**ROMÂNIA**
**CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR**
**BIHAR MEGYEI TANÁCS**
**BIHOR COUNTY COUNCIL**

# HOTĂRÂREA nr. 123
## din 26 aprilie 2024

**privind aprobarea concesionării prin procedura licitaţiei, a terenului în suprafaţă de 1027 mp, situat în Oradea, str. Ceyrat nr.4, înscris în CF nr. 213066 Oradea, proprietatea publică a Judeţului Bihor**

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 142 din 26.04.2024 privind aprobarea concesionării prin procedura licitaţiei, a terenului în suprafaţă de 1027 mp, situat în Oradea, str. Ceyrat nr.4, înscris în CF nr. 213066 Oradea, proprietatea publică a Judeţului Bihor, propus de Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor – dl. Ilie Gavril Bolojan, care este însoţit de Referatul de aprobare cu nr. 9025 din 26.04.2024 şi de Raportul de specialitate cu nr. 9026 din 26.04.2024, întocmit de Direcţia Tehnică – Serviciul Investiţii, Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu din cadrul Consiliului Judeţean Bihor;

Ţinând seama de: Raportul de avizare nr. 9105 din 26.04.2024 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al judeţului; Raportul de avizare nr. 9097 din 26.04.2024 al Comisiei juridice, dezvoltare regională şi cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 9134 din 26.04.2024 al Comisiei de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură; adoptate în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

Ţinând cont de:

- Situaţia de carte funciară a imobilului – teren - situat în municipiul Oradea, Str. Ceyrat nr.4, având o suprafaţa de 1027 mp, înscris în CF nr. 213066 Oradea, număr cadastral 213066, care este proprietatea publică a Judeţului Bihor;
- Adresa înregistrată la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 4104/28.02.2024, prin care Societatea LMN GLOBAL INVEST S.A, ne înaintează o propunere de concesionare a imobilului – teren – înscris în CF nr. 213066 Oradea, număr cadastral 213066, în scopul realizării unui spaţiu verde şi locuri de parcare necesare pentru dezvoltarea "Campusului şcolar cu sistem internaţional şi naţional cu predare în limbi străine şi limba română", pe care societatea îl dezvoltă pe terenul învecinat, înscris în CF 213065 Oradea;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 49 din 29.02.2024, privind însuşirea propunerii de concesiune formulată de Societatea LMN GLOBAL INVEST S.A., pentru bunul imobil - teren - în suprafaţă de 1027 mp, situat în Oradea, Str. Ceyrat nr.4, înscris în CF nr. 213066 Oradea, proprietatea publică a Judeţului Bihor;

În conformitate cu prevederile:

- art. 108, art. 173 alin 1, lit. (c), alin.4, lit. (a), art. 285, art. 297, art. 302 – 331, din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 861, art. 866, art.871 - 873 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul competenţelor stabilite prin art. 182 alin. (1) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

**CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR,**

**H O T Ă R Ă Ş T E:**

**Art.1.** Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin procedura licitaţiei, a unui bun imobil – teren - în suprafaţă de 1027 mp, situat în Oradea, str. Ceyrat nr.4, înscris în CF nr. 213066 Oradea, proprietatea publică a Judeţului Bihor, conform ***Anexei nr.1*** - parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se însuşeşte Raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 8917/25.04.2024, întocmit de către dl. Popa Liviu George, expert evaluator autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R – conform ***Anexei nr. 2***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă concesionarea imobilului - Teren – înscris în CF nr. 213066 Oradea, identificat conform ***Anexei nr. 3*** parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea realizării unui spaţiu verde şi locuri de parcare.

**Art.4.** Durata concesionării este de 49 de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune.

**Art.5.** Nivelul minim al redevenţei de la care va porni licitaţia este în sumă de **8.344,00 lei/an**, urmând ca redevenţa rezultată în urma procedurii de licitaţie publică să fie indexată anual cu indicele de inflaţie prognozat, urmând a se regulariza la prima scadenţă a anului următor conform indicelui preţului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Naţional de Statistică.

**Art.6.** Se aprobă Documentaţia de atribuire pentru concesionarea prin procedura licitaţiei, a unui bun imobil – teren - în suprafaţă de 1027 mp, situat în Oradea, str. Ceyrat nr.4, înscris în CF nr. 213066 Oradea, proprietatea publică a Judeţului Bihor - conform ***Anexei nr. 4*** - parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.7.** Se mandatează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor să numească Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru concesionarea prin procedura licitaţiei, a imobilului - teren - în suprafaţă de 1027 mp, situat în Oradea, str. Ceyrat nr.4, înscris în CF nr. 213066 Oradea, proprietatea publică a Judeţului Bihor.

**Art.8.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor, prin Direcţia Tehnică – Serviciul Investiţii, Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu.

**Art.9.** Prezenta hotărâre se comunică: Instituţiei Prefectului Judeţului Bihor, Preşedintelui Consiliului Judeţean Bihor, Compartimentului Relaţii cu Consilierii, Direcţiei Tehnice – Serviciul Investiţii, Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu, Direcţiei Economice, Societăţii LMN GLOBAL INVEST S.A şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare pe pagina de internet "www.cjbihor.ro".

**PREŞEDINTE**
**Ilie Gavril Bolojan**

**Contrasemnează**
**SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,**
**Mărioara Carmen Soltănel**

**Nr. 123 din 26.04.2024**
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 34 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 0 "abţineri" şi 0 membrii ai Consiliului judeţean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.
7 ex

**România**
**Județul Bihor**
**Consiliul Județean Bihor**

**PREȘEDINTE**
**Ilie Gavril BOLOJAN**

**VIZAT**
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI**
**Mărioara Carmen SOLTĂNEI**

**ANEXA NR. 1**
**la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 123 din 26.04.2024**

# STUDIU DE OPORTUNITATE

**pentru concesionarea prin procedura licitației, a unui bun imobil – teren - în suprafață de 1027 mp, situat în Oradea, str. Ceyrat nr.4, înscris în CF nr. 213066 Oradea, proprietatea publică a Județului Bihor**

## CAP. I DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

- Prezentul studiu s-a întocmit în vederea concesionării unui imobil - teren ce aparține domeniului public al Județului Bihor, în suprafață 1027 mp, situat în Oradea, str. Ceyrat nr.4, înscris în CF nr. 213066 Oradea, având numărul cadastral 213066.
- Terenul nu dispune de utilități și dotări (rețea de energie electrică, apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, iluminat stradal, gard perimetral), realizarea acestora fiind în sarcina concesionarului

## CAP. II MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIONĂRII

- În condițiile extinderii autonomiei economico – financiare a unităților administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cât mai mari și diversificarea surselor acestora capătă o importanță tot mai mare.
- Concesionarea bunurilor aflate în proprietatea publică a Județului Bihor constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul județului.
- Terenul înscris în C.F nr. 213066 Oradea, având numărul cadastral 213066, având o suprafață de 1027 mp, este situat în Oradea, str. Ceyrat nr.4, iar în prezent este nefolosit;
- Concesionarea terenului sus menționat este indicată de următoarele motive de ordin economic, financiar, social si de mediu:

### 1. Motivația pentru componenta economică

- necesitatea unei administrări eficiente pe termen lung a domeniului public al Județului Bihor pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul Județului Bihor, precum și dezvoltarea economică a zonei;
- asigurarea unei politici unitare la nivelul Consiliului Județean Bihor în privința gestionării durabile a imobilelor – terenuri nefolosite;
- asigurarea întreținerii corespunzătoare a terenurilor și ridicarea potențialului acestora, fără cheltuieli din partea Consiliului Județean Bihor;
- constituirea unui cadru uniform și egalitar pot conduce la creșterea potențialului terenului și al zonei;

- o mai bună limitare şi controlul eficient din partea Consiliului Judeţean Bihor privind exploatarea terenurilor nefolosite;
- posibilitatea creerii de locuri de muncă şi impulsionarea activităţilor conexe, care să contribuie la dezvoltarea zonei;
- stoparea fenomenului de degradare a terenului nefolosit;
- crearea resurselor necesare îmbunătăţirii condiţiilor de mediu şi creşterii potenţialului terenului;

**2. Motivaţia pentru componenta financiară**

- Concesionarea terenului sus menţionat, constituie, prin redevenţa stabilită prin contract, o sursă sigură, permanentă şi garantată de venituri la bugetul Judeţului Bihor.
- Totodată, concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, întreţinerea şi exploatarea terenului concesionat.
- Alt considerent de ordin financiar în concesionarea terenului este dat de realizarea investiţiilor necesare administrării terenului, reducerea cheltuielilor concedentului, prin preluarea acestora în sarcina concesionarului.
- Beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele şi taxele aferente terenului concesionat, conform prevederilor legale în vigoare.

