitele ipotezelor şi condiţiilor (premiselor) formulate. Persoana juridică semnatară a contractului de evaluare este reprezentă legal de evaluator şi răspunde de buna derulare a condiţiilor contractuale.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul are îndeplinite cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi au competenţa necesară întocmirii acestui raport. Membrii titulari ANEVAR au încheiată asigurare de răspundere civilă profesională.



- A N E V A R -

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

C E R T I F I C A T

D-l/D-na **COSTIN IONUT** nascut(a) in anul **1978** luna **Ianuarie** ziua **07**

in localitatea **IASI** judetul **IASI** legitimat(a) cu

C.I. seria **M.X.** nr. **302041** angajat(a) al(a) **B.C.R. – SUCURSALA AL.I.CUZA IASI**

de profesie **Informatician** a absolvit cursul de pregatire in domeniul metodologiei pentru

"EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE"

in perioada **04.04 – 27.05.2005** cu nota **9,00** .

PRESEDINTE ANEVAR
ing. BOJINCA MIHAIL

Nr. **1858**

Data eliberarii: anul **2005** *luna* **Octombrie** *ziua* **28**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

CERTIFICAT

D-l / D-na COSTIN IONUT membru

ANEVAR cu legitimatia nr. 11760 a absolvit la data de 20.07.2013

seminarul SPIC 03 in specializarea:

EVALUATOR AUTORIZAT DE BUNURI MOBILE

Nr. 175

Data eliberării anul 2013 *luna* decembrie *ziua* 28

PREȘEDINTE ANEVAR,

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

2. Descrierea raportului de evaluare

2.1. Descrierea imobilelor

2.1.1. Descriere generală

Imobilul (teren intravilan) este situat în zona centrală a localității Bicaz, în zona pieței, terenuri ocupate cu construcții ușoare cu destinație comercială-agroalimentară.

Accesul se realizează prin intermediul drumului principal, asfaltat.

Terenul este înconjurat de alte proprietăți private și publice, fiind edificat pe acesta o construcție ușoară de tip spațiu comercial.

Terenul dispune de următoarele utilități: energie electrică (pe teren), apă, canalizare, gaz – în apropiere.

Terenul reprezentat de porțiune de trotuar este situat la drumul principal (str Piatra Corbului) – DN12C.

2.1.2. Descriere juridică

Imobilul (teren intravilan și trotuar) este inclus în Domeniul Public al Orașului Bicaz, conform listei bunurilor puse la dispoziție de beneficiar. Informațiile privind suprafețele au fost extrase din documentele prezentate.

2.1.3. Descriere fizică (conform informații client și inspecție pe teren)

Adresa	Str. Pieței, orașul Bicaz, județul Neamț
Tip imobil	Teren intravilan, categoria curți-construcții
Amplasament	Zona centrală – piața agroalimentară, zona ocupată cu constrcții ușoare cu destinație comercială.
Descriere teren	Terenul dispune de o formă regulată, cu topografie plană, este învecinat cu alte terenuri private și publice Pe teren este amplasat o construcție din lemn tip magazie, garaj – ce nu face obiectul evaluării. Terenul nu este îngrădit. Accesul la teren se realizează prin intermediul drumului principal asfaltat Suprafața de teren: 545 mp, din suprafața totală de 9500 mp Suprafața trotuar:31 mp, din suprafața de 3500 mp. Utilități: energie electrică pe teren, rețea apă, canalizare, gaz metan în apropiere (50 m) ***Observații: terenul este ocupat în prezent cu construcții ușoare tip comercial.***
Descriere construcție	Nu este cazul.
Instalații	Nu este cazul.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
COSTIN IONUȚ
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM, VRM
ANEVAR

Localizare	

2.2. Analiza de piață

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ limitat, proprietatile imobiliare au valori relativ ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimatia Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

2.2.1 Identificarea pieței specifice

Caracteristicile naturale ale terenului, impreuna cu toate elementele care au fost atasate acestuia, asa cum au fost prezentate si analizate in capitolele precedente, fac din proprietatea evaluata una de **tip teren intravilan pentru dezvoltare rezidențială sau comercială**. Analizand vecinatatile, zona, localitatea si regiunea, am constatat ca piata aceste proprietati este una **local-județeană**, fiind reprezentata de limitele **orașului Bicaz și Târgu Neamț – județul Neamț.**

2.2.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curente)

Tip componentă imobiliară	Interval de valori identificate în piață
Preț oferte vânzare teren intravilan în zona specifică – preț/mp	20-40 €/mp
Preț oferte vânzare proprietăți similare (teren+clădire) – preț/mpAu	Nu este cazul
Preț închiriere	Nu este cazul

Intervalul de valori identificat variază în funcție de elementele caracteristice ale propietății oferite spre tranzacționare pe piața imobiliară, cum ar fi poziția localizarea, accesul la rețelele de utilități, vadul comercial existent, atractivitatea imobiliară a zonei, calitatea structurală și vechimea construcțiilor etc.

Detalii cu privire la ofertele identificate în piață se regăsesc în anexă la raportul de evaluare (sursa de informații și alte elemente de identificare).

2.2.3 Analiza cererii solvabile

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru **cumpărare,** insa cererea pentru cumpararea de proprietati similare chiar daca este relevanta ea este mai putin solvabila din cauza puterii financiare a potentialilor cumparatori. Cerere potentiala pentru astfel de proprietati este reprezentata in principal de **persoane fizice sau juridice** interesate de cumpararea de proprietati similare celei analizate.

Luand in considerare influenta factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici si de mediu, deja analizate in capitolele precedente, precum si factorii care afecteaza atractivitatea proprietatii evaluate, apreciem ca:

- cererea celor interesati de cumpararea unor proprietati similare este reprezentata de investitori cu **putere financiara normala**;
- astfel de potentiali cumparatori nu exista dar pot fi atrasi in aria de piata definita;

Aceste aspecte trebuiesc privite in contextul economic general si al specificitatii tipului de proprietate analizat, care genereaza un **nivel global scăzut al cererii**.

2.2.4 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piata cunoscute, in mare parte prezentate la pct. "Fapte curente" de mai sus, pentru aria de piata in care se afla proprietatea evaluata, putem concluziona:

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- **exista suficient teren liber** pentru dezvoltarea de noi amplasamente similare cu proprietatea analizată – **număr mic de oferte identificate;**
- **nu exista la vanzare proprietati similare** calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca număr) fiind relativ mic;
- **nu exista la inchiriere proprietati similare** calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca număr) fiind inexistent;
- proprietatile concurente cu cea evaluata au un grad de ocupare **mediu**;
- **nu exista tendinta de conversie** spre utilizari alternative.

Analizand aspectele mai sus prezentate apreciem ca nivelul global al ofertei este **scăzut**.

2.2.5 Analiza echilibrului

Trecand in revista datele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia ca avem de-a face cu o **piață relativ activă** in care **nivelul cererii este mai mic decât nivelul ofertei** si avem astfel de-a face cu o piata a cumparatorului, cu **prețuri care tind să se stabilizeze**; estimam ca aceasta tendinta se va pastra, cel putin pe termen scurt si mediu.

2.3. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui imobil (teren liber sau construit, construcţie existentă) care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

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

Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber

Terenul este situat în zona periferică a orașului Bicaz. Din informațiile obținute de evaluator, terenul este utilizat pentru scopuri rezidențiale (pe teren este amplasată o anexă-magazie).

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este actuală, respectiv pentru destinație rezidențială – construcții ușoare.

2.4. Abordări şi metode de evaluare utilizate

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale valorii. Acestea sunt conţinute în Standardele Internaţionale de Evaluare:

- Abordarea prin comparaţia vânzărilor (sau comparaţia de piaţă)
- Abordarea prin cost
- Abordarea prin venit

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituţiei, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu preţul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere şi cea mai răspândită distribuţie.

Astfel, preţul unei proprietăţi stabilit pe o piaţă dată este limitat de preţurile plătite în mod frecvent pentru proprietăţi concurente pe acelaşi segment de piaţă, de alternativele financiare de investire în alte domenii şi de costul de construcţie a unei proprietăţi sau de adaptare a unei proprietăţi vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietăţii de evaluat.

Pentru evaluarea terenului sunt disponibile următoarele metode, conform standardelor de evaluare a bunurilor:

- comparaţia vânzărilor;
- tehnica parcelării şi dezvoltării;
- repartizarea (alocarea);
- extracţia (prin scădere), numită şi abstracţia;
- tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele şase metode (numite şi tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiţionale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparaţie, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Din analiza informaţiilor existente pe piaţă, respectiv informaţii ce pot fi obţinute din surse publice, verificabile, evaluatorul consideră ca metoda cea mai adecvată este cea reprezentată de comparaţia vânzărilor, celelalte metode fiind mai puţin precise datorită informaţiilor insuficiente cu privire la preţul privind parcelarea, construirea reţelelor de utilităţi publice, nivelul chiriilor pentru terenuri.

2.4.1. Metoda comparaţiilor directe

Abordarea prin comparaţia vânzărilor consideră că preţurile apărute în tranzacţiile derulate pe piaţă ar putea să reprezinte o bună bază de estimare a valorii unei proprietăţi.

Valoarea de piaţă poate fi calculată în urma studierii preţurilor de pe piaţă ale proprietăţilor competitive pe segmentul respectiv de piaţă. Când există informaţii suficiente, aplicarea abordării prin comparaţia vânzărilor este cea mai directă şi sistematică abordare pentru estimarea valorii de piaţă. Când nu există informaţii suficiente, aplicabilitatea acestei metode poate fi limitată sau neaplicabilă.

Criteriile de comparaţie pe care cumpărătorii şi vânzătorii, de pe o anumită piaţă, la utilizează în deciziile lor de cumpărare şi de vânzare au o relevanţă specială şi pot avea o importanţă mare.

Elementele de comparaţie sunt caracteristicile specifice ale proprietăţii şi tranzacţiilor care determină diferenţele între preţurile plătite pentru proprietatea imobiliară. Acestea sunt consideraţii esenţiale în abordarea prin comparaţia vânzărilor.

Pentru a realiza comparaţia directă între o proprietate comparabilă vândută şi proprietatea evaluată, trebuie luate în considerare posibile corecţii ale preţurilor de vânzare ale comparabilelor, cuantificate pe baza diferenţelor dintre elementele de comparaţie. Vor fi aplicate metode cantitative şi/sau calitative pentru a analiza diferenţele şi a estima mărimea corecţiilor.

Principiul substituţiei arată că valoarea unei proprietăţi tinde să fie dată de preţul ce ar fi plătit pentru a achiziţiona o proprietate cu utilitate şi atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil.

Criteriile de comparaţie depind de scopul evaluării şi de natura proprietăţii. *Astfel, pentru terenuri extravilane unitatea tipică de comparaţie este preţul pe hectar.*

Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimaţia Nr. 11760
Valabil 2020
ANEVAR

Tehnicile de identificare şi cuantificare a corecţiilor se clasifică în două categorii:

a) cantitative:
   - analiza pe perechi de date
   - analiza statistică
   - analiza grafică
   - analiza evoluţiei
   - analiza costurilor
   - analiza datelor secundare

b) calitative:
   - analiza comparaţiilor relative
   - analiza clasamentului
   - interviuri personale

Pentru calculul valorii terenului s-au identificat diferite oferte de vânzare existente pe piața imobiliară specifică (***terenuri intravilane din zona orașului Bicaz și zona centrală a orașului Târgu Neamț***).

Ofertele comparabile alese se regăsesc în anexă la raportul de evaluare.

GRILA DATELOR - TEREN INTRAVILAN					
Nr crt.	**Elemente de comparaţie:**	**Teren de evaluat:**	**Proprietati comparabile**		
			Comparabila 1	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii legale	fara	similar	similar	similar
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Condiţiile pietei:	prezent	feb 2019	mar 2020	dec 2019
7	Localizare:	teren centru -Piata Bicaz	str. Cuza Voda, central Tg. Neamt	str. Decebal, Marasesti, Tg Neamt	Tg Neamt - zona cetate
8	Caracteristici fizice				
	Suprafaţa (mp):	**545,00 m²**	**477,00 m²**	**1.650,00 m²**	**820,00 m²**
	Forma:	regulata	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptungiular
	Front stradal total:	20,0 ml	12,0 ml	25,0 ml	20,0 ml
	Raportul dintre front stradal si adancime:	73/100	30/100	38/100	49/100
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
9	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	en el/apa/canalizare/ gaz	en el/apa/canalizare/ga z	en el/apa/canalizar e/gaz	en el/apa/canalizare/ gaz
10	Alte componente non-imobiliare	platforma asfaltata	fara	casa demolabila 1969	fara
11	Zonare:	comerciala	rezidentiala/comerci ala	rezidentiala/com erciala	rezidentiala/comer ciala
Pret total (€)			**22.896 €**	**94.000 €**	**32.500 €**
Pret unitar (€/ m²)			**48,0 €/m²**	**57,0 €/m²**	**39,6 €/m²**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TERENURI AFERENTE PROPRIETATII DE BAZA					
Nr crt.	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Identificare - localizare	teren centru -Piata Bicaz	str. Cuza Voda, central Tg. Neamt	str. Decebal, Marasesti, Tg Neamt	Tg Neamt - zona cetate
	Suprafata	545,00 m²	477,00 m²	1.650,00 m²	820,00 m²
	Pret total (€)		22.896 €	94.000 €	32.500 €
	Pret unitar (€/ m²) - criteriu de comparatie		48,0 €/m²	57,0 €/m²	39,6 €/m²
0	TIPUL COMPARABILEI				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m²)		-2,4 €/m²	-2,8 €/m²	-2,0 €/m²
	Ajutare pentru alte componente non-imobiliare		€	-5.000 €	€
			0,0 €/m²	-3,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		45,6 €/m²	51,1 €/m²	37,6 €/m²
1	DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE				
	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		45,6 €/m²	51,1 €/m²	37,6 €/m²
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru restrictii legale		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		45,6 €/m²	51,1 €/m²	37,6 €/m²
3	CONDITII DE FINANTARE				
	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de finantare		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		45,6 €/m²	51,1 €/m²	37,6 €/m²
4	CONDITII DE VANZARE				
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimatia Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		**45,6 €/m²**	**51,1 €/m²**	**37,6 €/m²**
5	**CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE**				
	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	**fara**	**fara**	**fara**	**fara**
	Ajustare unitara		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Pret ajustat (€/m²)		**45,6 €/m²**	**51,1 €/m²**	**37,6 €/m²**
6	**CONDITII DE PIATA**				
	Conditii de piata	**prezent**	**feb 2019**	**mar 2020**	**dec 2019**
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		**45,6 €/m²**	**51,1 €/m²**	**37,6 €/m²**
7	**LOCALIZARE**				
	Localizare	**teren centru - Piata Bicaz**	**str. Cuza Voda, central Tg. Neamt**	**str. Decebal, Marasesti, Tg Neamt**	**Tg Neamt - zona cetate**
	Ajustare procentuala		-10,0%	-10,0%	10,0%
	Ajustare unitara pentru localizare		-4,6 €/m²	-5,1 €/m²	3,8 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		**41,0 €/m²**	**46,0 €/m²**	**41,4 €/m²**
8	**CARACTERISTICI FIZICE**				
	Marime	**545,00 m²**	**477,00 m²**	**1.650,00 m²**	**820,00 m²**
	Forma	**regulata**	**dreptunghiular**	**dreptunghiular**	**dreptungiular**
	Ajustare procentuala		0%	-10%	0%
	Ajustare unitara pentru marime si forma		0,0 €/m²	-4,6 €/m²	0,0 €/m²
	Front stradal	**20,0 ml**	**12,0 ml**	**25,0 ml**	**20,0 ml**
	Raport dintre front stradal si adancime	**73/100**	**30/100**	**38/100**	**49/100**
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Topografie	**plan**	**plan**	**plan**	**plan**
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru topografie		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		0%	-10%	0%
	Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		0,0 €/m²	-4,6 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		**41,0 €/m²**	**41,4 €/m²**	**41,4 €/m²**
9	**UTILITATI DISPONIBILE**				
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz metan/altele)	**en el/apa/canalizare/gaz**	**en el/apa/canalizare/gaz**	**en el/apa/canalizare/gaz**	**en el/apa/canalizare/gaz**
	Ajustare unitara		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimatia Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EGM
ANEVAR

	pentru utilitati				
	Pret ajustat (€/m²)		**41,0 €/m²**	**41,4 €/m²**	**41,4 €/m²**
10	**ZONAREA**				
	Zonarea	**comerciala**	**rezidentiala/comerciala**	**rezidentiala/comerciala**	**rezidentiala/comerciala**
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		**41,0 €/m²**	**41,4 €/m²**	**41,4 €/m²**
	Pret ajustat (€/m²) - rotunjit		**41,0 €/m²**	**41,4 €/m²**	**41,4 €/m²**
	Ajustare totala neta	(absolut)-neta	4,6 €/m²	9,7 €/m²	3,8 €/m²
		(procentual)-neta	10,0%	19,0%	10,0%
	Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta	4,6 €/m²	9,7 €/m²	3,8 €/m²
		(procentual)-bruta	**10,0%**	**19,0%**	**10,0%**

Suprafata teren proprietate de baza	545,00 m²
Opinie (pret ajustat unitar)	**41, €/m²**
	197,8 lei/m²
INDICATIA VALORII DE PIATA teren intravilan	**22.350 €**
	107.820 lei
Data evaluarii	**17.03.2020**
	4,8242 lei/€

În urma aplicării criteriilor de comparații au fost identificate o serie de corecții procentuale aplicate comparabilelor astfel încât valoarea acestora să fie ajustată în sensul apropierii de caracteristicile terenului evaluat. Corecțiile au fost estimate de evaluator în baza raționamentului propriu, având ca fundament informații obținute de la agenți imobiliari, prin interviuri personale, date culese din piața imobiliară și alte surse.

Corecțiile aplicate se referă la zonare, acces la teren, utilități, utilizare, fiind aplicate pentru toate comparabilele funcție de specificul acestora. De asemenea, întrucât comparabilele utilizate sunt oferte, acestea au fost diminuate cu 5% reprezentând procentul de negociere specific tranzacțiilor imobiliare din zonă.

Valoarea aleasă pentru determinarea valorii de piață este cea rezultată în urma aplicării corecțiilor pentru comparabila 1, întrucât pentru aceasta s-a obținut cel mai mic procent de corecție brută totală, respectiv valoarea unitară de **41,0 €/mp.**

Valoarea de piață a terenului intravilan, categoria curți construcții, în suprafață de 545 mp este de:

$V_{teren\ 545mp}$= 107.820 lei (22.350 €)



GRILA DATELOR - TERENUL INTRAVILAN					
Nr crt.	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Proprietati comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii legale	fara	similar	similar	similar
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Condițiile pietei:	prezent	feb 2019	mar 2020	dec 2019
7	Localizare:	teren centru - Piata Bicaz	str. Cuza Voda, central Tg. Neamt	str. Decebal, Marasesti, Tg Neamt	Tg Neamt - zona cetate
8	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	**31,00 m²**	**477,00 m²**	**1.650,00 m²**	**820,00 m²**
	Forma:	regulata	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptungiular
	Front stradal total:	20,0 ml	12,0 ml	25,0 ml	20,0 ml
	Raportul dintre front stradal si adancime:	12 90/100	30/100	38/100	49/100
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
9	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	en el/apa/canalizare/gaz	en el/apa/canalizare/gaz	en el/apa/canalizare/ gaz	en el/apa/canalizare/ gaz
10	Alte componente non-imobiliare	platforma asfaltata	fara	casa demolabila 1969	fara
11	Zonare:	comerciala	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala
Pret total (€)			**22.896 €**	**94.000 €**	**32.500 €**
Pret unitar (€/ m²)			**48,0 €/m²**	**57,0 €/m²**	**39,6 €/m²**

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TERENUL AFERENT PROPRIETATII DE BAZA					
Nr crt.	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare - localizare		teren centru - Piata Bicaz	str. Cuza Voda, central Tg. Neamt	str. Decebal, Marasesti, Tg Neamt	Tg Neamt - zona cetate
Suprafata		31,00 m²	477,00 m²	1.650,00 m²	820,00 m²
Pret total (€)			22.896 €	94.000 €	32.500 €
Pret unitar (€/ m²) - criteriu de comparatie			**48,0 €/m²**	**57,0 €/m²**	**39,6 €/m²**
0	**TIPUL COMPARABILEI**				
	Tip comparabila		**oferta**	**oferta**	**oferta**
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		**-5%**	**-5%**	**-5%**
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m²)		-2,4 €/m²	-2,8 €/m²	-2,0 €/m²
	Ajutare pentru alte componente non-imobiliare		**€**	**-5.000 €**	**€**
			0,0 €/m²	-3,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		**45,6 €/m²**	**51,1 €/m²**	**37,6 €/m²**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializări: EPI, EBM
ANEVAR • VOLUNTARI

1	**DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE**				
	Drepturi de proprietate transmise:	**integral**	**integral**	**integral**	**integral**
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		45,6 €/m²	51,1 €/m²	37,6 €/m²
2	**RESTRICTII LEGALE**				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	**fara**	**similar**	**similar**	**similar**
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru restrictii legale		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		45,6 €/m²	51,1 €/m²	37,6 €/m²
3	**CONDITII DE FINANTARE**				
	Conditii de finantare	**normale**	**similare**	**similare**	**similare**
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de finantare		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		45,6 €/m²	51,1 €/m²	37,6 €/m²
4	**CONDITII DE VANZARE**				
	Conditii de vanzare	**normale**	**normale**	**normale**	**normale**
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		45,6 €/m²	51,1 €/m²	37,6 €/m²
5	**CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE**				
	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	**fara**	**fara**	**fara**	**fara**
	Ajustare unitara		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Pret ajustat (€/m²)		45,6 €/m²	51,1 €/m²	37,6 €/m²
6	**CONDITII DE PIATA**				
	Conditii de piata	**prezent**	**feb 2019**	**mar 2020**	**dec 2019**
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		45,6 €/m²	51,1 €/m²	37,6 €/m²
7	**LOCALIZARE**				
	Localizare	**teren centru - Piata Bicaz**	**str. Cuza Voda, central Tg. Neamt**	**str. Decebal, Marasesti, Tg Neamt**	**Tg Neamt - zona cetate**
	Ajustare procentuala		-10,0%	-10,0%	10,0%
	Ajustare unitara pentru localizare		-4,6 €/m²	-5,1 €/m²	3,8 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		41,0 €/m²	46,0 €/m²	41,4 €/m²
8	**CARACTERISTICI FIZICE**				
	Marime	**31,00 m²**	**477,00 m²**	**1.650,00 m²**	**820,00 m²**

COSTIN IONUT
Legitimatia Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EDPI
ANEVAR

	Forma	**regulata**	**dreptunghiular**	**dreptunghiular**	**dreptungiular**
	Ajustare procentuala		0%	-10%	0%
	Ajustare unitara pentru marime si forma		0,0 €/m²	-4,6 €/m²	0,0 €/m²
	Front stradal	**20,0 ml**	**12,0 ml**	**25,0 ml**	**20,0 ml**
	Raport dintre front stradal si adancime	**12 90/100**	**30/100**	**38/100**	**49/100**
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Topografie	**plan**	**plan**	**plan**	**plan**
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru topografie		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		0%	-10%	0%
	Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		0,0 €/m²	-4,6 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		**41,0 €/m²**	**41,4 €/m²**	**41,4 €/m²**
9	**UTILITATI DISPONIBILE**				
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz metan/altele)	**en el/apa/canalizare/gaz**	**en el/apa/canalizare/gaz**	**en el/apa/canalizare/gaz**	**en el/apa/canalizare/gaz**
	Ajustare unitara pentru utilitati		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		**41,0 €/m²**	**41,4 €/m²**	**41,4 €/m²**
10	**ZONAREA**				
	Zonarea	**comerciala**	**rezidentiala/comerciala**	**rezidentiala/comerciala**	**rezidentiala/comerciala**
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (€/m²)		**41,0 €/m²**	**41,4 €/m²**	**41,4 €/m²**
	Pret ajustat (€/m²) - rotunjit		**41,0 €/m²**	**41,4 €/m²**	**41,4 €/m²**
	Ajustare totala neta	(absolut)-neta	4,6 €/m²	9,7 €/m²	3,8 €/m²
		(procentual)-neta	10,0%	19,0%	10,0%
	Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta	4,6 €/m²	9,7 €/m²	3,8 €/m²
		(procentual)-bruta	**10,0%**	**19,0%**	**10,0%**

Suprafata teren proprietate de baza	31,00 m²
Opinie (pret ajustat unitar)	**41, €/m²**
	197,8 lei/m²
INDICATIA VALORII DE PIATA teren intravilan	**1.270 €**
	6.130 lei
Data evaluarii	**17.03.2020**
	4,8242 lei/€



Valoarea de piață a terenului intravilan, categoria curți construcții, în suprafață de 31 mp – trotuar (zona Piață) este de:

$V_{teren\ 31mp}$= 6.130 lei (1.270 €)

2.4.2. Metoda veniturilor – calculul redevenței minime anuale

Pentru calculul redevenței anuale în cazul concesionării nu există o reglementare legală actualizată, singura prevedere regăsindu-se în cadrul legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.17: *"Limita minimă a prețului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".*

Astfel, pentru a calcula valoare de piață actualizată a imobilului pentru perioada de 25 de ani se aplică următoarea formulă:

$$Vp=R/k,$$

Unde Vp – valoarea de piață, R – redevența (venit) anuală, k – rata de capitalizare.

Rata de actualizare (k) a valorii imobilului se va calcula funcție de rata obligatiunilor de stat pe termen lung pe care Romania le emite pe pietele financiare internationale, date extrase din revista **Valoarea – editia decembrie 2019.**

Calcul rata actualizare (obligatiuni de stat)

sursa	Revista Valoarea - ANEVAR dec.19		
YTM 9Y	EUR	1,35%	Rb
Rata inflatie	EUR	1,59%	Ri
Factori de mediu		1,50%	
	rata actualizare k=	4,44%	Rb+Ri

K=Rb+Ri=4,44 %

$$V=\frac{R}{1+k}+\frac{R}{(1+k)^2}+....+\frac{R}{(1+k)^n}=R\times\sum_{i=1}^{n}\frac{1}{(1+k)^i}=R\times f$$

unde:

- V = valoarea dreptului de folosință cedat;
- R = redevența anuală;
- k = rata de actualizare;
- n = numărul de ani rămaşi din contract;
- f = factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic), iar:

$$f=\sum_{i=1}^{n}\frac{1}{(1+k)^i}$$

COSTIN IONUT
Nr. 21760
2020

Valoare de piata	**22.350**	€	**107.820**	lei
Perioada	25	ani		
Redeventa/chirie	**1.497,97**	€/an	**7.226,50**	lei/an
	124,83	€/luna	**602,21**	lei/luna
Suprafata	**545,00**	mp		
Redeventa/chirie/mp	**2,7486**	€/mp/an	**13,2596**	lei/mp/an
Redeventa/chirie/mp/luna	**0,2290**	€/mp/luna	**1,1050**	lei/mp/luna
		Curs BNR	4,8242	lei/€

Valoare de piata	**1.270**	€	**6.130**	lei
Perioada	25	ani		
Redeventa/chirie	**85,12**	€/an	**410,63**	lei/an
	7,09	€/luna	**34,22**	lei/luna
Suprafata	**31,00**	mp		
Redeventa/chirie/mp	**2,7458**	€/mp/an	**13,2461**	lei/mp/an
Redeventa/chirie/mp/luna	**0,2288**	€/mp/luna	**1,1038**	lei/mp/luna
		Curs BNR	4,8242	lei/€

$V_{concesiune\ anuală\ minimă\ 545\ mp}$ = 7.226,50 lei/an (1.497,97 €/an),

respectiv 13,2596 lei/mp/an (2,7486 €/mp/an)

$V_{concesiune\ anuală\ minimă\ 31\ mp}$ = 410,63 lei/an (85,12 €/an),

respectiv 13,2461 lei/mp/an (2,7458 €/mp/an)

2.5. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Aplicând metodele de evaluare adecvate pentru imobilul de evaluat s-au obținut următoarele rezultate:

	LEI	EUR
Metoda comparațiilor directe teren 545mp	107820	22350
Metoda comparațiilor directe teren 31mp	6130	1270

Având în vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor şi pe de alta parte scopul evaluării, caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării și a **principiului prudenței**, în opinia evaluatorului **valoarea de piaţă** a proprietăţii imobiliare (***teren intravilan cu suprafața de 545 mp (piața agroalimentară și 31 mp (trotuar zona Piață) - orașul Bicaz)*** este la data evaluării **17.03.2020**):

$V_{teren\ 545\ mp}$ = 107.820 lei (22.350 €), respectiv 197,8 lei/mp (41 €/mp)
$V_{concesiune\ anuală\ minimă}$ = 7.226,50 lei/an (1.497,97 €/an), respectiv 13,2596 lei/mp/an (2,7486 €/mp/an)
$V_{teren\ 31mp}$= 6.130 lei (1.270 €), respectiv 197,8 lei/mp (41 €/mp)
$V_{concesiune\ anuală\ minimă}$ = 410,63 lei/an (85,12 €/an), respectiv 13,2461 lei/mp/an (2,7458 €/mp/an)

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată şi este valabilă exclusiv în condiţiile şi prevederile prezentului raport;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul condiţiilor limitative prezentate;
- Valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă o perioadă limitată de timp, de regulă maxim 6 luni, fiind necesară actualizarea acesteia datorită fluctuațiilor existente în piața imobiliară.
- Valoarea nu conține T.V.A.