**3. Motivaţia pentru componenta socială**

- Din punct de vedere social, se pot creea locuri de muncă şi se pot impulsiona activităţi conexe care să contribuie la dezvoltarea zonei, aici urmând să funcţioneze un Campus şcolar cu sistem internaţional şi naţional cu predare în limbi străine şi limba română.
- În scopul exploatării cât mai eficiente a terenului, prin procedura de licitaţie, sunt create şi asigurate condiţiile unui cadru transparent competiţional între potenţialii concesionari, ce activează în acelaşi domeniu de activitate, în vederea atribuirii contractului de concesiune.
- Se va încuraja folosirea şi selectarea forţei de muncă din zona municipiului Oradea.

**4. Motivaţia pentru componenta de mediu**

- Din punct de vedere al mediului, concesionarea stopează fenomenul de degradare al terenului, creându-se resursele necesare îmbunătăţirii condiţiilor de mediu şi creşterii potenţialului terenului.
- Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecţia mediului pe întreaga durata a contractului de concesiune şi pentru a obţine toate aprobările şi avizele/acordurile/autorizaţiile necesare, cerute de legislaţia de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investiţiilor asumate, precum şi altor activităţi strict aferente folosinţei bunului concesionat.
- Concesionarul are obligaţia ca pentru lucrările/activităţile ce le va desfăşura pe terenul concesionat să solicite şi să obţină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice.
- Terenul va putea fi folosit doar pentru realizarea de noi locuri de parcare şi amenajarea unui spaţiu verde.
- Ofertanţii, prin prezentarea programului de investiţii, în cadrul procedurii de licitaţie, va trebui să exploateze terenul în conformitate cu programul de investiţii asumat.

## CAP.III. NIVELUL MINIM AL REDEVENŢEI

- Redevenţa trebuie să stimuleze producţia şi să asigure un nivel garantat de venituri pentru bugetul Judeţului Bihor.
- Prin Raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 8917/25.04.2024, întocmit de către dl. Popa Liviu George, expert evaluator autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R, valoarea estimată a redevenţei minime anuale, ca preţ de pornire a licitaţiei pentru imobilul -Teren intravilan - înscris în C.F nr. 213066 Oradea, având numărul cadastral 213066, a fost stabilită la suma de 8.344 lei/an.

## CAP. IV INVESTIŢII NECESARE

- Imobilul – teren - va fi concesionat prin licitaţie publică, urmând a fi folosit de viitorii concesionari, cu destinaţia de: spaţiu verde şi locuri de parcare;
- Pentru amenajarea spaţiului verde şi a locurilor de parcare sunt necesar investiţii de aproximativ 70.000 de euro, care vor conduce la creşterea potenţialului terenului şi al zonei, investiţii care vor fi suportate de către concesionar;
- Termenul de realizare a investiţiilor este maxim 12 luni de la data semnării contractului de concesiune;
- Toate activităţile desfăşurate pe terenul concesionat vor avea ca scop dezvoltarea zonei prin crearea de noi locuri de parcare şi amenajarea unui spaţiu verde.

## CAP. V PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

- Conform art.312 alin.(1) din Ordonanţa de Urgenţă nr.57/2019 privind Codul Administrativ, concedentul are obligaţia de a atribui contractul de concesiune **prin aplicarea procedurii licitaţiei**
- Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:
  a) transparenţa - punerea la dispoziţie tuturor celor interesaţi a informaţiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
  b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
  c) proporţionalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară şi corespunzătoare naturii contractului;
  d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceloraşi reguli, indiferent de naţionalitatea participanţilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condiţiilor prevăzute în acordurile şi convenţiile la care România este parte;
  e) libera concurenţă - asigurarea de către autoritatea publică a condiţiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condiţiile legii, ale convenţiilor şi acordurilor internaţionale la care România este parte
- Desfăşurarea licitaţiei şi atribuirea contractului de concesiune se va face cu respectarea prevederilor Ordonanţei de Urgenţă nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

## CAP. VI DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

- Terenul în suprafaţă 1027 mp, înscris în C.F nr. 213066 Oradea, se concesionează pe o durată de 49 de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune.

## CAP. VII. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

- După aprobarea de către concedent a Studiului de Oportunitate şi a Caietului de sarcini, se va publica anunţul publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţii electronice, cu cel puţin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- Licitaţia are loc la data stabilită prin anunţul publicitar.
- Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.
- Ofertele depuse vor fi verificate de catre Comisia de evaluare.
- Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte şi va declara câştigătoare oferta cu punctajul cel mai mare.
- Concedentul are obligaţia de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.
- Concedentul are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării menţionate mai sus.
- În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea procedurii prevăzute.
- În cazul organizării unei noi licitaţii, procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă.

**Constituie Anexe :**

1. **Avizul obligatoriu al Administraţiei Naţionale a Rezervelor de Stat şi Probleme Speciale înregistrat sub nr 1544 PS din 25.04.2024;**
2. **Adresa Agenţiei Naţionale pentru Arii Protejate – Serviciul teritorial Bihor , nr. 328 din 08.03.2024, înregistrată la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 4827din 08.03.2024.**

Serviciul Teritorial Bihor

**Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate**
**Serviciul Teritorial Bihor**
**Nr. 329 din 08.03.2024**

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 4228 08 MAR 2024
File 1

**Către:** Consiliul Județean Bihor
**În atenția:** Domnului Președinte Ilie Gavril Bolojan
**Referitor la:** Aviz concesionare bun imobil - teren înscris în C.F. 72234 Sânmartin

Stimate domnule Ilie Gavril Bolojan,

Având în vedere adresa dumneavoastră nr.4429/04.03.2024, înregistrată la Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate (ANANP) - Serviciul Teritorial Bihor cu nr. 315/07.03.2024, prin care ați solicitat emiterea avizului ANANP conform *Ordinului nr.1822/2020 privind aprobarea Metodologiei de atribuire în administrare a ariilor naturale protejate și a Instrucțiunii nr. 3/2019 privind Procedura administrativă de inițiere a concesionării de bunuri aflate pe teritoriul unei arii naturale protejate*, vă comunicăm:

- în urma analizării documentației și a coordonatelor stereo 70 transmise, aferente bunului imobil - teren înscris în C.F. 72234 Sânmartin, **acesta nu este situat în niciun sit Natura 2000 de pe teritoriul comunei Sânmartin**, prin urmare nu necesită Avizul administratorului ariilor naturale protejate pentru concesionarea acestuia, așa cum este prevăzut la art.308 alin.(4) lit.(h) din Codul administrativ .

*Cu stimă,*

Șef Serviciu
Carțiș Horia Laurențiu

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI **PROBLEME SPECIALE**

Nr. 1544 PS/ Nesecret
.2024
Exemplar nr. 1

**PREȘEDINTELUI CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR**

**Domnul Ilie Gavril BOLOJAN**

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 6540 din 29.03.2024 referitoare la obținerea avizului solicitat de Consiliului Județean Bihor, privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate publică *„Teren în suprafață de 1.027 mp."*, situat în municipiul Oradea, str. Ceyrat nr. 4, județul Bihor, identificat la poziția 919 din anexa la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 77/30.05.2019 *privind însușirea inventarului actualizat al bunurilor care aparțin domeniului public al județului Bihor, precum și poziția nr. 2 din art. 2 la* Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 30/28.02.2022 și înscris în Cartea funciară nr. 213066 a municipiului Oradea, având numărul cadastral 213066, al imobilului situat în municipiul Oradea, str. Ceyrat nr. 4, județul Bihor,

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

**A V I Z**

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

**PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE**
**A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE**

**Georgian POP**

PREȘEDINTE
Ilie Dăvid

VIZAT
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Marioara Carmen SOLTANEL

ANEXA NR. 2
la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 123 din 26.04.2024

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 8917 din 25. APR. 2024
Anexe: file 22.