Ing. Ionuț Costin

Evaluator Autorizat ANEVAR

Anexa nr. 1 – fotografii ale imobilului









CAMERA EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimatia Nr. 11760
Mobil 2020
Sediul: EPL, EDM
BULEVAR

Anexa nr.2 – Oferte comparabile

Teren, Constructii, supraf. de 477 mp — ID: 3539719

Status: la vanzare din 20 februarie 2019, data curenta: 17 martie 2020

Adresa:	Strada Cuza Voda , Central, Targu Neamt, Neamt
Zile in piata:	392 zile
Primul pret solicitat:	24.804 EUR
Ultimul pret solicitat:	22.896 EUR 48 EUR/mp

Telefoane: 0744316617

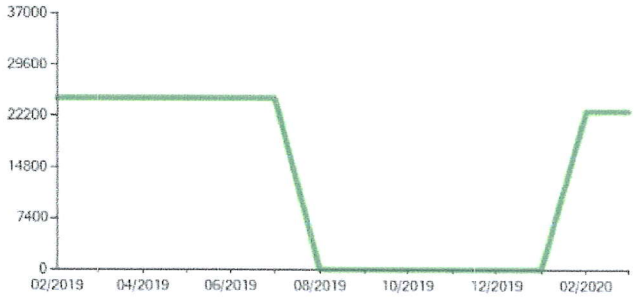
Actualizat: olx.ro - 12.02.2020
olx.ro - 20.02.2019 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	477 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Vand teren intravilan cu suprafata de 477mp, str. Cuza Voda, front stradal 12m, ideal pentru constructii locuinte sau spatii comerciale. Toate utilitatile la dispozitie.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Teren, Constructii, supraf. de 1650 mp

ID: 69V03JEUDE8

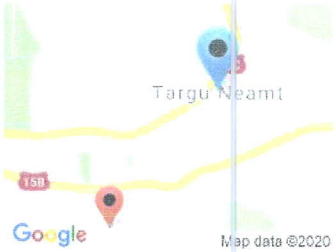
Status: la vanzare din 13 septembrie 2019, data curenta: 17 martie 2020

Adresa:	Central, Targu Neamt, Neamt
Zile in piata:	187 zile
Primul pret solicitat:	94.000 EUR
Ultimul pret solicitat:	94.000 EUR 57 EUR/mp

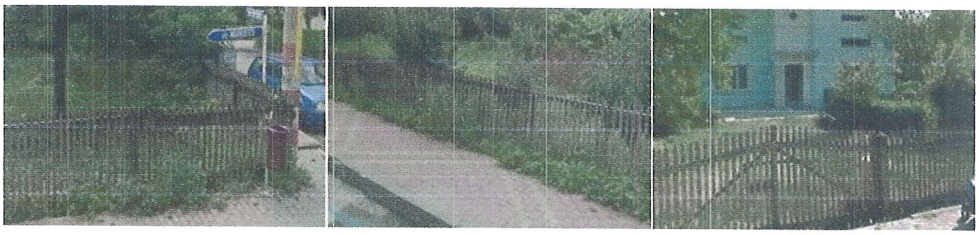
Sursa:	Agentie Imobiliara
Telefoane:	0748855001, 0748855001
Actualizat:	Imobiliare.ro - 13.09.2019

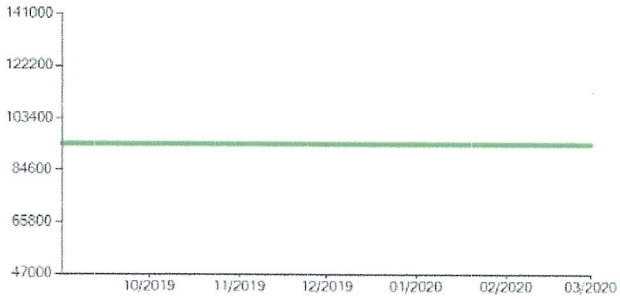
Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.650 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	30 %
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	plan urbanistic general (pug)



Teren Târgu Neamț, la DN15C, deschidere la 2 străzi, str. Decebal și str. Mărășești, 1650 mp, toate utilitățile, pot 30%, pretabil construcții P+4E, ori spatii comerciale, cu o casa din cărămida construcție 1969 pe teren





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



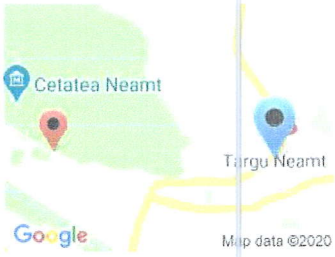
Teren, Constructii, supraf. de 820 mp ID: 3985325

Status: la vanzare din 29 februarie 2020, data curenta: 17 martie 2020

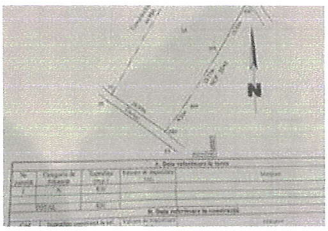
Adresa:	Strada Cetatii , Targu Neamt, Neamt	Telefoane:	0744691979
Zile in piata:	18 zile	Actualizat:	olx.ro - 29.02.2020 (prima aparitie)
Primul pret solicitat:	32.500 EUR		
Ultimul pret solicitat:	32.500 EUR 40 EUR/mp		

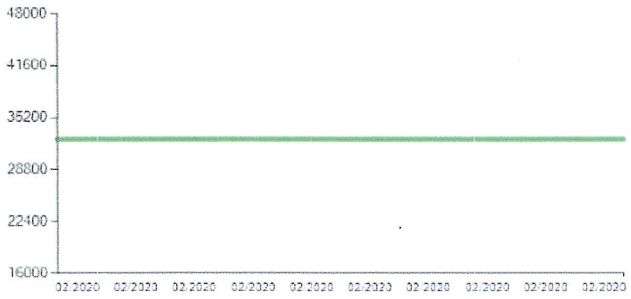
Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	820 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



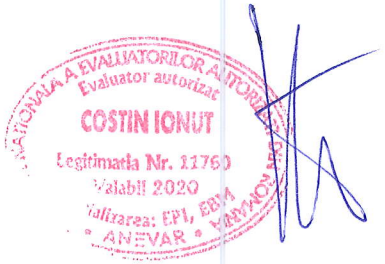
Teren de vanzare , la poalele Cetatii Neamtului. Suprafata 820 mp.



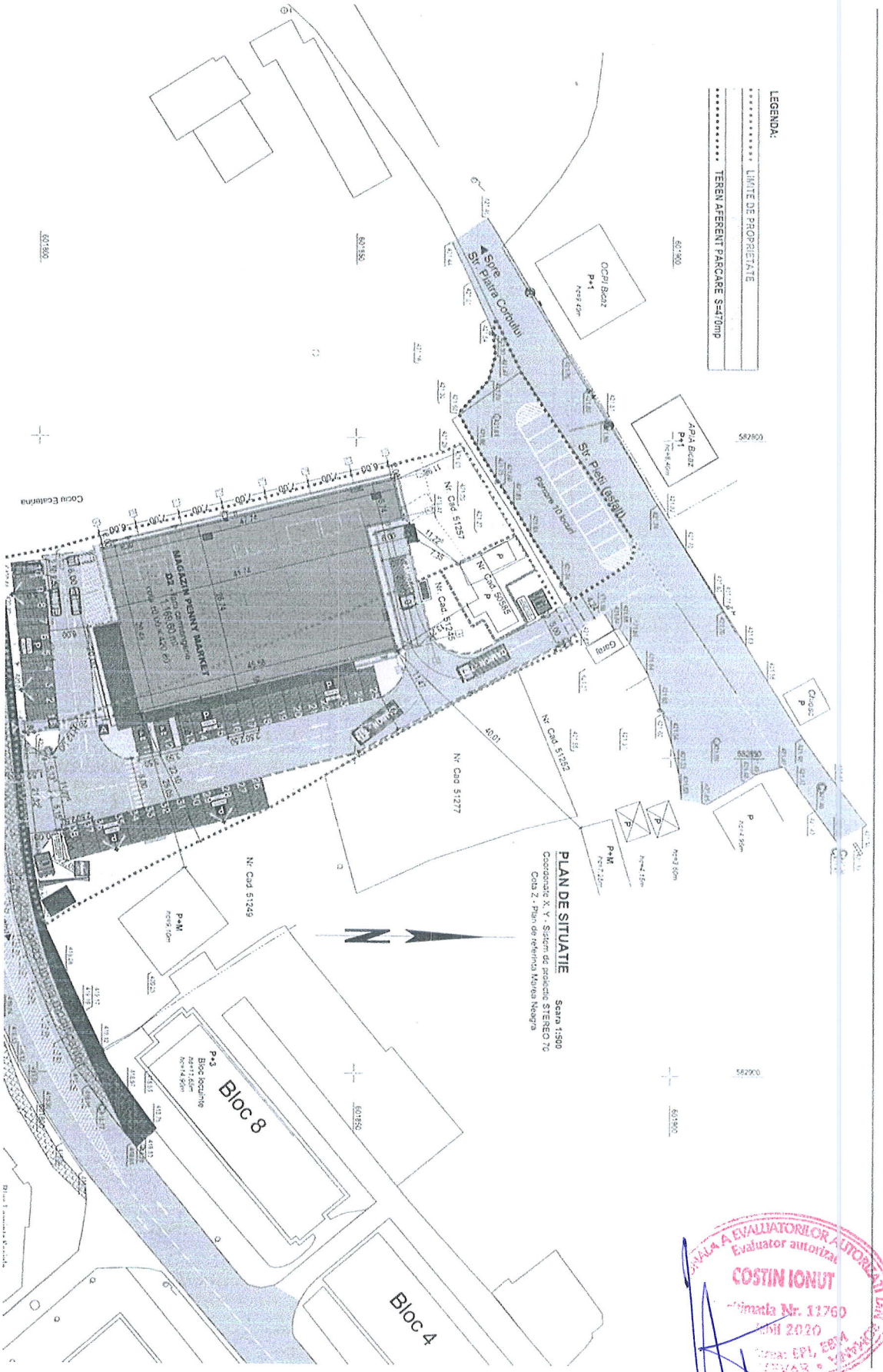


Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Anexa nr. 3 – Plan de amplasament



COSTIN IONUT

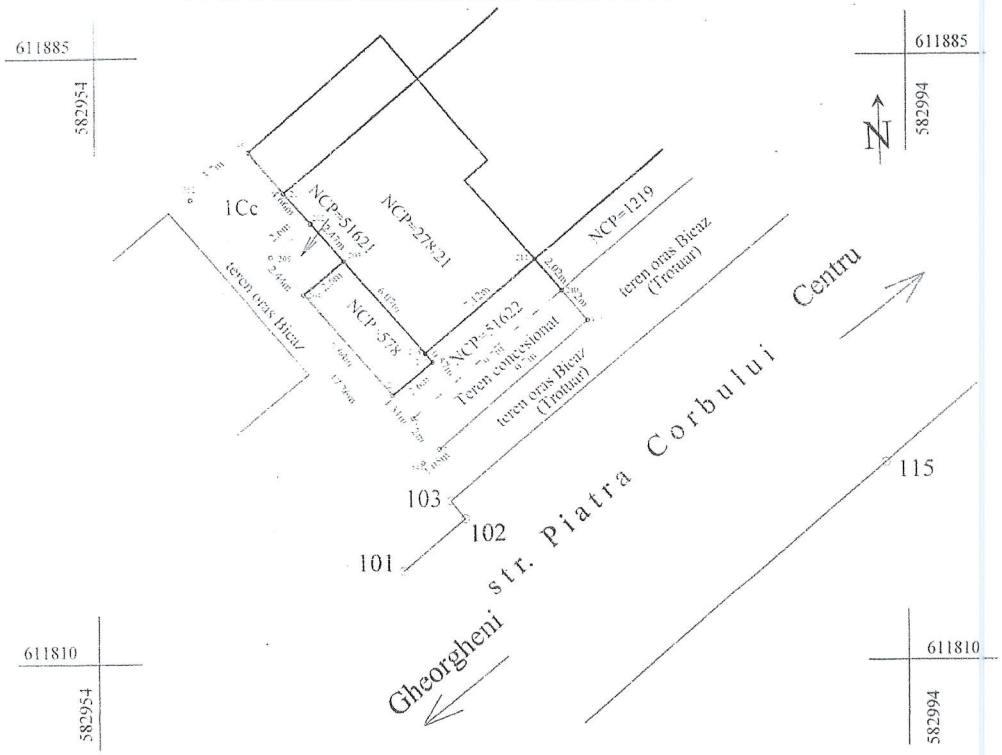
Anexa 1.35

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
	31	Intravilan Bicaz , Str. Piatra Corbului .Punct" Linga Bloc 2" , Oras Bicaz, Jud. Neamț

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Bicaz



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (m.p.)	Mențiuni
1	Cc	31	Teren curti constructii delimitat prin constructie si limita conventionala
	Total	31	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construită la sol (m.p.)	Mențiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului= 31 m.p.
Suprafata din act = m.p.

Executant : I.I. HÂRȚAN C. Cătălin	Inspector :
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Semnătura și ștampila	Data.....
Data **16.08.2019**	

EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
2020
EPI, EBM
MAB • MVMRICS

51		Teren Căminul Cultural Izvoru Muntelui N.C. 51531	Str. Izvoru Muntelui, Suprafata 1000 m.p.	1978		Domeniul public , atestat prin H.C.L. 47 din 18.04.2002
52	I.6.2.	Căminul Cultural Izvoru Muntelui N.C. 51531-C1	Str. Izvoru Muntelui, S.c. 134 m.p	1978	20000.0000	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare+ H.C.L. 166 din 22.12.2003
53		Teren fostă Primărie Izvoru Alb N.C. 341	Sat Izvoru Alb, Suprafata 900 m.p	1957	10532.0249	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
54	I.6.2.	Local fostă Primărie Izvoru Alb	Sat Izvoru Alb S.c.=99 m.p.	1957	87520.8000	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
55	I.6.2.	Căminul Cultţural Potoci	Sat Potoci	1980	115782.0000	Domeniul public, atestat prin H.C.L. 166 din 22.12.2003
56	I.5.3.	Piaţa agroalimentară Bicaz	Centru Suprafata 9.500 m.p.	1960	102049.0273	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
57	I.5.3.	Piaţa Dodeni	Cartier Dodeni Suprafata 900 m.p.	1998	2416000.0000	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
58	I.6.2.	Monumentul eroilor	Str. Barajului lângă spital S.c.= 300 m.p.	1930 - 1998	2538.7087	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
59		Bloc A.C.V.A.	Aleea Teilor, Bl. 9		14075.0200	Domeniul public H.C.L. nr. 13 din 23.08.2006
60		Spaţiu sediu APASERV	Str. Piatra Corbului, Bl. 5, parter Suprafata 108 m.p. Concesionat ca bun de retur C.J. APA SERV S.A. H.C.L. 123/28.09.2017	1963	79488.0000	Domeniul public Hot. A.G.A. nr. 3/28.02.2006
61		Spaţiu sediu STUDIO RADIO	Str. Piatra Corbului, Bl. 5, parter Suprafata=33,43 m.p.	1963		Domeniul public Hot. A.G.A. nr. 3/28.02.2006
62		Sediu bibliotecă orăşenească	Str. Aleea Teilor, Bl. 18 CPI 74,25/297			Domeniul public H.C.L. nr. 68 din 29.06.2006
63		Amenajare Spatiul Exterior-Biblioteca Orasenească Mihai Eminescu	Str. Aleea Teilor, S.c. = S.d.=46,33 m.p	2015	197200.7600	Domeniul public, atestat prin H.C.L. 74 din 28.05.2015 şi H.C.L. 147 din 29.10.2015
64		Teren joacă copii	Str. P. Corbului Suprafata 450 m.p. spate Bl. 17	1985	235.0000	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
65		Stadion N.C. 51774, rez N.C. 52770 si N.C. 52771	Terenuri de fotbal, handbal, baschet, tribună Suprafaţa=37.236 m.p.	1965	2973360.0000	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
66		Teren tenis Mărceni (spate bl.10) N.C. 382	Str. Primaverii Suprafata= 802 mp	1973	6895.2651	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
67		Imprejmuire teren tenis Marceni	Str. Primaverii Lungimea=116 m.l.	2001	32220.0000	Domeniul public, atestat prin H.C.L. 166 din 22.12.2003
68		Tribuna teren tenis Marceni	Str. Primaverii	2001	67120.2726	Domeniul public, atestat prin H.C.L. 166 din 22.12.2003

85	1.6.2.	Beci alimente N.C. 52856 – C4	Strada Barajului, Nr. 31 A, S.c.=55 m.p. S.d.=55 m.p.	1986	21591.0000	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare H.C.L. nr. 45 din 30.03.2017
86		Teren Policlinică N.C. 632/1	Strada Barajului, Nr. 31 A Suprafata = 748 m.p.	1953	54050.0000	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
87		Sistem încălzire energie solară	Strada Barajului, Nr. 45	2010	767386.4000	H.C.L. nr. 78 din 13.08.2009
88		Depozitul de deseuri (N.C. 1732, N.C. 51510, N.C. 1734	Aleea Cărbune Suprafaţă = 26.866 m.p. (18600+4845+3421 mp	1959 2009	262931,4+ 4299371,17 Protocolul nr. 11781 din 07.10.2015	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare+ H.C.L. nr. 15 din 29.01.2008
89	1.9.2.	Sistem de alimentare cu energie termica, cu terenurile aferente		1979	68300.0000	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
90		Chioşc carne piata N.C. 51421	Piata Agroalimentara S.c.= 25 mp		647.9767	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
91		Cismea cu jgheab	Piata Agroalimentara S.c.= 25 m.p.	2002	525.8134	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
92	1.3.7.2.	Trotuar	Str. Barajului Nr. 4, Suprafata 3.350 m.p.	1965	200.0000	Domeniul public, atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
93	1.3.7.2.	Trotuar	Str. Capsa Suprafata 1150 m.p.	1970	69.0000	Domeniul public, atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
94	1.3.7.2.	Trotuar	Str. Ciungi, Suprafata 600 m.p.	1975	36.0000	Domeniul public, atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
95	1.3.7.2.	Trotuar	Str. Cojusna, Suprafata 270 m.p.	1975	18.0000	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
96	1.3.7.2.	Trotuar	Str. Dimitrie Leonida, Suprafata 180 m.p.	1970	12.0000	Domeniul public, atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
97	1.3.7.2.	Trotuar	Str. Garii, Suprafata 150 m.p.	1975	12.0000	Domeniul public, atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
98	1.3.7.2.	Trotuar	Str. Paltinis, Suprafata 450 m.p.	1975	16994,00	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
99	1.3.7.2.	Trotuar	Str. Pacii, Suprafata 800 m.p.	1975	40.0000	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
100	1.3.7.2.	Trotuar	Str. Republicii, Suprafata 3.400 m.p.	1965	228.0000	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
101	1.3.7.2.	Trotuar	Str. Piatra Corbului, Suprafata 3.500 m.p.	1965	250.0000	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
102	1.6.2.	Parc (Peco) N.C. 51544	Republicii, Suprafata 4.412 m.p.	1960	7880.3030	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare H.C.L. nr. 27 din 28.03.2013
103		Teren Parc Mărceni faţă Bl. 11 N.C. 390	Aleea Teilor Suprafata 2.900 m.p.	1960	7880.3030	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
104	1.6.2.	Parc Mărceni - faţă Bl. 11 N.C. 390-C1	Aleea Teilor S.c. = 53 m.p.	1964	4941.6521	Domeniul public , atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare
105		Parc Mărceni faţă Bl. 11 N.C. 390 Imprejmuire	Aleea Teilor Lungimea = 212 m.l. S.c.= 85 m.p.	2001	21562.8080	Domeniul public, atestat prin H.C.L. 166 din 22.12.2003

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

pentru închirierea unor teren din
domeniul public al oarsului Bicaz

LISTA DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

— Fișa de date a procedurii
— Caietul de sarcini
Contract cadru de închiriere
— Formulare și modele de documente

ORASUL
BICAZ

APROBAT
PRIMAR
SĂLĂGEAN NICOLAE

SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI
VĂTAVU LAURA-VALENTINA

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

Cap. I. INTRODUCERE

Autoritatea contractantă este:

ORASUL BICAZ	Primar SĂLĂGEAN NICOLAE
Adresa: Str. Barajului, nr. 4	Codul postal: 610101
Oraşul: BICAZ Tara: ROMANIA	Codul de identificare fiscală:2614392
Telefon: 0233/254.310	Fax: 0233/254.530

Prezentele instrucțiuni au caracter obligatoriu, iar nerespectarea lor de către ofertanți atrage după sine descalificarea automată a ofertei.

Ofertanții interesați în a participa la licitația publică pentru închirierea terenului situat în Bicaz, str. Pietei, organizată în conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice privind închirierea bunurilor imobile aparținând orașului, vor depune la sediul primariei, reprezentat prin organizatorul licitației, cu sediul în Bicaz, str. Barajului, nr. 4, până la data de_____ ora documentele reprezentând optiunea ofertantului pentru terenul nominalizat în vederea închirierii.

Oferta și documentele care o însoțesc se vor întocmi și depune în conformitate cu prezentele, instrucțiuni. Organizatorul licitației are dreptul să respingă documentele care nu respectă prevederile acestor instrucțiuni

Cap. II. PROCEDURA APLICATĂ

Licitația, organizată pentru închirierea terenului aparținând domeniului public al orasului Bicaz, este publică.

Licitația se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitatie sunt cel puțin 2 oferte valabile.

Cap. III. LEGISLATIA APLICABILĂ

1. Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. 57 din 3 iulie 2019

2. Hotărârea Consiliului Local nr. 20 din 30.01.2020, privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiilor publice privind închirierea bunurilor - imobile aparţinând oraşului Bicaz

Cap. IV. CALIFICAREA OFERTANŢILOR

Ofertanţii trebuie să parcurgă două etape: eligibilitatea şi valabilitatea ofertelor.

1. Eligibilitatea (documente aflate în plicul exterior)

Pentru a fi eligibilă oferta trebuie să conţină următoarele:

a. Fişă cu informaţii privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroşări ştersături sau modificări Formularul 3;

b. Declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări ştersături sau modificări Formularul 2

c. Acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertantului;

d. Acte doveditoare privind intrarea în posesie a documentaţiei de atribuire;

e. Documentele prevăzute în Formularul 5;

f. Plicul interior care conţine oferta propriu-zisă Formularul 4.

2 Valabilitatea ofertei propriu-zise (din plicul interior)

Pentru a fi valabilă oferta trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:

a. Oferta şi documentele care o însoţesc trebuie sa fie redactate în limba romană;

b. Documentele suport emise de instituţii acreditate altele de cât cele române vor fi însoţite de o traducere legalizată;

c. Ofertantul are obligaţia de a menţine oferta valabilă 120 de zile;

d. Oferta semnată, va fi depusă într-un exemplar original;

e. Oferta financiară reprezintă chiria propusă şi trebuie sa fie peste valoarea chiriei minime impuse prin caietul de sarcini.

3. Garanţia pentru participare — contravaloarea a două chirii lunare

Garanţia de participare la licitaţie si chitanţa doveditoare a achitării contravalorii documentaţiei de atribuire sunt valabile la o singură licitaţie.

Ofertanţilor declaraţi necâştigători li se restituie garanţia de participare după ce s-a realizat informarea prevăzută la Cap. VI, punctul 18, la cererea formulată de ofertant si aprobată de către organizatorul licitaţiei. Contravaloarea documentaţiei de atribuire si a taxei de participare nu se restituie.

Ofertantul trebuie să constituie garanţia pentru participare în maniera, cuantumul şi pentru perioada de valabilitate precizate mai jos:

a. Cuantumul garanţiei de participare este obligatore si se stabileste la nivelul a doua chirii.

b. Perioada de valabilitate a garanţiei pentru participare: 120 de zile;

c. Maniera de constituire a garanţiei pentru participare

-în contul Primăriei Oraşului Bicaz nr. RO66TREZ4945006XXX000058 deschis la Trezoreria Bicaz;

-în numerar la casieria Primăriei Oraşului Bicaz.

Garanţia de participare la licitaţie se pierde, fiind reţinută cu titlu de daune si interese, in următoarele cazuri:

a) când oferta depusă se află sub valoarea preţului minim de pornire la licitaţie;
b) când ofertantul îşi revocă oferta, după deschiderea acesteia şi înainte de adjudecare;
c) ofertantul îşi revocă oferta, după adjudecare;
d) ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului.

4. Oferta

Ofertantul va întocmi şi va depune o propunere financiară care trebuie sa contina chiria propusa si care trebuie sa fie peste valoarea chiriei minime impuse prin caietul de sarcini, fiind completat Formularul 4

Cap. V. PREZENTAREA OFERTEI

l. Data limită şi modalitatea de depunere a ofertelor.

a) Adresa la care se depune oferta: Registratura Primăriei Oraşului Bicaz, Str. Barajului, Nr. 4, Cod poştal 615100

b) Data limită pentru depunerea ofertei este: _____, ora_____

Ofertele pot fi transmise prin poştă sau depuse direct de către ofertant la adresa indicată în anunţul sau în invitaţia de participare. Indiferent de modalitatea de depunere a ofertei, ofertantul îşi asumă toate riscurile transmiterii ofertei, inclusiv situaţia de forţă majoră.

2. Modul de prezentare

a) Ofertantul trebuie să prezinte oferta în două exemplare, un exemplar al ofertei financiare şi al documentelor care o însoţesc, în original cu excepţia Certificatului de înregistrare şi al actului constitutiv şi un exemplar în copie;

b) Originalul trebuie să fie tipărit sau scris cu cerneală neradiabilă şi vor fi semnate pe fiecare pagină de reprezentantul/reprezentanţii autorizat/autorizaţi, corespunzător să angajeze ofertantul în procedura de atribuire a contractului. În cazul documentelor emise de instituţii/organisme oficiale abilitate în acest sens, documentele respective trebuie să fie semnate şi parafate în conformitate cu prevederile legale;

c) Orice ştersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de către persoana/persoanele autorizat/autorizate să semneze oferta.

În cazul în care, din motive obiective justificate, ofertantul nu are posibilitatea de a prezenta în original anumite documente emise de instituţii/organisme oficiale, Comisia de Evaluare va solicita ofertantului să demonstreze validitatea copiilor prezentate.

3. Sigilarea şi marcarea ofertei:

a) Oferta va fi depusă legată şi sigilată în conformitate cu Figura l. Toate paginile trebuie să fie numerotate consecutiv.

Pe plicul exterior sigilat se vor menţiona doar informaţiile următoare:

- Terenul solicitat pentru închiriere
- Numele şi adresa Autorităţii de Contractare
- Inscripţia "A nu se deschide înainte de data_____ora _____.