# RAPORT DE EVALUARE

**PENTRU**

**PROPRIETATEA IMOBILIARA**

# TEREN INTRAVILAN

**SITUAT IN Loc. Oradea, str. Ceyrat Nr.4**

**JUDETUL BIHOR**
**PROPRIETAR: JUDETUL BIHOR**

**UTILIZATOR DESEMNAT**
**CONSILIUL JUDETEAN BIHOR**

**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA (FARA TVA)**
**408.845 LEI, ECHIVALENT 82.160 EURO**

**VALOAREA DE CONCESIUNE ANUALA ESTIMATA (FARA TVA)**
**8.344 LEI ECHIVALENT A 1.677 EURO**

**Aprilie 2024**

## *Sinteza evaluarii,*

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate in Mun. Oradea, str. Ceyrat nr. 4, nr.cad. 213066 jud. Bihor, reprezentand teren intravilan in suprafata de 1.027 mp compus din parcela înscrisa în Extrasul de Carte Funciara Nr. 213066 Oradea, nr. cad. 213066. Proprietarul acestui teren intravilan este JUDETUL BIHOR.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii are in prezent destinatia de teren intravilan, vă comunic următoarele:

- Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea terenului intravilan conform ofertei SICAP.
- Obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul deplin asupra terenului intravilan inscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 213066 Oradea, nr. cad. 213066 in suprafata de 1.027 mp din proprietatea Judetului Bihor, situat in Mun Oradea, str. Ceyrat nr.4, jud. Bihor.
- Tipul valorii: valoarea de piata si chiria de piata (valoarea de concesiune);
- Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat in vederea efectuarii unei tranzactii de vanzare/inchiriere/concesionare;
- Cursul BNR este: 1 EURO –4,9762 LEI, valabil la data de 23.04.2024;
- La realizarea raportului s-au avut in vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.

*In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a terenului intravilan la:*

# *408.845 Lei echivalent a 82.160 Euro*

*In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de concesiune anuala a terenului intravilan la:*

# *8.344 Lei echivalent a 1.677 Euro*

Cursul BNR este: **1 EURO –4,9672 LEI**, din data de **23.04.2024.**

**POPA LIVIU GEORGE**
**Evaluator autorizat EPI, BM si EI**
**Membru titular ANEVAR**

## CUPRINS

SCRISOARE DE INAINTARE
I.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
I.1 Identificarea și competența evaluatorului
I.2 Identificarea clientului si a destinatarului raportului
I.3 Scopul evaluării
I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
I.5 Tipul valorii estimate
I.6 Data evaluării
I.7 Moneda raportului
I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
I.10.1 Ipoteze
I.10.2 Ipoteze speciale
I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
I.12 Declararea conformității evaluarii cu SEV
I.13 Descrierea raportului
II. PREZENTAREA DATELOR
II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
II.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
II.3 Informatii despre amplasament
II.4 Descrierea constructiilor - NU
II.5 Date privind impozitele si taxele
II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
Analiza cererii
Analiza ofertei
Echilibrul pieței. Previziuni
IV. ABORDAREA IN EVALUARE Si RATIONAMENTUL
IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)
IV.2 Evaluarea imobilului
IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
IV.2.2 Cea mai buna utilizare
IV.2.3 Metode/ tehnici de evaluare
IV.2.3.1 Metoda comparatiei directe (abordarea prin piata)
V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
VI. ANEXE

## TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII

### I.1 Identificarea şi competenţa evaluatorului

**Evaluatorul: Popa Liviu George**
**Parafa nr. 15389 – valabila 2024**

Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăţi imobiliare", "Evaluări de bunuri mobile" si "Evaluari de intreprinderi".
Date de identificare ale evaluatorului:
Oraşul: Oradea, str. P-ta 1 Decembrie, nr. 25, sc. B, ap. 16
Telefon: 0729.831.001
E-mail: evaluaripopaliviu@gmail.com

### DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.
Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.

### CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Analizele, opiniile şi concluziile au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport. în concordanţă cu Standardele de evaluare a bunurilor relevante.
2. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii.
3. Analizele, opiniile şi concluziile sunt limitate doar de ipotezele menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
4. Nu am interese în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune. excepţie făcând rolul menţionat aici.
5. Implicarea în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
6. Evaluatorul, în întocmirea raportului de evaluare, se situează pe poziţia evaluatorului extern.
7. La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenţă semnificativă din partea vreunei alte persoane.
8. Subsemnatul Popa Liviu George – economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR din anul 2007, avand specializarea: evaluarea proprietatii imobiliare, bunurilor mobile si intreprinderilor, posed cunoştinţele şi experienţa necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

**POPA LIVIU GEORGE**
**evaluator autorizat EPI, BM si EI**
**Membru titular ANEVAR**

**I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.**
Prezentul Raport de evaluare se adresează – **JUDETULUI BIHOR, prin CONSILIUL JUDETEAN BIHOR** în calitate de **client, destinatar si utilizator desemnat.**

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi fata de destinatarul lucrării.

**I.3 Scopul evaluării**
Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat in vederea efectuarii unei tranzactii de vanzare/inchiriere/concesionare.

**I.4 Identificarea proprietatii**
Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 213066 Oradea, nr. cad. 213066 in suprafata de 1.027 mp din proprietatea Judetului Bihor, situat in Mun. Oradea, str. Ceyrat Nr.4, jud. Bihor.

**I.5 Tipul valorii estimate**
Tipul valorii - Valoarea de piata.
„**Valoarea de piaţa** este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, intre un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţa de cauza, prudent si fără constrângere".
Sursa definiţiei este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediţia 2022. SEV 104 Tipuri ale valorii.

**Tipul valorii - Chiria de piata.**
„Chiria de piaţa'' este suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat , la data evaluării, intre un locator hotărât si un locatar hotărât, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţa de cauza, prudent si fără constrângere".

* Sursa definiţiei este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediţia 2022. SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, paragraful C9, pagina 39

Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" si a "chiriei de piaţă" au ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor de evaluare a bunurilor relevante.

Conform art 697 pct 1 din Noul Cod Civil: „ În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liberă, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei".

Conform art 871-872 din Noul Cod Civil
„Art. 871. Continutul dreptului de concesiune.
(1) Concesionarul are dreptul si, in acelasi timp, obligatia de exploatare a bunului, in schimbul unei redevente si pentru o durata determinata, cu respectarea conditiilor prevazute de lege si a contractului de concesiune.
(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoana fizica sau persoana juridica.

(3) Procedura de concesionare, precum si incheierea, executarea si incetarea contractului de concesiune sunt supuse conditiilor prevazute de lege.
Art. 872. Exercitarea dreptului de concesiune.
(1) Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sanctiunea nulitatii absolute, concesionarul nu poate instraina si nici greva bunul dat in concesiune sau, dupa caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii si care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, sa fie predate concedentului la incetarea, din orice motive, a concesiunii.
(2) Fructele, precum si, in limitele prevazute de lege si in actul de constituire, productele bunului concesionat revin concesionarului.
(3) In toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusa controlului din partea concedentului, in conditiile legii si ale contractului de concesiune."

**Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, ipotezele speciale, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor de evaluare relevante.**

**I.6 Data evaluării si data inspectiei**
Data la care este valabilă concluzia privind valoarea chiriei de piata estimată, respectiv **data evaluării** este **23.04.2024**
**Data inspecţiei: 23.04.2024**
**Cursul valutar** valabil la **data evaluarii este 4,9762 Lei/Euro.**
**Data redactarii raportului: 23.04.2024**

**I.7 Moneda raportului**
Opinia finala a evaluării este prezentata in moneda nationala - LEI si EURO (folosita foarte frecvent in tranzactiile de imobile).