În cadrul plicului exterior se vor include:

a) "Documente de calificare" — (conform Folmularul 5)

b) "Plicul interior", sigilat, pe care se scrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Plicul interior va conține "Propunerea financiară' Formularul 4.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Figura1:

"PLICUL EXTERIOR" însoțit de Scrisoarea de înaintare - Formular 1 cuprinzând "Documentele de Calificare - Formular 5"
"PLIC INTERIOR" cuprinzând " Propunerea financiară - Formularul 4"

Cap. VI. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

1. Licitația publică este organizată în conformitate cu prevederile Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru închirierea bunurilor imobile aparținând orașului.

2. La licitație pot participa operatori economici/grupuri de operatori economici, persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale înregistrate în Romania sau în orice stat al UE care fac dovada înregistrării printr-un document emis de autoritatea competentă din statul respectiv sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

3. Ședința de licitație este deschisă de președintele comisiei, care prezinLă componența acesteia, membrii prezenți, tipul de licitație, modul de desfășurare a licitației și toate informațiile necesare desfășurării licitației.

4. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte comisia de evaluare întocmește un proces verbal, semnat de către toți membrii comisiei si eventualul ofertant, în care se menționează că nu sunt îndeplinite condițiile necesare derulării licitației. În aceste condiții autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație cu respectarea aceleiași proceduri.

5. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească următoarele condiții:

a. ofertele sunt redactate în limba română;

b. ofertele sunt depuse la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora

c. pe plicul exterior este indicat obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

6. Comisia de evaluare analizează documentele depuse de către solicitanți și hotărăște admiterea/respingerea participării acestora la licitația publică.

7. Comisia de evaluare respinge participarea la licitație a solicitantului care se află în una dintre următoarele situații:

a. nu îndeplinește condițiile prevăzute în caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;

b. are datorii restante față de bugetul statului sau bugetul local; certificate fiscală nu sunt in termenul de valabilitate la data licitației;

c. se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind prevenirea insolvenței și de insolvență, conform certificatului constatator eliberat Registrul Comerțului;

8. După analiza documentelor de eligibilitate aflate în plicul exterior comisia de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizei, semnat de către toți membrii comisiei și de către ofertanți.

9. În cazul în care nu sunt cel putin două oferte care întrunesc condițiile de eligibilitate se demarează anularea procedurii și organizarea unei noi licitații.

10. Dacă cel puțin două oferte întrunesc condițiile de eligibilitate, se trece la deschiderea plicurilor interioare, care conțin oferta propriu-zisă și au înscris numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

11. Se analizează ofertele dacă îndeplinesc condițiile de valabilitate:

a) Oferta să fie redactată in limba romană;

b) Documentele suport emise de instituții acreditate altele de cât cele române vor fi însoțite de o traducere legalizată;

c) Oferta financiară reprezintă chiria propusă și trebuie sa fie peste valoarea chiriei minime impuse prin caietul de sarcini și să fie valabilă minim 120 de zile;

Oferta semnată, va fi depusă în doua exemplare, un exemplar în original si unul copie.

12. Secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces verbal, semnat de către toți membrii comisiei și de către ofertanți, în care menționează oftrtele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă.

13. În tennen de 4 (patru) zile lucrătoare de la data licitației autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivul excluderii.

14. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, conform capitol VII, punct 3.

15. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

16. După stabilirea punctajelor se întocmește un proces-verbal privind desfășurarea licitației, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele: data și locul desfășurării licitației, modul de anunțare a licitației, membrii comisiei de evaluare, tipul și obiectul licitației, solicitanții care nu au îndeplinit condițiile de participare la licitație, ofertanții pentru spațiu și reprezentanții oficiali ai acestora, prețul de pornire a licitației, -oferta câștigătoare si

ofertele necâștigătoare, termenul de încheiere a contractului de închiriere, observații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației. Procesul-verbal al ședinței de licitație se semnează de către toți membrii comisiei de licitație prezenți.

17. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, dar numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. 18.

18. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. In cadrul acestei comunicări se va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate si ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei lespective.

19. In cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

20. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere, cu excepția alin. 17, în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului, în acest sens se consideră afectată procedura în cazul în care sunt îndeplinite in mod cumulativ următoarele conditii:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea următoarelor principii:

- transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a inf aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de că a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie sa corespunzătoare naturii contractului;
- nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceloraşi reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaş în condițiile legii. ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la lit. a)

21. Încălcarea prevederilor alin. 20. privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

22. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Cap. VII. DESCHIDEREA ŞI EVALUAREA OFERTELOR

1. Deschiderea ofertelor

Data, ora şi locul deschiderii ofertelor: Data_____ ora _____, biroul U.A.T. din cadrul Primăriei oraşului Bicaz, str. Barajului, nr. 4

2. Evaluarea ofertelor:

a) Evaluarea ofertelor şi, în urma acestei evaluări, stabilirea ofertei câştigătoare. sc realizează de către Comisia de Evaluare, prin luarea în considerare a conformităţii ofertei precum şi a criteriului pentru atribuirea contractului de închiriere.

b) Doar ofertele calificate ca fiind corespunzătoare (adică ofertele care îndeplinesc cerinţele de eligibilitate şi criteriile de valabilitate) vor fi evaluate pe baza criteriilor indicate la pct. 3.

Licitaţia se desfăşoară numai în cazul existenţei a cel puţin 2 opţiuni calificate, în caz contrar licitaţia amânându-se.

3. Criteriile aplicate pentru atribuirea contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei — 40% = 40 puncte;

b) colectarea selectivă a deşeurilor — 30% = 30 puncte;

c) activitatea desfăşurată — utilitate publică — 30% = 30 puncte;

(1) Documente specifice

a) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. a)

- Oferta financiară Formularul 4.

b) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. b)

- Declaraţie pe propria răspundere.

c) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. c)

- Documente doveditoare — Hotărâre de Guvern.

(2) Algoritmul de calcul al punctajului în baza criteriilor de atribuire:

a) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. a)

Punctajul Pc se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat C (max) se acordă punctajul maxim Pc(max) —40 pct.;
- Pentru celelalte chirii ofertate punctajul Pc se calculează proporţional, astfel: Pc(curent) = C (curentă)/ C(max) X 40 pct.

b) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. b)

Punctajul se acordă astfel:

- Ofertantul care prezintă Declaraţia i se acordă 30 puncte
- Ofertantul care nu prezintă Declaraţia nu i se acordă puncte;

c) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. c)

Punctajul se acordă astfel:

- Ofertantul care prezintă Hotărârea de Guvern i se acordă 30 puncte
- Ofertantul care nu prezintă Hotărârea de Guvern nu acordă puncte;

4. Stabilirea ofertei câştigătoare şi comunicarea rezultatului licitaţiei:

a) Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

b) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face în ftlncție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

c) După licitație, procesele verbale, raportul întocmit de comisia de evaluare, ca și documentele prezentate de ofertanți vor fi păstrate, de către acesta, în arhivele Primăriei Orasului Bicaz.

d) În termen de 3 zile de la data primirii raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

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

f) În cadrul comunicării, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

g) În cadrul comunicării autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Cap. VIII. INCHEIEREA/NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

1. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzută la Cap. VII, pct. 4, lit. e.

2. Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat. potrivit specificului acestuia.

3. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

4. Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

5. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de l a data constituirii garanției de bună execuție.

6. Neîncheierea contractului conform prevederilor prezentului regulament poate atrage plata daunelor-interese echivalentul garanției de participare, de, către partea în culpă.

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

8. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea cont licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

9. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul precu după adjudecare de către ofertantul câștigător au ca efect reținerea garanției de p daune interese.

10. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

11. În cazul în care, în situația prevăzută la alin. 10., nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. 8.

12. În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

Cap. IX. PRECIZĂRI

Legat de opțiunile depuse de ofertanți se fac următoarele precizări:

1. Oferta (opțiunea) reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.
2. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele care o alcătuiesc.
3. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a suprafeței de teren/spațiu.
4. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.
5. La analizarea ofertei și a documentelor depuse se vor avea în vedere criteriile de selecție prezentate în Fișa de date.
6. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentata, una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
7. Ofertele aflate sub valoarea chiriei minime de închiriere vor fi excluse de la licitație.
8. Ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere până la data limită sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise.

Cap. X. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Acțiunea în justiție se poate introduce la Secția de Contencios Administrativ a Tribunalului Neamț, Piatra Neamț, B-dul Decebal, nr. 5, telefon: 0233/212717, fax: 0233/232363, e-mail: tr-neamt@just.ro

Întocmit,
NEMȚEANU ALBERTINA

CAIET DE SARCINI
pentru închirierea unui teren din domeniul public al orasului Bicaz situat pe str. Pietei, pct. Piața Agroalimentară

I. Definirea obiectului supus închirierii

Terenul supus închirierii, în suprafață de 545 m.p. situat pe str. Pietei, pct. Piața Agroalimentară, identificat conform planului de situație anexat la Certificatul de urbanism nr.24 din 16.03.2020, în scopul ''AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ȘI CALE DE ACCES SECUNDARĂ''.

Certificatul de urbanism nr. 24 din 16.03.2020, defineşte REGIMUL JURIDIC, REGIMUL ECONOMIC ȘI REGIMUL TEHNIC, al terenului mai sus mentionat.

II. Motivația inchirierii:

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar şi social care impun închirierea bunuri imobile sunt următoarele:

Codul Civil:

Art.1.777 "Locațiunea este contractul prin care o parte, numită locator, se oblige sa asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă în schimbul unui preț, denumit chirie".

Art. 1.781 "încheierea contractului de locațiune. Contractul de locațiune se: consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului".

O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

Art. 108 "Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc, in conditiile prevazute in partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, local sau judetean, dupa caz, sa fie:" lit. c) "închiriate";

Art. 129 alin. (2) "Consiliul local exercita urmatoarele categorii de atributii:" lit. c) "atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului sau municipiului";

Art. 129 alin. (6) "În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit c), consiliul local: lit. a) "hotaraste darea in administrare, concesionarea, inchirierea sau darea in folosinta gratuita a bunurilor proprietate publica a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, precum si a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii";

Art. 139 alin. (3) "Se adoptă cu majoritatea absolută prevăzută la art. 5 lit. cc) a consilierilor locali în funcție următoarele hotărâri ale consiliului local: " lit. g) 'hotărârile privind administrarea patrimoniului";

Art. 196 alin. (1) "În exercitarea atribuțiilor ce le revin, autoritățile administrației publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează: " lit. a) "consiliul local și consiliul județean adoptă hotărâri";

Art.297 alin. (1) "Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:" lit. c) "închirierea"

Hotărârea Consiliului Local nr. 20 din 30.01.2020, privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiilor publice privind închirierea bunurilor - imobile aparţinând orașului Bicaz.

III. Durata închirierii

Art.1. Durata închirierii este pentru o perioada de 5 ani cu posibilitatea prelungirii, prin act adițional, dacă părțile nu își exprimă intenția de neprelungire a contractului de închiriere, pentru o perioadă egală cu cea de valabilitate a acestuia, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- achitarea la zi a obligațiilor contractuale;
- nedenunțarea contractului de către una dintre părți;

Dacă termenul de valabilitate a contractului expiră și chiriașul nu și-a achitat până la acest termen obligațiile financiare asumate prin contract, atunci contractul nu va fi prelungit. După încetarea contractului, chiriașul rămâne obligat să plătească contravaloarea chiriei nechitate, a majorărilor de întârziere calculate, să predea terenul în baza unui proces verbal de predare primire amplasament. Neîndeplinirea obligațiilor menționate de către chirias în termen de 30 de zile de la data încetării contractului atrage după sine predarea terenului catre autoritatea administrației publice locale și sesizarea instanței de judecată competenta in vederea executării silite

IV. Elementele de preț

Art. 1. Tariful minim de închiriere, este de 2,7486 euro/m.p./an, conform unui raport de evaluare întocmit de un expert evaluator autorizat.

Art. 2. Tariful de închiriere cu care s-a adjudecat licitația va fi înscris în contractul închiriere și va fi actualizat conform prevederilor Hotărârilor Consiliului Local pentru menținerea echilibrului financiar a închirierii.

Art. 3. Obligația de plată se va actualiza anual prin indexare cu rata anuală de inflație pentru anul precedent comunicată de Comisia Națională de Statistică. Acestea vor fi aduse la cunostinta publică de proprietar prin mass-media locală și pe pagina de internet proprie, chiriașul obligându-se să și le însușească.

Art. 4. Modul de achitare a chiriei și clauzele pentru nerespectarea bligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de închiriere.

Art. 5. Plata chiriei începe de la semnarea contractului de închirere.

V. Cuantumul și natura garanțiilor

Art.1. Garanția pentru participare se constituie de către ofertant în scopul de a proteja autoritatea administrației publice locale față, de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de inchirere.

Cuantumul garanției de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii

Garanția de participare se poate exprima în lei și se constituie prin depunerea unor sume de bani la casșeria șau în contul autorității administrației publice locale,

Autoritatea administrației publice locale are dreptul de a vira garanția de participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) când oferta depusă se află sub valoarea prețului minim de pornire la licitație;
b) când ofertantul își revocă oferta, după deschiderea acesteia și înainte de adjudecare;
c) ofertantul își revocă oferta, după adjudecare;
d) ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului.

Art.2. Pentru ofertantul cu oferta necâștigătoare, garanția de participare se restituie de către autoritatea administratiei publice locale, cât mai repede posibil, dar nu mai târziu de 15 zile lucratoare de la data desfășurării licitației publice deschise.

VI. Condiții de mediu

Chiriasul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului și are obligația de a obtine toate licențele/avizele/acordurile/autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare.

VII. Drepturile si obligațiile părților

Proprietarul are dreptul:

- să urmărească prin împuterniciții săi modul de respectare de către chiriaș a clauzelor contractului de închiriere: să verifice respectarea de către chiriaș a suprafeței închiriate;
- să rezilieze contractul de închiriere, fără nici o răscumpărare, dacă chiriașul nu respectă prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației;
- să modifice unilateral contractul de închiriere pentru cazuri de interes sau utilitate publică națională sau locală;
- să încaseze integral și la timp chiria convenită prin contrat, în caz contrat să pretinda plata penalităților de întârziere, conform legislatiei in vigoare.
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, în caz contrar, să restituie garanția la încetarea contractului
- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fara a stânjeni folosința bunului, starea integrității bunului și destinația în care este folosit.