**I.8 Documentaţia necesară pentru efectuarea evaluării**
Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate al bunului imobil evaluat, Extrasul de Carte Funciara.

**I.9 Natura şi sursele informaţiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea**
Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:
- Extrasul de Carte Funciara nr. 213066 Oradea.
- HCJ 46 din 29.02.2024

Alte informaţii consultate:
- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referinţa al monedei naţionale;
- Publicaţii privind piaţa imobiliara, ziare, reviste, pagini web, agenţii imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către beneficiar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
**I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale semnificative**
Principalele ipoteze de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

**I.10.1 Ipoteze**
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către beneficiarul raportului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii

suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influenţeze valoarea.
- Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu reprezentantii beneficiarului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul valorii exprimate si de informaţiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat , astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului.

  Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

**I.10.2 Ipoteze speciale semnificative**

- Suprafeţele considerate se bazează pe cifrele înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului – Extras de Carte Funciara, fără a se efectua măsurători suplimentare;

- Chiria de piata definita de standardele de evaluare in prezentul raport se asimileaza cu valoarea de concesiune.
- Evaluatorul nu a avut la dispozitie Certificat de Urbanism pentru parcela de teren intravilan supusa evaluarii, astfel aceasta se evalueaza in ipoteza speciala - teren neconstruibil datorita disproportionalitatii dintre laturi (front foarte larg si o lungime/adancime scurta a laturilor fiind considerat construibil doar pentru constructii speciale fara structuri supraterane: parcare, spatiu verde etc.);

**I.11 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare**

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica, concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi la pct. I.2. Raportul este confidenţial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

**I.12 Declararea conformităţii cu SEV**

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR - 2022, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat

**I.13 Descrierea raportului**

Raportul se va transmite in format letric in doua exemplare.

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreati, o prezentare a activelor evaluate, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorlui, analiza pietei, imagini ale proprietatii.

## II. PREZENTAREA DATELOR

**II.1 Identificarea proprietatii imobiliare. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință.**
Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra asupra terenului intravilan înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 213066 Oradea, nr. cad. 213066 in suprafata de 1.027 mp din proprietatea Judetului Bihor, situat in Mun. Oradea, str. Ceyrat Nr.4, jud. Bihor.

**Proprietar: JUDETUL BIHOR cu drept de administrare pentru Consiliul Judetean Bihor**
**Utilizator desemnat: CONSILIUL JUDETEAN BIHOR.**

Documente anexate privind dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

- Extrasul de Carte Funciara nr. 213066 Oradea
- HCJ Nr.46 din 29.02.2024

Evaluatorul nu a avut la dispozitie alte documente, care sa ateste dobandirea, dreptul de proprietate si dreptul de folosinta.

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 213066 Oradea pus la dispozitie de catre beneficar, proprietatea nu este grevata de sarcini :

| C. Partea III. SARCINI . | |
|---|---|
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
| NU SUNT | |

**Proprietatea a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.**

**II.2 Date despre vecinatati, zona, oras**
Oradea, mai demult Oradea Mare, (în maghiară Nagyvárad, în germană Großwardein, în slovacă Veľký Varadín, în latină Magnovaradinum) este municipiul de reședință al județului Bihor, Crișana, România. Se află în vestul României, pe râul Crișul Repede, în imediata apropiere a frontierei cu Ungaria.

Situat la numai 13 km de granița de vest a României, municipiul Oradea, reședința administrativă a județului Bihor, ocupă o poziție central-europeană privilegiată, constituind un important nod de comunicații, aflat la o distanță sensibil egală de capitalele regiunii: București (651 km), Viena (518 km), Budapesta (248 km), Praga (676 km).

Latitudinea nordică de 47 03' și longitudinea estică de 21 55' plasează Oradea pe cursul Crișului Repede într-o zonă deluroasă aflată în prelungirea Munților Apuseni. La altitudinea medie de 126 m deasupra nivelului mării, Oradea se găsește la deschiderea Văii Crișului Repede spre câmpie, într-o

zonă de contact între prelungirile Munților Apuseni și Câmpia Banato-Crișană. arie de trecere de la relieful deluros (Dealurile Vestice, Dealurile Oradei, Dealurile Gepișului) către cel de câmpie.

Este accesibil cu automobilul/autobuzul, trenul sau avionul. În apropierea sa se găsesc localitățile-stațiuni Băile Felix și Băile 1 mai. În procesul de dezvoltare, Oradea a înglobat în structura sa satele Episcopia Bihor și Seleuș. în prezent urmărindu-se înglobarea comunelor din jurul orașului, prin crearea Zonei Metropolitane Oradea.

Totodată, Oradea este și cel mai important oraș din regiunea istorică Crișana. La recensământul din 2002 municipiul avea 206.614 de locuitori. Zona metropolitană, care include și 11 comune învecinate. avea, în anul 2002, o populație de 249.746 locuitori, dintre care 68,2 % români, 28,7 % maghiari ș.a. În perioada interbelică, 20,6 % din populația orașului era alcătuită din evrei, fiind consemnate, de asemenea, comunități de germani, slovaci, ucraineni etc. (vezi județul Bihor interbelic).

Stațiunile balneare Băile Felix și Băile 1 mai se află la o distanță de 8 km, respectiv 4 km de oraș. Pe lângă apele termale recunoscute pe plan internațional pentru efectele terapeutice, în această zonă se găsește o formațiune carstică spectaculoasă, mai exact, un aven cu o adâncime de 86 de metri, denumit în zonă „Craterul de la Betfia", precum și Pârâul Peța, cu o vegetație tropicală unică în Europa.

De secole, municipiul Oradea a reprezentat un punct important de referință pentru zonă, fiind cel mai important centru cultural și comercial. În Evul Mediu, în Cetatea Oradei exista un observator astronomic, iar astronomii care lucrau acolo foloseau meridianul Oradei ca meridian de 0°.

Turismul orădean începe să se dezvolte, Oradea participând, alături de Băile Felix, la Târgul de Turism de la Viena din ianuarie 2015

Prin municipiul Oradea trec râul Crișul Repede, râul termal Peța, precum și pârâirile Pasteur, Sălbatic, Adona, Crișul Mic, toți afluenți ai Crișului Repede. Acesta străbate orașul chiar prin centru, creând o luncă în centrul istoric. În anii 1980. în dreptul satului Tileagd s-a construit primul hidrobaraj pe Crișul Repede.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Oradea se ridică la 183.105 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 196.367 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (67,52%), cu o minoritate de maghiari (18,21%), iar pentru 12,87% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (53,2%), cu minorități de reformați (11,43%), romano-catolici (7,41%), penticostali (4,82%), baptiști (3,24%) și greco-catolici (2,47%), iar pentru 14,43% nu se cunoaște apartenența confesională.

Conform datelor furnizate de Institutului Național de Statistică (INS), la 1 ianuarie 2015 populația stabilă a municipiului Oradea era de 223.237 de locuitori, menținându-se creșterea numărului de locuitori față de data recensământului efectuat în 2011, o creștere de aproximativ 12 %.

*Artere importante de circulație în apropriere:*

- *Auto: Str. Ceyrat.*
- *Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda de circulatie pe sens.*

*Caracterul edilitar al zonei*

- *Zona mediana*
- *Mixta – comerciala si rezidentiala.*
- *În zonă se află*
  - *Unități comerciale în apropiere: - da*
  - *Unități de învățământ: - da*
  - *Unități medicale: - da*
  - *Institutii de cult: - da*
  - *Sedii de bănci – nu*
  - *Parcuri: - da*

*Concluzie:*

**Proprietatatea evaluata este situata in zona mediana a localitatii Oradea. Zona este mixta – comerciala si rezidentiala. Zona este racordata la retele de electricitate, internet, apa si canalizare. Poluare cu noxe auto: medie; trafic de intensitate medie. Poluare fonică: medie (rezultat din observații si informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).**

**II.3 Informatii despre amplasament**

Lotul de teren este situat in zona mixta (comerciala si rezidentiala), zona mediana a localitatii Oradea. langa cartierul Prima Universitatii, International School of Oradea si in imediata vecinatate a Universitatii din Oradea;

- parcela înscrisa în Extrasul de Carte Funciara Nr. 213066 Oradea, nr. cad. 213066 in suprafata de 1.027 mp, forma regulata, front larg,adancime foarte mica, suprafata plana, acoperit in mare parte cu vegetatie, imprejmuit partial cu gard din plasa de sarma si zidarie de caramida;

*Utilități:*

- *Rețea urbană de energie electrică – da*
- *Rețea urbană de gaze – nu*
- *Rețea urbană de apă – da*
- *Rețea urbană de canalizare – da*
- *Rețea urbană de incalzire – da*
- *Fosa septica - nu*
- *Rezervor gaz - nu*
- *Put forat apa - nu*
- *Generator energie electrica - nu*
- *Rețea urbană de telefonie, cablu și internet – da*

**II.4 Descrierea terenului:**
**Descrierea terenului**

**Parcela** inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 213066 Oradea avand nr.cad. 213066 in suprafata de 1.027 mp, topografie plana, este de acoperit in mare parte cu vegetatie, imprejmuit partial cu gard din stalpi plasa de sarma si zidarie de caramida ;

**Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:**

- **dimensiunea si forma** – suprafata de teren aferenta parcelei cu nr.cad. 213066 este de 1.027 mp, conform inscrisului din Extrasul de Carte Funciara nr. 213066 Oradea. Forma terenului este disproportionata intre laturi – front foarte larg (105,96 m lungime) iar adancimea/lugimea laturilor terenului este foarte scurta (6,71 m si 10,54 mp), astfel terenul este construibil doar pentru constructii speciale fara structuri supraterane – parcare auto, spatiu verde , etc.
- **influenta coltului** – terenul nu este situat pe colt, nu afecteaza proprietatea subiect ;
- **potentialul de crestere a valorii prin comasare** – nu afecteaza terenul subiect, acesta corepunzand caracteristicilor solicitate de majoritatea cumparatorilor de pe piata imobiliara. comsararea sau parcelarea acestuia neinfluentand potentialul de crestere al valorii;
- **terenul in exces si terenul in surplus** – nu afecteaza terenul subiect, acesta corespunde caracteristicilor solicitate de majoritatea cumparatorilor de pe piata imobiliara;
- **topografia** – suprafata terenului este plana, sistemul de drenaj natural este eficient datorita solului usor nisipos;
- **retelele de utilitati** – retele de utilitati disponibile la limita de proprietate sunt: retea de electricitate, retea de municipala de apa-canalizare, retea de termoficare, internet, telefonie si cablu TV ;

- **accesibilitatea** – terenul se afla in plan secund fata de principalele artere de circulatie din zona, nefiind afectata de trafic intens, trafic greu sau poluare realizata din noxele auto. Accesul la teren se poate realizeaza pietonal şi rutier pe un drum laturalnic asfaltat din str. Ceyrat.

- **mediu inconjurator** - clima în Mun. Oradea este determinata de Vânturile de Vest fiind asadar o clima temperat continentala, cu o temperatura medie anuala de 10,3°C. Temperatura medie pentru luna iulie este de 21°C, în timp ce în ianuarie se înregistreaza o medie de -1.7 °C. Precipitatiile înregistreaza o medie anuala de 585,4 mm, destul de ridicata pentru o zona de câmpie similara. Panza freatica se afla la adancimi relativ normale, evacuarea provenita din precipitatii se realizeaza prin reteaua de santuri conectata la reteaua de canalizare. Calitatea aerului nu este afectata, in zona nefiind activitate industriala poluatoare. In zona nu exista activitatea seismica, ultima activitate seismica a judetului Bihor a avut loc in zona Valea lui Mihai avand o magnitudine 4.5 la 20 km adancime

**II.5 Date privind impozitele si taxele**- NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

**II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente**
Nu se cunosc detalii.

## III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.
O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători si comparatori care acţionează este relativ mic; proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum si sa fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plata, dobânzile, etc.; in general, proprietăţile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos, iar daca nu exista condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitata; spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna 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; comparatorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţa si măsura in care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni si exogeni ai proprietăţii.
In funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul si vârsta participanţilor la piaţa pe de o parte si tipul, amplasarea si restricţiile privind proprietăţile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).
Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite in pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei si dezagregare a proprietăţii.

Zona analizata este mixta (comerciala si rezidentiala) in curs de dezvoltare, din localitatea Oradea.

**Tipul pieţei**

Încadrarea în piaţa proprietatilor ***comerciale.***

Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincidă cu preţul de tranzacţionare al proprietăţii la data evaluării. Acest grad variază insa in funcţie de condiţiile pieţei, caracteristicile proprietăţii evaluate sau informaţiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii in evaluare este instabilitatea pieţelor proprietarilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor pieţe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei pieţe este caracterizata, de exemplu, de deciziile iraţionale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii participanţilor la piaţa de a nu mai face tranzacţii pana la o clarificare a direcţiei preturilor.

**Analiza ofertei**

In general, mai mare – in comparaţie cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă si oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piaţă este in creştere. aspect favorizat de contracţia pieţei imobiliare datorată recesiunii economice.

Imobilul evaluat este de tip teren intravilan, amplasat in zona mediana mixta (comerciala si rezidentiala).

Aria pieţei este una urbana şi aparţine unei zone mediane de tip comercial si rezidential.

In urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect:

| Nr. crt. | Tip informatie | Tip bun imobil | Suprafata (mp) | Pret euro/mp | Localizare |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Oferta | Teren intravilan | 500 | 79 | Loc. Oradea, zona str. Nojoridului/Rapsodiei fara acces direct la strada |
| 2 | Oferta | Teren intravilan | 1.316 | 106 | Loc. Oradea, str. Theodor Pallady |
| 3 | Oferta | Teren intravilan | 1.300 | 122 | Loc. Oradea, zona Nufarul aproape de McDrive |
| 4 | Oferta | Teren intravilan | 2.874 | 111 | Loc. Oradea, str.Liszt Ferenc |
| 5 | Oferta | Teren intravilan | 1.127 | 179 | Loc. Oradea, str. Thurzo Sandor - Nojoridului |
| 5 | Oferta | Teren intravilan | 19.600 | 190 | Loc. Oradea, str. Thurzo Sandor |

Comparabilele utilizate in grila de calcul au fost selectate din grila de date prin eliminarea extremelor, verificate telefonic, sunt comparabilele nr. 2,3 si 4 :

**Analiza cererii**
In general , redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpătători. motivata de politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

**Echilibrul pieţei. Tendinţe**
In general pe piaţa proprietăţilor similare celor evaluate fiind influenţată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbţie a pieţei de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci in funcţie de evoluţia vânzărilor, la momentul actual consider starea pieţei imobiliare, pe acest segment. în **stagnare.**
In parcurile industriale starea pietei imobiliare,pe acest segment este destul de activa, tot mai multi investitori romani si straini au devenit interesati de conditiile oferite in parcul industrial.

*Tendinte:* in general, o situaţie volatilă ce poate fi depăşita prin factorii care ar putea influenţa in mod direct stimularea creditării ce constau intr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern. politica monetară şi administrativă a băncii centrale. politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergenţe a preţurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
In Parcurile Industriale , municipalitatea daca va reusi sa atraga investitori care sa achizitioneze toate loturile puse la dispozitie va incerca sa infiinteze noi parcuri in zone strategice ale municipiului

*Concluzii*
Activitatea curenta si tendinţele pieţei relevante :
- Piaţa cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru uşor in favoarea Cererii;

## IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

**IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)**
Baza evaluării realizate în prezentul raport este ***valoarea de piaţa*** si chiria de piata aşa cum a fost ea definita mai sus cu ipotezele speciale enumerate.

**Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**
- documentarea, pe baza informaţiilor solicitate clientului;
- inspecţia proprietatilor;
- stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea şi estimarea ipotezelor specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii:
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele. recomandările şi metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

## IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

**IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării**
Pentru evaluare s-a ales tehnica comparaţiei directe.

Tehnica comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

### IV.2.2 Cea mai buna utilizare

**Conceptul de** *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.
*Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:
- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:
- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Proprietatea evaluata este un teren intravilan.
Conform ipotezelor speciale mentionate si in contractul de prestari servicii , evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este cea de **teren intravilan – amenajare locuri de parcare sau spatiu verde** această utilizare întruneste cele patru condiţii/teste prevăzute în definiţia celei mai bune utilizării.