Proprietarul se obligă:

- să predea bunul pe bază de proces verbal în termen de maximum 30 zile de la data constituirii garanției;
- să asigure folosința netulburată a terenului conform destinației stabilite pe tot timpul închirierii;
- să apere chiriasul de orice evicțiuni totale sau parțiale, ale terenului cu exceptia situațiilor în care acesta va fi revendică prin hotarâre definitivă de foștii proprietari;

Chiriasul are dreptul

- să exploateze în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractual de închirere
- să folosească și să culeagă fructele bunului care face obiectul închirierii, potrivit naturii bunului si prerogativelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Chiriasul se oblige

- să preia și să folosească corespunzător terenul asigurând evitarea degradării lui;

- să asigure pe perioada de valabilitate a contractului de închiriere, regularitatea și continuitatea activității în scopul căreia s-a realizat închirierea;
- să administreze și să exploateze obiectul închirierii cu diligentă maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului;
- să achite la termenele stabilite în contract chiria, precum și taxele și impozitele datorate la bugetul de stat și local;
- să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite
- să constituie garanția de bună execuție (se calculează la nivelul a două chirii: la pretul adjudecat).
- să pună la dispoziția organelor de control toate informațiile și evidențele solicitate privind închirierea. Prin oferta și semnarea contractului de închiriere, chiriașul confirma că a luat act de toate condițiile impuse de proprietar și le acceptă integral;
- să respecte normele de protecție a mediului specifice funcțiunii și să suporte amenzile aplicate de organele competente, în cazul depistării unor încălcări ale actelor enormative în vigoare;
- să nu producă disconfort vecinătăților și să nu degradeze, pe durata existentei mediul natural sau construit;
- să raspundă conform prevederilor legale dacă, în perioada de valabilitate a contractului de închiriere, se produc daune de orice natură proprietarului terenului sau terți;
- să plătească daune pentru încălcarea sau deteriorarea drumurilor de acces sau a rețelelor de utilități, a terenurilor limitrofe ca urmare a unor ingradiri sau limitări din vina proprie;
- să execute la timp și în condiții întreținere curente și reparații normale ce ii incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- să nu exploateze bunul închiriat învederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte;
- să nu execute amenajări care depreciază aspectul zonei;
- să nu execute amenajări care depreciază aspectul zonei
- să respecte destinatia bunului pentru a care s-a făcut închirierea, conform caietului de sarcini;
- terenul închiriat va fi retituit proprietarului, la încetarea contractului, pe baza de proces verbal, din orice cauza, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, gratuit și liber de orice sarcini, cu excepția investiției realizate din fondurile chiriașului (aceste bunuri pot face obiectul unei tranzacții între părțile contractante).
- sa nu subinchireze terenul la alte persoane fizice sau juridice;

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndepnirea obligațiilor contractualede către chiriaș, dă dreptul proprietarului la reținerea contravalorii acesteia din garanție.

Chiriașul este obligat să reîntregească garanția.

Obținerea tuturor acordurilor, autorizațiilor și avizelor, documentațiile necesare pentru eliberarea autorizației de construcție, prevăzute de lege, cade în sarcina exclusivă a adjudecatarului licitației, conform Certificatului de Urbanism nr. 24 din 16.03.2020.

VIII. Încheierea contractului de închiriere

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității

IX. Neîncheierea contractului de închiriere

Art. 1 Neîncheierea contractului în termen de 20 zile calendaristice de la data referitoare la atribuirea contractului în scris cu confirmare de primire, dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acesteia, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în cuplă;
Art. 2 Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor -interese.
Art. 3 În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză îngheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar proprietarul va relua procedura în conditiile legii;
Art. 4 Daunele prevăzute la art. 1 şi 2 se stabilesc de către Tribunalul in a cărui raza teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate dacă părţile nu stabilesc altfel.
Art. 5 În cazul în care autoritatea contractantă nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractual autoritatea contractanta are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi în condiţiile în care aceasta este admisibilă.
Art 6. În cazul în care, în situaţia prevăzutăla art. 5, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă se aplică prevederile art. 3.
Art. 7 În situaţia în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instruirea, modificarea sau renunţarea la anumite taxee/impozite naţionale sau locale al căror efect se reflectă în creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părţi.

X. Încetarea închirierii:

Art. 1. Închirierea poate înceta în următoarele cazuri:

a. înainte de expirarea duratei prin contract, prin acordul scris al părţilor;
b. la expirareą duratei stipulate în contract, în cazul în care una dintre părti solicită rezilierea, in caz contrar contractul fiind prelungit prin efectul tacitei relocaţiuni;
c. chiriaşul nu respectă obligaţiile asumate prin caietul de sarcini şi contract;
d. în cazul în care, în urma aprobării unor P.U.Z.-uri, P.U.D.-uri care vor viza modernizarea zonei, chiriaşul refuză să procedeze la executarea lucrărilor de modernizare a acestuia, conform cerinţelor autorităţii administratiei publice locale;
e. în cazul în care chiriaşul nu respectă suprafaţa de teren închiriată şi ocupă suprafeţe suplimentare de teren;
f. în cazul în care chiriaşul nu respectă destinaţia;
g. contractul de închiriere poate fi reziliat în mod unilateral de către autoritatea administraţiei publice locale în cazul apariţiei unor situaţii de utilitate sau de interes public naţional sau local;

Condiţiile concrete de încetarea închirierii se vor detalia în contractul de închiriere.

Art. 2. În cazul încetării/rezilierii şi neprelungirii contractului de închiriere, din orice motiv, chiriaşul va prezenta din partea organelor financiare teritoriale dovada eliberării de orice

sarcini a terenului, după care între proprietar şi chiriaş se va întocmi proces verbal de predare a terenului.
Art. 3. Chiriaşul urmează să restituie proprietarului terenul închiriat gratuit şi liber de orice sarcini, cu excepţia investiţiei realizate din fondurile chiriaşului (aceste bunuri pot face obiectul unei tranzacţii între părţile contractante).
Art. 4. Refuzul chiriaşului de a preda terenul liber de orice sarcină atrage dupa sine perceperea unei taxe pentru folosirea fără forme legale a terenului, cu titulu de dauna prestabilita prin Hotărârea Consiliului Local, până la data eliberării terenului;
Art. 5. Forţa majoră exonerează părţile de răspunderi în ceea ce priveşte indeplinirea totală sau parţială a obligaţiilor ce le revin, cu menţiunea că prin forţă majoră se intelege orice eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi inevitabil, care împiedică să -si execute integral sau parţial obligaţiile.

XI. Controlul

Art 1 Proprietarul are dreptul ca prin împuterniciţii săi să urmărească respectarea de către chiriaş a caietului de sarcini şi a obligaţiilor asumate prin contractul de inchiriere.

XII. Clauze speciale

Art. 1. Părţile convin de comun acord ca, contractul de inchiriere să devină caduc în situaţia în care proprietarul în baza Planului de Urbanism General al orasului sau detaliului de zonă va amplasa obiective de utilitate sau pe suprafaţa de teren închiriată sau în situaţia când proprietarul va dispune acesta să primească alte destinaţii;
Art. 2. În oricare din situaţiile proprietarul va înştiinţa chiriasul ca în termen de 20 de zile de la primirea înştiinţării, acesta să elibereze necondiţionat terenul. Dacă este cazul, chiriaşul va primi contravaloarea sumelor -achitate pentru durata rămasă de la data eliberării terenului până la data expirării contractului.
Art. 3 Toate datele cuprinse în prezentul caiet de sarcini sunt considerate a fi confidenţiale. Chiriasul se angajează, să păstreze secretul caietului şi să nu divulge date, care, cunoscute de terţi, ar putea aduce prejudicii proprietarului.
Art. 4. Proprietarul este obligat să abţină de la divulgarea datelor ce privesc activitatea chiriasului ce ajung la cunoştinţa sau în posesia sa.
Art. 5. Nerealizarea de către părţii.a uneia din obligaţiile asumate atrage după sine rezilierea contractului şi obligare la plata despăgubirilor.

XIII. Litigii

Art. 1. Litigiile de orice natură decurgând din executarea obligaţiilor cuprinse în prezentul caiet de sarcini şi în contractul de închiriere sunt de competenta instanţelor de judecată de la sediul proprietarului, dacă nu se soluţionează pe cale amiabilă.
Art. 2. Pe toată durata concesiunii cele două părţi se vor supune legislaţiei în vigoare în România.

XIV. Dispoziții finale

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere;
2. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de închiriere;
3. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.
4. Modificarea prezentului caiet de sarcini este în competenta proprietarului, sau prin efectul legii.
5. Prezentul caiet de sarcini devine act public al administrației publice momentul apariției în Monitorul Oficial al României, Partea a VI a, în presă sau pe pagina sa de internet, ori prin alte medii sau canale publice de comunicații electronice a anunțului de publicitate.
6. Dreptul de autor privind publicarea și multiplicarea prezentului caiet de sarcini este al Primăriei orasului Bicaz, conform normelor legale în vigoare.

Întocmit,
NEMȚEANU ALBERTINA



CONTRACT DE ÎNCHIRIE
Nr. din .2020

CAPITOLUL I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

ART. l.

Intre **ORAŞUL BICAZ** persoană juridică de drept public, prin autoritatea deliberativa Consiliul Local, cu sediul în localitatea Bicaz, str. Barajului nr. 4, judetul Neamţ, reprezentata prin NICOLAE SĂLĂGEAN, având funcţia de primar, cont de virament nr. RO27TREZ49421A300530XXXX deschis la Trezoreria Bicaz, în calitate de **PROPRIETAR**, pe de o parte şi

în calitate de **CHIRIAŞ**, pe de altă parte,

În temeiul O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil şi a Hotărârii de Consiliu Local al Orasului Bicaz nr...../...,prin care s-a aprobat inchirierea prin licitatie in conditiile de adjudecare prevazute in procesul verbal nr.....din.....si in caietul de sarcini, s-a încheiat prezentul contract de închirier

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

ART. 2.

(1) Obiectul contractului îl constituie închirierea unui teren în suprafaţă de .....m.p. situat în ..... ., în vederea sau în conformitate cu prevederile (depinde de situaţie).

(2) Terenul ce face obiectul inchirierii este înregistrat în domeniul public al oraşului Bicaz, conform , conform H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare, şi este identificat prin schiţa sau planul de situaţie anexă, care face parte integrantă din prezentul contract.

(3) În derularea contractului de închiriere, proprietarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

• *Bunuri de retur* care revin de plin drept, gratuit şi libere de orice sarcini proprietarului, la expirarea contractului de închiriere: - teren, în suprafaţă de **m.p.**
Predarea terenului se va finaliza printr-un proces – verbal de predare – primire.

• *Bunuri proprii* care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea chiriaşului: investiţiile realizate.

CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI

ART. 3.

(1) Durata contractului este până la.....

(2) Contractul este încheiat pe o perioada de 5 ani cu posibilitatea prelungirii, prin act adiţional, dacă părţile nu îşi exprimă intenţia de neprelungire a contractului de închiriere, pentru o perioadă egală cu cea de valabilitate a acestuia, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiţii :

- achitarea la zi a obligaţiilor contractuale;
- nedenunţarea contractului de către una dintre părţi;

(3) Dacă termenul de valabilitate a contractului expiră şi locatarul nu şi-a achitat până la acest termen obligaţiile financiare asumate prin contract, atunci contractul nu va fi prelungit.

După încetarea contractului, locatarul rămâne obligat să plătească contravaloarea chiriei nechitate, a majorărilor de întârziere calculate, să predea terenul în baza unui proces verbal de predare primire amplasament. Neîndeplinirea obligațiilor menționate de către chirias într-un termen de 30 de zile de la data încetării contractului atrage dupa sine predarea terenului către autoritatea administrației publice locale și sesizarea instanței de judecată competente în vederea executării silite.

(4) Contractul nu va fi prelungit atunci cand termenul de valabilitate al contractului expiră și chiriașul nu și-a achitat până la acest termen obligațiile financiare asumate prin contract.

CAPITOLUL IV. CHIRIA

ART. 4.

(1) Chiria pentru închirierii suprafeței de ..... m.p. situată ....în vederea.....este egala cu echivalentul a.. .....euro/m.p./an, rezultată din procesul verbal încheiat cu ocazia organizării licitației publice din data de .....pe baza căruia s-a făcut adjudecarea, platită anual de către chiriaș, proprietarului.

(2) Prețul închirierii se reactualizează la începutul fiecărui an, funcție de cursul oficial B.N.R. pentru Euro, precum și de rata inflației.

(3) Cu data prezentului contract, chiriașul datorează bugetului local al orașului Bicaz, taxa pe teren în condițiile art. 463 alin. (2) și (4) din Codul fiscal (Legea nr. 227/2015 cu modificările ulterioare).

(4) Chiriasul are obligatia să constituie o garanție de bună execuție (se calculează la nivelul a două chirii: la pretul adjudecat).

(5) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndepnirea obligațiilor contractualede către chiriaș, dă dreptul proprietarului la reținerea contravalorii acesteia din garanție.

(6) Chiriașul este obligat să reîntregească garanția.

CAPITOLUL V. PLATA CHIRIEI

ART. 5.

(1) Plata chiriei se face anual, până la data de **31 martie**, la casieria sau în contul proprietarului;

(2) Achitarea chiriei la un termen după cele 3 luni stabilite, se face prin recalcularea acesteia la cursul oficial al euro din data respectivă și cu adaosul unor penalități conform legislației în vigoare.

(3) **Urmărirea achitării contravalorii chiriei se face de către Compartimentul Impozite și Taxe.**

CAPITOLUL VI. DREPTURILE PĂRȚILOR:

ART. 6

Drepturile chiriașului:

(1) Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de închiriere.

(2) Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Drepturile proprietarului:

(3) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.(obligațiile asumate prin caietul de sarcini și prin contractul de închirere)

(4) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chirișului și în

următoarele condiţii:

- modul în care se respectă condiţiile şi clauzele acestuia de către chiriaş, acesta din urmă având obligaţia de a pune la dispoziţia proprietarului toate informaţiile, documentele şi evidenţele solicitate.

(5) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, după caz;

(6) Proprietarul poate modifica chiria în mod unilateral pentru menţinerea echilibrului financiar a închirierii, cu notificarea prealabilă a chiriaşului.

(7) Proprietarul are dreptul să verifice dacă se respectă obiectivul pentru care a fost închiriat terenul.