### IV.2.3 Abordari / metode / tehnici de evaluare

Anticiparea, schimbarea, cererea şi oferta, substituţia şi echilibrul sunt principiile evaluării care influenţează valoarea terenului. Preţul terenului reflectă relaţia dintre cerere şi ofertă care oscilează în jurul echilibrului. Caracteristicile fizice ale terenului, utilităţile disponibile şi îmbunătăţirile, influenţează utilizarea terenului şi implicit valoarea sa.

Pentru evaluarea terenului se utilizează o metoda principala (metoda comparatiei directe) si 5 metode alternative (metoda extractiei de pe piata, metoda alocarii, metoda reziduala, metoda capitalizarii rentei funciare si metoda parcelarii si dezvoltarii):

a. ***Metoda comparaţiei directe*** - este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile. In aplicarea acestei metode sunt colectate , analizate, comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcele similare , in scopul estimarii valorii terenului subiect..
b. ***Metoda extracţiei de pe piata*** – prin această metodă valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare al unei proprietăţi construite prin scăderea valorii contribuţiei construcţiei estimata prin metoda costului de inlocuire net.
c. ***Metoda alocării*** – este bazată pe principiul echilibrului şi pe conceptul contribuţiei care spune că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului şi valoarea proprietăţii imobiliare pentru anumite categorii de proprietăţi imobiliare din anumite localizări.

d. ***Metoda reziduală*** - poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber.Aceasta se bazează pe principiul echilibrului şi pec el al contribuţiei care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de productie : teren, capital, forta de munca si management.

e. ***Metoda capitalizării rentei funciare*** – renta funciara poate fi capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata pentru a estima valoarea de piata a amplasamentului. Renta funciară este este suma plătită pentru dreptul de utilizare şi ocupare a terenului în conformitate cu conditiile de închiriere/ arendare a terenului.

f. ***Metoda parcelării si dezvoltarii*** – este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (DCF).

**Principiile şi conceptele evaluării terenului**

Principiile care influenţează valoarea terenului sunt:

*1. Anticiparea*- se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obtenabile în viitor.

Oferta de terenuri este relativ stabilă. totuşi există câteva excepţii care pot influenţa modificările cererii şi ofertei, sunt schimbări importante care pot afecta în timp calitatea şi stabilitatea terenului cum ar fi: eroziunea solului, poluarea terenului cu diverse deşeuri periculoase, cutremure, inundaţii metodele impropii de exploatare, minerale subterane ş.a.

*2. Oferta si cererea* – pentru amplasamente cu anumite localizări acestea tind spre echilibru, iar dezechilibrele temporare dintre cerere şi ofertă se atenuează, de obicei, restabilindu-se echilibrul între ele. Valoarea terenului este afectată în mod substanţial de jocul dintre cerere şi ofertă, dar utilizarea economică a amplasamentului este cea care determină intr-un final valoarea pe o anumită piaţă.

Totuşi viitori proprietari pot oferi plăţi mai mari pentru un anumit amplasament decât este indicat de spectrul larg al activităţii de piaţă şi de cea mai bună utilizare a acestui amplasament, datorită competiţiei intense pentru alegerea amplasamentelor sau a ultimelor amplasamente aflate într-o anumită localizare.

*3. Principiul substitutiei*- se aplică în evaluarea terenului şi arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare, cumpărătorul nu va plătii mai mult pentru un amplasament decât dacă este similar sau identic.

*4. Principiul echilibrului*- este aplicabil în evaluarea unui teren şi arată că valoarea este sustinută atunci când elementele diferite ale unui anumit mix economic sunt în echilibru, dar când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

**Dreptul de proprietate şi controlul public**

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului cum ar fi: dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, la modificarea topografiei, parcelare sau comasare, ş.a. Evaluatorul trebuie să identifice toate facilităţile, să analizeze existenţa dreptului de trecere şi a restricţiilor publice sau private care pot afecta proprietatea evaluată.

**Caracteristicile fizice şi amenajările amplasamentului**

Evaluatorul trebuie să ia în considerarea caracteristicile fizice ale lotului de teren, utilităţile disponibile şi amenajările amplasamentului care afectează utilitatea şi valoarea terenului. Acestea sunt: mărimea, forma, deschiderea la accesul principal, solul, localizarea, orientarea faţă de vânt, de punctele cardinale şi priveliştea, caracteristicile topografice cum ar fi conturul, nivelarea şi drenajul natural.Totodată evaluatorul trebuie să ţină seama de disponibilitatea utilităţilor, de capacitatea, calitatea şi permanenţa lor (reţea de apă, de canalizare, energie electrică, servicii de telefonie şi de internet, ş.a.), dar şi de sursele interne sau externe care asigură buna funcţionare a acestora.

*Pentru ca un lot de teren să devină amplasament trebuie fizic delimitat şi amenajat atât intern (lucrări de peisagistică, pavare, racordare la utilităţi) cât şi extern (străzi, rampe, trotuare, canale şi linii de racordare la reţelele de utilităţi), astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare.* Aceste amenajări, de obicei, sunt considerate parte din valoarea amplasamentului şi câteodată sunt evaluate odată cu alte construcţii care aparţin proprietăţii subiect. Este important de menţionat că amenajările amplasamentului, precum orice alte construcţii fac obiectul deprecierii fizice şi funcţionale.

*Cea mai bună utilizare*

În termeni, valoarea terenului este considerată cea mai bună utilizare. Indiferent de amenajările funcţionale ale amplasamentului, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat a fi liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, pentru utilizarea cea mai eficientă.Analiza şi rezolvarea corectă a problemelor evaluării cer ca terenul să fie evaluat ca o componentă separată a proprietăţii imobiliare, iar considerea terenului ca fiind liber, facilitează acest lucru, fiind pe deplin o procedură acceptată.

Se spune că "terenul are valoare", aceasta poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăţi deşi construcţiile de pe amplasament sunt în stare bună. Construcţiile pot să contribuie la valoare, ele fiind "aferente terenului" şi nu invers.

În cadrul raportului de evaluare, amplasamentul trebuie evaluat prin prisma ambelor ipoteze de evaluare: ipoteza celei mai bune utilizări şi ipoteza utilizării condiţionate, ce tebuiesc bine definite.

Analizând cele de mai sus menţionez că trebuie să acordăm o importanţă deosebită în analiza documentelor de avizare (generale şi/ sau particulare) ale dezvoltatorilor, precum şi a restricţiilor aferente. Lipsa unor asfel de documente impune evaluatorului o atenţie deosebită, dar şi necesitatea de generare a unor ipoteze de lucru special adaptate pieţei. O astfel de situaţie trebuie tratată cu prudenţă prin prisma posibilităţilor reale de a se obţine avizele lipsă, lipsă, respectiv a restricţiilor potenţiale. Evaluatorul are obligativitatea de a prezenta clientului şi utilizatorului raportului de evaluare a rezervelor/ incertitudinilor legate de valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul neîndeplinirii parţiale sau toatale a ipotezelor.

**Aplicabilitate şi limitări ale metodelor de evaluare**

În cadrul procesului de evaluare se realizează o analiză distinctă pentru a determina valoarea terenului şi abia apoi se aplică cele trei abordări ale valorii.

În cazul evaluării unui apartament situat într-un bloc de locuințe colective, proprietatea poate fi, uneori, evaluată fără a se furniza o concluzie distinctă asupra valorii terenului. Rareori estimarea valorii terenului, apare în raportul de evaluare, ca subcapitol al abordării prin cost, în general apare ca o o secțiune distinctă.

Din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, prin venit și prin cost, derivă și sunt utilizate în practica de evaluare metodele de evaluare a terenului liber. Aceste metode sunt: metoda comparației directe și metode alternative (extracția de pe piață, alocarea, tehnicile capitalizării venitului- capitalizarea directă- metoda reziduală, capitalizarea indirectă- capitalizarea rentei funciare și analiza fluxului de numerar actualizat- metoda parcelării și dezvoltării).

### IV.2.3.1 Tehnica comparatieie directe

**COMPARAȚIA DIRECTĂ** – metodă recomandata pentru evaluarea terenului

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea preferată metodă atunci când suntdisponibile vânzări de terenuri comparabile, poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării.

Având ca scop estimarea valorii terenului subiect în aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare. În cadrul procesului de comparație dintre loturile similare și terenul subiect sunt luate în considerare asemănările și deosebirile.

Evaluatorul este cel care: colectează datele despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active, identifică asemănările și deosebirile dintre aceste date, sortează aceste informații în funcție de relevanță și ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și abia apoi formulează concluziile privind valoarea de piață a terenului evaluat

Elementele de comparație includ: drepturi de proprietate, condiții (termenii) de finanțare, condiții de vânzare (motivația), cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiții de piață (schimbările în timp), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

*Variabilele* ce se iau în considerare cel mai des, ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, ele se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia,localizarea și priveliștea. În analiză pot fi utilizate următoarele criterii de comparație: preț/ hectar, preț / metru, preț/ metru liniar de deschidere la drum, preț/ lot sau pe oricare altă unutate de măsură cunoscută pe piață. Este de preferat ca pentru estimarea valorii rezultatele obținute, evaluatorul, să coreleze rezultatele obținute prin utilizarea mai multor criterii de comparație (minim două).

*Dimensiunea terenului* este un element de comparație mai puțin important decât data vânzării și localizarea, tipurile de dezvoltaări frecvente au o mărime optimă a amplasanetului. Trebuie menționat că în majoritatea cazurilor în care mărimea amplasamentului este mai mare, valoarea terenului în exces va scade accelerat. Evaluatorii acordă mai multă importanță comparabilelor care au aceeași suprafață cu proprietatea de evaluat deoarece vânzările diferitelor suprafețe se realizează la prețuri unitare diferite

*Zonarea* reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor. Amplasamentele care dispun de aceeaşi zonare cu proprietatea subiect sunt considerate ca fiind cele mai adecvate comparabile, dar dacă aceste comparabile nu sunt disponibile sau suficiente atunci se pot utiliza date pentru categorii similare, aplicându-se înainte ajustările necesare.

Unul dintre principalele obiective al analizei CMBU îl reprezintă chiar acesta, identificarea proprietăţilor comparabile. Acesta atenţionează că comparabilele trebuie selectate dintre proprietăţile care au aceeaşi CMBU, diferenţele identificate privind acest element de comparaţie nu sunt legate de natura/ tipul acesteia ci de optimizarea utilizării.

Ca o concluzie putem spune că cu cât asemănările dintre proprietăţile comparabile şi proprietatea subiect sunt mai mari, cu atât marja de veridicitate aferentă metodei comparaţiei directe este mai mare, iar încrederea în rezultat este mai crescută. În sensul opus însă diferenţele dintre proprietăţi cresc marja de eroare aferentă metodei comparaţiei directe şi deciîncrederea în rezultat este mai scăzută.

Pe lângă tranzacţiile finalizate, evaluatorii menţionează în raportul de evaluare ca "vânzări" diverse date de piaţă cum ar fi ofertele de vânzare şi de cumpărare chiar dacă tranzacţiile nu au fost finalizate. Menţionez că ofertele furnizează date mai puţin credibile decât vânzările înregistrate şi contractele semnate, de regulă preţul final de vânzare fiind mai mic decât oferta iniţială de vânzare, dar totuşi mai mare decât oferta iniţiala de cumpărare.

*Sursele* de date despre vânzările de terenuri pot furniza diverse informaţii, aceste pot fi achiziţionate din: site-uri specializate,diverse publicaţii, firme de consultanţă imobiliară, birouri de cadastru, birouri notariale, ş.a. Pentru achiziţionarea unor informaţii mult mai directe se pot realiza interviuri cu părţile implicate în tranzacţii.

Vânzările pot fi corelate într-o manieră logică şi organizată doar după ce au fost adunate şi sistematizate datele comparabile, iar proprietăţile au fost inspectate sau analizate şi descrise, această corelare se regăseşte în raportul de evaluare sub forma unei ***grile a datelor de piaţă***- aceasta cuprinde, aranjate pe rânduri separate, precizări a categoriilor importante ale caracteristicilor proprietăţii.

Ajustările diferenţelor observate între proprietatea subiect şi proprietăţile comparabile sunt aplicate la preţul de vânzare al comparabilelor. Poate fi utilizată analiza pe perechi şi aplicate ajustări separate pentru fiecare element de comparaţie, mărimea ajustării fluctuând în funcţei de datele indicate de piaţă. În cazul în care datele selectate sunt insuficiente pentru a indica mărimea ajustărilor, atunci evaluatorul va aduna şi analiza şi alte date comparabile.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piata a proprietatii imobiliare la **408.845 LEI echivalent a 82.160 EURO.**

## Determinarea valorii de concesiune

**„Chiria de piaţa''** este suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat , la data evaluării, intre un locator hotărât si un locatar hotărât, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţa de cauza, prudent si fără constrângere".
* Sursa definiţiei este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediţia 2022. SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, paragraful C9, pagina 39.

Conform art 697 pct 1 din Noul Cod Civil: „ În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liberă, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei".

Conform art 871-872 din Noul Cod Civil
„Art. 871. Continutul dreptului de concesiune.
(1) Concesionarul are dreptul si, in acelasi timp, obligatia de exploatare a bunului, in schimbul unei redevente si pentru o durata determinata, cu respectarea conditiilor prevazute de lege si a contractului de concesiune.
(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoana fizica sau persoana juridica.
(3) Procedura de concesionare, precum si incheierea, executarea si incetarea contractului de concesiune sunt supuse conditiilor prevazute de lege.
Art. 872. Exercitarea dreptului de concesiune.
(1) Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sanctiunea nulitatii absolute, concesionarul nu poate instraina si nici greva bunul dat in concesiune sau, dupa caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii si care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, sa fie predate concedentului la incetarea, din orice motive, a concesiunii.
(2) Fructele, precum si, in limitele prevazute de lege si in actul de constituire, productele bunului concesionat revin concesionarului.
(3) In toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusa controlului din partea concedentului, in conditiile legii si ale contractului de concesiune."

Pentru estimarea valorii de concesiune anuale, avand in vedere lipsa informatiilor chiriilor proprietatilor similare similare, am estimat valoarea de piata la zi a terenurilor intravilane pe care am impartit-o la o durata de concesiune de 49 ani (Conform documentatiei primite de la utilizatorul desemnat).

**Valoarea de concesiune anuala = valoare de piata / 49 ani**

In cazul de fata valoarea de concesiune anuala a fost estimata pornind de la valoarea proprietatii obtinuta prin metoda comparatiei directe. Valoarea de piata obtinuta prin metoda comparatiei directe este de **408.845 Lei** echivalent a **82.160 Euro**. Pentru a obtine valoarea de concesiune anuala aceasta s-a impartit la numarul de ani estimat pentru inchiriere (in general astfel de contracte se incheie pe o durata de timp de 49 ani).

**Chiria de piata anuala = valoare de piata / nr. de ani = 408.845 Lei / 49 ani = 8.344 lei/an, echivalent a 1.677 euro/an.**

**In urma aplicarii metodei de evaluare descrise anterior s-a stabilit valoarea concesiunii anuale a terenului intravilan la 8.344 lei/an echivalent a 1.677 euro/an.**

## V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata estimata pentru terenul intravilan in suprafata totala de 1.027 mp. compus din parcela înscrisa în Extrasul de Carte Funciara Nr. 213066 Oradea, nr. cad. 213066. situat in loc. Oradea, str. Ceyrat Nr.4. judetul Bihor, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

# 408.845 LEI echivalent a 82.160 EURO

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea. precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala. clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

**METODA COMPARATIEI DIRECTE**

**Adecvarea:** Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci cand pot fi identificate si verificate comparabilele. Evaluatorul a identificat o multitudine de oferte de vanzare de terenuri cu caracteristici asemanatoare a celui evaluat.