VII. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

ART. 7

Obligaţiile chiriaşului

(1) Chiriaşul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanenţă a bunului proprietate publică ce fac obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.

(2) Chiriaşul este obligat să exploateze în mod direct bunul ce face obiectul închirierii.

(3) Chiriaşul este obligat să plătească contravaloarea chiriei stabilită prin prezentul contract.

(4) Chiriaşul este obligat să folosească bunul închiriat, conform destinaţiei stabilite prin contract şi să obţină toate aviziele necesare prevăzute de lege şi de actele normative în vigoare (daca este cazul), **precum şi racordarea la reţelele de alimentare cu apă, canal, gaz, electric, cad în sarcina chiriaşului.**

(5) Chiriaşul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunului - condiţii de siguranţă în exploatare, protecţia mediului, protecţia muncii, condiţii privind folosirea şi conservarea patrimoniului etc.

(6) Chiriaşul este obligat să nu încheie contracte de locaţiune, să nu constituie uzufruct cu o terţă persoană, sau să aducă ca aport la capitalul unei societăţi drepturi sau bunuri dobândite prin contractul de închiriere.

(7) Chiriaşul este obligat să pună la dispoziţia organelor de control economico-financiare, toate evidenţele şi informaţiile solicitate cu privire la obiectul închirierii.

(8) În cazul în care chiriaşul sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii, va notifica de îndata acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii.

(9) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, chiriaşul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunul de retur, în mod gratuit şi liber de orice sarcini.

(10) Chiriaşul este obligat să respecte prevederile Ordinului nr. 163/2007 pentru aprobarea normelor de apărare împotriva incendiilor şi pe cele ale Ordinului nr. 14/2009 pentru aprobarea Dispoziţiilor generale de apărare împotriva incendiilor la amenajări temporare în spaţii închise sau în aer liber, precum şi Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor.

Obligaţiile proprietarului

(1) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaş în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;

(2) Proprietarul este obligat să notifice chiriaşului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor;

(3) Proprietarul are dreptul ca prin împuterniciții săi să controleze modul cum sunt folosite şi întreținute de către chiriaş, terenul închiriat şi să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri şi folosirii corecte, potrivit destinației stabilite prin contract.

(4) Proprietarul se obligă să pună la dispoziția chiriaşului, documentele privitoare la natura juridică a terenului închiriat, documente necesare acestuia pentru obținerea avizelor şi autorizațiilor necesare desfăşurării activității sale specifice.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

ART. 8

(1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

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

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaş, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriaşului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaş, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;

e) în cazul neachitării chiriei pe o perioada de 6 luni consecutive, contractul se reziliază de plin drept, fără punerea în întârziere şi fără orice altă formalitate, iar chiriaşul este obligat, ca în termen de 30 de zile să predea bunul închiriat (pact comisoriu grad IV)

f) rezilierea va opera de plin drept, în cazul în care chiriaşul subconcesionează bunul unui terț;

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

h) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor şi condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de chiriaş în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur: liber de orice sarcini, revin proprietarului (teren, în suprafață de m.p.)

b) bunuri proprii: revin chiriaşului (aceste bunuri pot face obiectul unei tranzacții între părțile contractante).

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE PROPRIETAR ŞI CHIRIAŞ.

ART. 9

Pe durata închirierii, chiriaşul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

ART. 10

Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

- majorările de întârziere se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a chiriei. **Majorările de întârziere se determină prin aplicarea procentului asupra debitului datorat, pentru fiecare zi de întarziere, conform legislației in vigoare.**

XI. LITIGII

ART. 11

(1) Soluţionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează pe cale amiabilă.

(2) În cazul în care rezolvarea neînţelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluţionare instanţelor judecătoreşti competente.

XII. Forţa majoră

(1) Forţa majoră, convenită ca fiind acel eveniment imprevizibil şi de neînlăturat, petrecut după intrarea în vigoare a contractului, care împiedică partea sau părţile să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin contract, exonerează de răspundere partea care o invocă în condiţiile legii.

(2) Partea care invocă forţa majoră va înmâna celeilalte părţi certificarea emisă de autoritatea competentă în termen de maxim 48 de ore de la obţinere.

(3) Dacă durata confirmată a existenţei cazului de forţă majoră este mai mare de 10 zile, părţile se vor reuni în mod obligatoriu pentru a decide condiţiile continuării contractului sau rezilierea acestuia.

4) Exonerarea de răspundere operează numai pe durata existenţei cazului de forţă majoră.

XIII. NOTIFICĂRI

ART. 13

(1) Orice comunicare realizată în baza prezentului contract va fi valabilă dacă este adusă la cunoştinţă celeilalte părţi în scris prin scrisoare recomandată sau orice alt mijloc care oferă garanţia recepţionării comunicării.

În acest scop, părţile declară următoarele adrese de primire a corespondenţei:

Proprietarul*: **ORAŞUL BICAZ

Adresa: jud. Neamţ, oraşul Bicaz, str. Barajului, nr. 4

**Chiriaşul:*

Adresa:

(2) Notificările vor fi realizate prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire, la adresele sus – menţionate. Respectarea acestei forme este obligatorie pentru validitatea comunicării.

(3) Părţile contractante se angajează să comunice în scris, în termen de 5 zile celeilalte părţi orice modificare intervenită în adresa declarată. Necomunicarea modificării de adresă atrage valabilitatea corespondenţei trimise la ultima adresă comunicată.

(4) Actele adiţionale ce se vor încheia la prezentul contract vor respecta condiţiile şi clauzele cuprinse în acesta.

(5) Actele adiţionale întocmite cu prelungirea contractului şi stabilirea tarifului închirierii vor fi transmise în vederea semnării şi parafării de către proprietar. În cazul nerestituirii către autoritatea administraţiei publice locale a unui exemplar din actele adiţionale semnate şi parafate în termen de 5 zile de la data primirii respectivelor documente de către proprietar se va considera că acesta a acceptat prevederile respectivelor acte adiţionale.

XIV. CLAUZE FINALE

(1) În cazul încetării/rezilierii şi neprelungirii contractului de închiriere, din orice motiv, chiriaşul va prezenta din partea Compartimentului Impozite şi Taxe, dovada eliberării de orice sarcini a terenului, după care între proprietar şi chirias se va întocmi proces verbal de predare a terenului.

(2) Chiriaşul urmează să restituie proprietarului terenul închiriat gratuit şi liber de orice

sarcini, cu excepţia investiţiei realizate din fondurile chiriaşului, (aceste bunuri pot face obiectul unei tranzacţii între părţile contractante, în măsura în care aceasta nu a fost amortizata în înregime).

(3) Refuzul chiriaşului de a preda terenul liber de orice sarcină atrage după sine perceperea unei taxe pentru folosirea fără forme legale a terenului, cu titlu de daună prestabilită prin Hotărârea Consiliului Local, până la data eliberării terenului.

(4) Prezentul contract, împreună cu anexele sale (planul de situaţie, procesul – verbal de predare amplasament si caietul de sarcini) care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voinţa părţilor şi înlătura orice altă înţelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(5) Prezentul contract se poate modifica prin act adiţional, cu acordul părţilor contractante

(6) Dacă o dispoziţie contractuală se dovedeşte a fi nulă, dar nu este de natură a afecta contractul în întregul lui, celelalte dispoziţii contractuale rămân în vigoare.

(7) Orice modificare a prevederilor prezentului contract se va realiza prin act adiţional semnat de ambele părţi şi considerat ca făcând parte integrantă din contract din momentul semnării lui.

(8) Prezentul contract a fost încheiat într-un numar de 3 (trei) exemplare din care unul la chiriaş şi două la proprietar

PROPRIETAR,
ORAŞUL BICAZ
PRIMAR,
SĂLĂGEAN NICOLAE

CHIRIAŞ,

VIZAT JURIDIC,
VĂTAVU LAURA-VALENTINA

ŞEF SERVICIU FINANCIAR CONTABIL,
RUSCANU DUMITRIŢA

CONTROL FINANCIAR PREVENTIV,
PINTILIE VASILICA

A.D.P.P.,
NEMŢEANU ALBERTINA-ELENA

Formularul 1

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către PRIMĂRIA ORAȘULUI BICAZ
Str. Barajului, nr. 4

Ca urmare a anuntului de participare apărut in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet www.primariabicaz.ro privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere,noi

va transmitem alaturat următoarele:

Coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în copie:

a) Documentul:.. ....seria/nr. din data .....
ce atestă constituirea garanției de participare.
b) Documente de calificare (plic interior în copie);
c) Propunerea financiară (plic interior în copie)

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

Data completarii

Ofertant,

(semnatura autorizata)

Formular 2

DECLARATIE DE PARTICIPARE
Catre PRIMĂRIA ORASULUI BICAZ
Str. Barajului, nr. 4

Ca urmare a anuntului de participare apărut in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet www.primariabicaz.ro

(denumirea/numele ofertantului) ne manifestam intenția ferma de participare la licitatia

publica deschisa privind inchirierea
, situat

, organizata in sedinta publica la data ora
de catre Primaria orasului Bicaz.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, si a taxei de participare, prevăzute în fișa de date și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Anexăm dovada achitării documentației de atribuire, a garantiei de prticipare și a taxei de participare la licitatie, după cum urmează:

Documentatia de atribuire - documentul.... .....seria/nr. ... . .din data ....

Garanția de participare - documentul.... ....seria/nr. .....din data ....

Taxa de participare- documentul.... ....seria/nr. ....din data ....

Oferta noastră este valabilă până la data **de**.....

De asemenea, declar pe propria raspundere, sub sanctiunile aplicate faptei de fals în fapte publice, ca nu ne aflam în nici una dintre urmatoarele situatii:

a)am plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b)am 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)sunt 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 suntem în stare de insolventă, 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 prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie conform procurii.....

Data completarii.....

Ofertant

Formular 3

FISA CU INFORMATII GENERALE SI INREGISTRARE

1. Denumire/Numele:
2. Codul fiscal
3. Adresa sediului central:

   Telefon:

   Fax

   E-mail
4. Certificatul de înmatriculare/înregistrare și detalii

   (numărul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)

5. Obiectul de activitate, pe domenii

   (in conformitate cu prevederile din articolele de asociere)

6. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul:

   (adrese complete, telefon/fax/e-mail, certificate de înmatriculare/înregistrare)

7. Principala piața a afacerilor:

   Declar pe propria raspundere:
8. Cifra de afaceri e ultimii 3 ani:

Anul	Cifra de afaceri anuala (la 31 decembrie)
Media anuala	

Semnătura autorizată

Formularul 4

FORMULAR DE OFERTA

Catre PRIMĂRIA ORASULUI BICAZ
Str. Barajului, nr. 4

Domnilor,

1. Examinând documentaţia pentru elaborarea şi prezentarea ofertei, subsemnaţii, reprezentanţi ai
ofertantului .....

(denumirea/numele ofertantului) oferim o chirie **în valoare de** **euro/m.p.an**

pentru închirierea terenului/spaţiului din Orasul Bicaz,

.....

2. Ne angajăm să menţinem această ofertă valabilă pentru o durată de .....
(durata în litere şi cifre) zile, respectiv până la data de . _____. (ziua/luna/anul), şi va rămâne obligatorie pentru noi şi poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Până la încheierea şi semnarea contractului de închiriere, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câştigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

4. Am interes şi consimţim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câştigătoare, să constituim garanţia de bună execuţie în conformitate cu prevederile din documentaţia pentru elaborarea şi prezentarea ofertei.

5. Înţelegem ca nu sunteţi obligaţi sa acceptaţi orice alta oferta pe care o puteţi primi.

6. Semnătura

7. Data

Formularul 5

DOCUMENTE DE ELIGIBILITATE
Către PRIMĂRIA ORAŞULUI BICAZ
Str. Barajului, nr. 4

Denumire/Numele:

Codul fiscal/CNP:

a. Fişă cu informaţii generale si inregistrare - Formularul 3;
b. Declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări ştersături sau modificări Formularul 2;
c. Acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertantului:
> Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerţului, din care să rezulte că nu sunt în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare;
> Copie de pe Certificatul de Înregistrare;
> Copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante;
d. Acte doveditoare privind intrarea în posesie a documentaţiei de atribuire/caiet de sarcini:
> Chitanţa nr ...._____. sau dovada primirii în format electronic;
e. Alte documente:
> Chitanţa nr. _____ dovada plăţii garanţiei de participare (contravaloarea a doua chirii);
> CI/BI în copie a reprezentantului ofertantului;
> Împuternicire din partea ofertantului pentru reprezentantul acestuia în cadrul procedurii de licitaţie;
> Certificate de atestare fiscală privind achitarea obligaţiilor către bugetele publice, după cum urmează:

- Certificat privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice - Agenţia Naţională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul genera consolidat nr. .. .. / .....
- Certificat de atestare fiscală privind plata obligaţiilor la bugetul local eliberat de Direcţia de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că persoana/societatea nu are datorii la bugetul local nr. ...../ , si de la bugetul local al oraşul Bicaz nr. / – original

> Oferta financiară Formular 4
> Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerţului, din care să rezulte Capitalul Social actualizat.

Se considera calificate ofertele care îndeplinesc cerinţele de eligibilitate si înregistrare. Existenta datoriilor la bugetul de stat sau cel local elimina oferta depusă şi neachitarea garanţiei.

Data,

Semantura

ROMÂNIA
JUDEŢUL NEAMŢ
PRIMARUL ORAŞULUI BICAZ
Nr. 3100 din 16.03.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 24 din 16.03.2020

ÎN SCOPUL :* Închiriere teren 545 mp, str. Pieței, punct Piața Agroalimentară - pentru amenajare cale de acces secundară și parcări *****

Ca urmare a cererii adresate de[1] **Orașul Bicaz, CUI** 2614392, cu sediul în județul **Neamț**, orașul **Bicaz,** cod postal 615100 - str. **Barajului** nr. **4,** telefon/fax: 0233 254 310, e-mail: primariabicaz@yahoo.com - înregistrată la nr. **3100** din **16.03.2020,**

Pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în judeţul Neamţ, oraşul Bicaz, cod postal 615100, strada **Pieței** nr. **fn, punct Piața Agroalimentară,** sau identificat prin[1] **planul de situație anexat**.

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. **9/1997,** faza **P.U.G.**, aprobat prin H.C.L. Bicaz nr. **41/2000**, actualizat prin aprobarea H.C.L. Bicaz nr. **8/2019.** În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafață de 545 mp, situat în str. Pieței, punct Piața Agroalimentară, oraș Bicaz, jud. Neamț, face parte din domeniul public al orașului Bicaz conform HG 1356/2001 privind atestarea domeniului public al județului Neamț, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Neamț, Anexa nr. 5 -Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Bicaz, poziția 19 –"Piața Agroalimentară centru". Terenul nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice sau în arie naturală protejată.

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul în suprafață de 545 mp este situat în intravilan oraș Bicaz, UTR 1, zona centrala, subzona IS -instituții publice si servicii de interes general. Terenul este inclus în zona reglementată de PUZ "centru oraș Bicaz" (proiect 10/1997) și detaliată prin PUD "Piața centrală". Rețele edilitare existente: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz metan, canalizare. Zona de impozitare – B.

---

1) Date de identificare a imobilului

REGIMUL TEHNIC

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi conform conținutului cadru prevăzut în Anexa 1 a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului MDLR nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a legii, modificate și completate, cu respectarea RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996, a PUG și RLU aprobate prin HCL Bicaz nr. 41/2000 și a Codului Civil.
POT max =80%

REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

În prezent, este în curs de avizare documentația faza P.U.G. nr. 479/2009. Conform acestei documentații, terenul face parte din UTR 1a, subzona L1 -locuințe individuale, L2 – locuințe colective, și funcțiuni complementare.

1. L - ZONA DE LOCUINŢE

1.1 L1 - ZONA DE LOCUINŢE – locuinţe individuale în loturi

L1. a) Definirea zonei □ Zona ocupată cu locuinţe individuale amplasate în loturi, cu regim de înălțime (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M), inclusiv construcţiile de cazare turistică de tip vilă, pensiune, motel, minihotel.

L1. b) Funcţiunea dominantă a zonei □ Locuirea (individuală).

L1. c) Funcţiunile complementare admise ale zonei □ Reţele tehnico-edilitare şi construcţii aferente. □ Instituţii şi lucrări publice, comerţ, servicii, turism, meşteşuguri, etc. care să nu afecteze funcţiunea dominantă de locuire şi care nu se încadrează în prescripţiile specifice zonelor industriale.

L1. d) Utilizările permise □ Construcţii de locuinţe sau locuinţe şi funcţiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcţii executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compoziţional, finisaje exterioare, etc. □ Modernizări şi reparaţii la clădiri existente pe bază de documentaţii conform normelor în vigoare, cu condiţia de menţinere a aceleiaşi funcţiuni şi suprafeţe construite. □ Construcţii şi amenajări necesare bunei funcţionări a zonei. □ Îndepărtarea construcţiilor parazitare (anexe, construcţii provizorii, etc).

L1. e) Utilizări permise cu condiţii: □ Comerţ, servicii, meşteşuguri, care să nu afecteze funcţia predominantă de locuire.

L1. f) Interdicţii temporare: □ Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare, până la executarea lucrărilor de protecţie; □ Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare, până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanţilor; □ Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem. □ Pentru zonele centrale se aplică prevederile specifice prevăzute în Legea 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

L1. g) Interdicţiile permanente: □ Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă şi sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranţa şi sănătatea locuitorilor. □ Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă. □ Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora. □ Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepţie cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanţă. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii. □ în subzonele cu locuinţe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice locale nu se vor mai autoriza construcţii noi, ci numai reparaţii la construcţii existente. □ Se interzice amplasarea fermelor agricole şi a unităţilor mari de producţie în cadrul U.T.R. 1 a.

L1. h) Orientarea faţă de punctele cardinale □ Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor. □ Orientarea se va face astfel încât pentru cel puţin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstiţiul de iarnă. □ Amplasarea faţă
de aliniament. □ Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente cu respectarea condiţiilor de zonă de protecţie a drumurilor; □ Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.

L1. i) Forma şi dimensiunea parcelelor □ Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru locuinţe şi clădiri izolate sau cuplate şi de minim 8 m pentru clădiri înşiruite. □ Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară şi va permite realizarea unei construcţii de locuit sau de cazare turistică în condiţii optime. □ Suprafaţa minima a parcelei va fi de 150 m² pentru clădiri înşiruite şi, respectiv de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate. □ La realizarea loturilor pentru parcelări se va avea în vedere posibilitatea sistematizării hotarelor, asigurarea lăţimii minime la frontul de stradă, asigurarea accesului cu respectarea condiţiilor de realizare a căilor de acces în funcţie de lungimea acestora, pantă, condiţii de amplasare şi extindere a reţelei edilitare.

L1. i) Amplasarea în interiorul parcelei □ Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea faţă de stradă, în zona de locuinţe existente, va ţine seama de cadrul construit existent, de construcţiile învecinate situate de aceeaşi parte a străzii. □ Orice construcţii, lucrări sau plantaţii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm faţă de linia de hotar, în situaţia în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. □ Păstrarea distanţei de minim 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita proprietăţii vecine. □ Distanţele dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc. □ Distanţele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, sunt egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puţin de 3 m. □ Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

L1. j) Amplasarea faţă de drumurile publice □ Construcţia de locuinţe este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor: - (DN)- Traversarea intravilanului de drumuri naţionale - minim 26 m (Distanţa dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m)) - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte şi de alta a drumului.

L1. k) Accese carosabile □ Accese carosabile pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu; □ Accese carosabile pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; □ Alei (semi) carosabile, în interiorul zonei de parcelare, cu lungimi de maxim 25 m, vor avea o lăţime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere; □ În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30 m, o singură bandă de 3,5 m lăţime supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere pentru lungimi mai mari de 25 m, cele cu o lungime de maxim 100 m, minim două benzi (7 m), cu trotuar şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

L1. l) Accese pietonale □ Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale; □ Crearea servituţii de trecere pentru locuinţele care nu au ieşire la calea publică (conform legii); □ Creearea servituţii de trecere se va înscrie obligatoriu în cartea funciară, dovada existenţei acesteia se va face prin prezentarea extrasului informativ de carte funciară.

L1. m) Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente □ Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente, prin prezentarea avizului de racordare. □ Pentru locuinţele individuale se instituie derogarea de la situaţia anterioară (cu avizul organelor administraţiei locale), dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului şi dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcţia la reţeaua publică atunci când aceasta se va realiza. □ Platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării va fi amplasată în aşa mod încât să permită evacuarea rapidă şi fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

L1. n) Realizarea de reţele tehnico-edilitare □ Construcţia de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime; după caz, în condiţiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

L.1. o) Înălţimea construcţiilor ▯ Autorizarea construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, autorizându-se construcţii cu o diferenţă de cel mult un nivel faţă de construcţia alăturată. ▯ Se admite regimul de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M).

L.1. p) Aspectul exterior al construcţiilor ▯ Nu se autorizează construcţiile de locuinţe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază

F6

valoarea peisajului şi a cadrului construit. ▯ Faţadele se vor finisa cu materiale durabile şi se vor păstra în stare bună. ▯ Acoperişurile pot fi cu terasă sau şarpantă, panta acoperişurilor fiind de maxim 70% (350) iar materialele pentru învelitoare vor fi ţigla, tabla, ţigla metalică. ▯ Se interzic acoperişurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei. ▯ Se va urmări ca prin arhitectura acoperişului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălţimile abuzive. ▯ Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe faţadele spre stradă. ▯ Cofretele pentru telefonie şi electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcţiei sau în cadrul împrejmuirii.

L1. q) Procentul de ocupare al terenului ▯ P.O.T. - ul maxim va fi de 50%.

L1. r) Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenuluiC.U.T., poate fi: ▯ 2,0 m2 adc/m2 teren pentru (S)+P+2E+(M) (adc=aria construită desfăşurată a clădirii, formată din suma suprafeţelor tuturor nivelelor). ▯ 1,5 m2 adc/m2 teren pentru (S)+P+1E+(M). ▯ 1,0 m2 adc/m2 teren pentru (S)+P+(M).

L1. s) Parcaje ▯ Câte un loc de parcare la 1 - 5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu, în funcţie de gradul de motorizare. ▯ Nu se autorizează construcţiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcţia. ▯ Din totalul locurilor de parcare, pentru locuinţele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

L1. t) Spaţii verzi şi plantate ▯ Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 m2/locuitor.

L1. u) Împrejmuiri ▯ Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor. ▯ Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei. ▯ Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea. ▯ Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat[4)], pentru * Închiriere teren 545 mp, str. Pieței, punct Piața Agroalimentară -pentru amenajare cale de acces secundară și parcări *****

[4)] scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4.OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii – de construire / de desfiinţare – solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI NEAMŢ, P-ţa 22 Decembrie, nr.5, Piatra Neamţ

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice

5. . CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) **certificatul de urbanism (copie) ;**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)**

c) **documentaţia tehnică – D.T.**, după caz (2 exemplare originale) :

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) **avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism**

d.1. avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura(copie):

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale
☐ canalizare ☐ telefonizare
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
☐ canalizare pluviala

Alte avize/acorduri:
☐

d.2. avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3. avize / acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora(copie) :

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original) :

☐ **proiectul de execuţie**
☐ **contractul pe baza căruia se execută lucrările**

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului(copie) - nu este cazul**

f) **documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie) :**

Taxa formular AC – nu este cazul
Taxa Autorizaţie construire / desfiinţare – nu este cazul

PRIMAR,
Nicolae Sălăgean

L.S.

ROMÂNIA ORAŞUL BICAZ 2 JUDEŢUL NEAMŢ

SECRETAR GENERAL,
Laura-Valentina Vătavu

ARHITECT ŞEF **),**
Raluca Verdeş

Întocmit,
Raluca Verdeş

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanţei nr. _____din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de ..... până la data de.....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

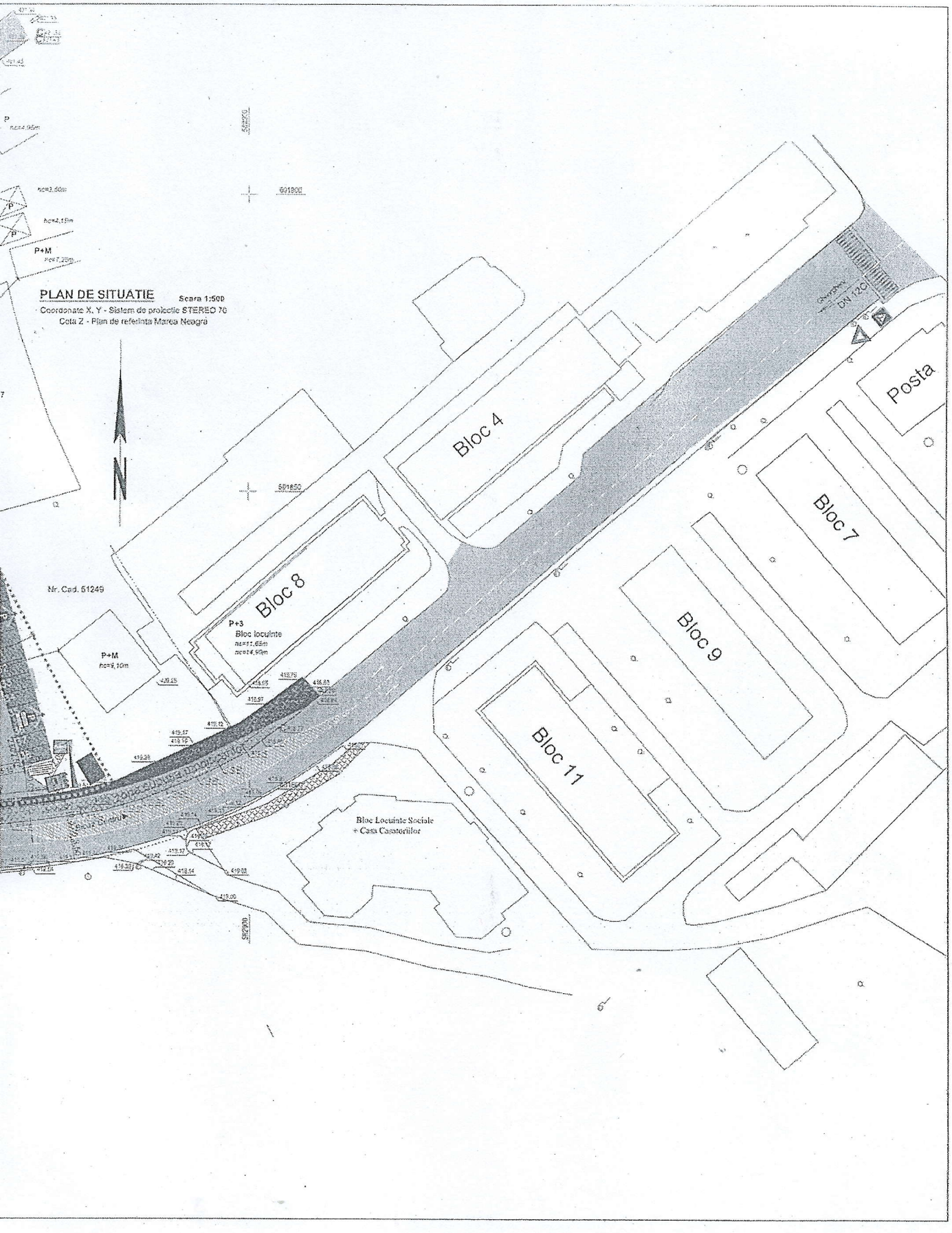
L.S. **ARHITECT ŞEF,**

Data prelungirii valabilităţii: .....

Achitat taxă de: ..... lei, conform chitanţei nr. ..... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct / prin poştă.

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.


PLAN DE SITUATIE
Scara 1:500
Coordonate X, Y - Sistem de proiectie STEREO 70
Cota Z - Plan de referinta Marea Neagra
N
Bloc 4
Bloc 8
Bloc 7
Bloc 9
Bloc 11
Posta
P+3
Bloc locuinte
P+M
Nr. Cad. 51249
Bloc Locuinte Sociale
+ Casa Casatoriilor
DN 12C



JUDEŢUL NEAMŢ
PRIMĂRIA ORAŞULUI
BICAZ

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 24 din 16.03.2020

Arhitect şef,