**Precizia:** Cantitatea informatiilor culese in opinia evaluatorului sunt suficiente pentru a da o precizie rezonabila rezultatului obtinut.

Alegerea valorilor finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea. precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentiona. mai sus, ducand la estimarea valorii de piata a proprietatii evaluate, ca fiind fundamentate si semnificative, este:

*In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a terenului intravilan la:*

# *408.845 Lei echivalent a 82.160 Euro*

*In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de concesiune anuala a terenului intravilan la:*

# *8.344 Lei echivalent a 1.677 Euro*

Cursul BNR este: **1 EURO –4,9672 LEI**, din data de **23.04.2024**.

**POPA LIVIU GEORGE**
**Evaluator autorizat EPI, BM si EF**
**Membru titular ANEVAR**

**ANEXE:**
**ANEXA nr. 1: Extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii**
**ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin metoda comparatiei directe**
**ANEXA nr. 3: Fotografii**
**ANEXA nr. 4: Documentatie**
**ANEXA nr. 5: Localizare**

# ANEXA nr. 1: Extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii

## Comparabile utilizate in grila de calcul

**RECO Teren intravilan Oradea, Nufarul 1316 mp** **139 900 €**

**Prezentare generală**

1.316 m²

SAMSUNG

## Descriere

RECO MOB LIARE EXCL ZIV TATE.

ACCESS Teren intravilan, Oradea, 1316 mp, Nufărul

Descriere

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Particularități

https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-intravilan-oradea-nufarul-1316-mp-IDzYp0.html

**De vânzare TEREN în ORADEA**

**159 000 €**

**Prezentare generală**

1.300 m²

urbana

**Descriere**

## Descriere

Vrei sa monitorizezi proprietăți similare?

## Particularități

| | |
|---|---|
| Gaze | da |
| Utilități | electricitate, canalizare, apă curentă |
| Tip drum | asfaltat |

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-n-oradea-IDxQqT.html

RE/MAX

**Teren industrial de vânzare, 2 874 mp în Oradea, Strada Ogorului** **299 000 €**

**Prezentare generală**

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 2.874 m² | | |
| | urbana | | |
| | | | agenție |

## Descriere

[illegible]

Terenul deține Certificat de urbanism actual și PUZ aprobat cu reglementări funcționale [illegible] UTR 21, POT max. 80%, CUT max. 1,2 și un regim de înălțime de (P+3)-P+5 etaje.

Acestea și [illegible] oferă o oportunitate excelentă de investiție deosebită, [illegible]

Caracteristici generale
Suprafață generoasă: Terenul disponibil de o suprafață generoasă [illegible] industriale de diverse dimensiuni.

Accesibilitate excelentă: Poziționarea strategică asigură [illegible]

Potențial de dezvoltare ridicat: [illegible] în domeniul [illegible]

[illegible] oferă o oportunitate excelentă pentru [illegible] Datorită poziției strategice, [illegible] de dezvoltare [illegible] pentru [illegible]

Pentru detalii suplimentare [illegible]

**Vrei să monitorizezi proprietăți similare?**

Activează notificările și primește [illegible]

[illegible]

## Particularități

| | |
|---|---|
| Media | apă curentă |
| [illegible] | asfaltat |

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-de-vnzare-2-874-mp-n-oradea-strada-ogorului-IDyBBP.html

## Alte comparabile utilizate la analiza de piata

**Sapient | Teren situat în zona str. Nojoridului - cart. Nufărul** **36 000 €**

**Prezentare generală**

456 m² intravilan

agenție

## Descriere

**Vrei să monitorizezi proprietăți similare?**

## Particularități

| | |
|---|---|
| Media | gaz, electricitate, canalizare, apă curentă |

https://www.storia.ro/ro/oferta/sapient-teren-situat-n-zona-str-nojoridului-cart-nufrul-IDypCF.html

**Vand teren intravilan 1127 mp, constructii bloc, spatii comerciale** **179 EUR**

Specificatii

| | | | |
|---|---|---|---|
| Suprafata terenului | | Front stradal | 25 |
| Numar fronturi | 2 | Destinatie | |

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-vand-teren-intravilan-1127-mp-constructii-bloc-spatii-comerciale/e222e8e9fhe978e6ei78e2785ee4hdh1.html

**Oportunitate de investiție - 2 HA Teren intravilan - NUFARUL** **3 724 000 €**

**Prezentare generală**

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 19.600 m² | | intravilan |
| | urbana | | |

## Descriere

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

## Particularități

| | |
|---|---|
| Utilități | **electricitate, gaz, canalizare, apă curentă** |
| Tip drum | **asfaltat** |
| Împrejurimi | **padure, lac, camp deschis** |

https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-de-investitie-2-ha-teren-intravilan-nufarul-IDymsv.html

## ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|---|---|---|---|---|---|
| | Suprafata (mp) | 1.027 | 1.316 | 1.300 | 2.874 |
| | Ajustari specifice tranzactionarii | | | | |
| 1 | Pret oferta/tranzactie (Euro/mp) | | 106,0 | 122,00 | 104,0 |
| | Tipul | | oferta | oferta | oferta |
| | Cuantum ajustare % | -10% | -10% | -10% | -10% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | -10,60 | -12,20 | -10,40 |
| | PRET AJUSTAT (Euro/mp) | | 95,40 | 109,80 | 93,60 |
| 2 | Dreptul de proprietate transmis | deplin | deplin | deplin | deplin |
| | Cuantum ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | PRET AJUSTAT (Euro/mp) | | 95,40 | 109,80 | 93,60 |
| 3 | Restrictii legale | fara | fara | fara | fara |
| | Cuantum ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | PRET AJUSTAT (Euro/mp) | | 95,40 | 109,80 | 93,60 |
| 4 | Conditii (termeni) de finantare | normale | normale | normale | normale |
| | Cuantum ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | PRET AJUSTAT (Euro/mp) | | 95,40 | 109,80 | 93,60 |
| 5 | Conditii de vanzare (motivatia) | independent | independent | independent | independent |
| | Cuantum ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | PRET AJUSTAT (Euro/mp) | | 95,40 | 109,80 | 93,60 |
| 6 | Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul |
| | Cuantum ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | PRET AJUSTAT (Euro/mp) | | 95,40 | 109,80 | 93,60 |
| 7 | Conditii de piata | Apr-24 | Apr-24 | Apr-24 | Apr-24 |
| | Cuantum ajustare % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | PRET AJUSTAT (Euro/mp) | | 95,40 | 109,80 | 93,60 |
| Ajustari specifice proprietatii | | | | | |
| 8 | Localizarea | Loc. Oradea, str. Ceyrat nr.4, jud. Bihor | Loc. Oradea, str. Theodor Pallady | Loc. Oradea, in apropiere de McDrive | Loc. Oradea, str. Liszt Ferenc |
| | Cuantum ajustare % | | 5% | -3% | 7% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 4,77 | -3,29 | 6,55 |
| | PRET AJUSTAT (Euro/mp) | | 100,17 | 106,51 | 100,15 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 9 | Suprafata (mp) | 1.027 | 1.316 | 1.300 | 2.874 |
| | Cuantum ajustare % | | 0% | 0% | 7% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 7,01 |
| 10 | Topografie | plan | plan | plan | plan |
| | Cuantum ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Acces | asfaltat | pietruit | asfaltat | asfaltat |
| | Cuantum ajustare % | | 3% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 3,01 | 0,00 | 0,00 |
| 12 | Utilitati disponibile | toate | toate | toate | toate |
| | Cuantum ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 13 | Deschidere la strada | da | da | da | da |
| | Cuantum ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 13 | Forma | Forma neconsturibila Disproportie intre laturi (front larg, adancime foarte mica ) | Regulata-proportie intre laturi | Regulata-proportie intre laturi | Regulata- proportie intre laturi |
| | Cuantum ajustare % | | -25% | -25% | -25% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | -25,04 | -26,63 | -25,04 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| PRET AJUSTAT (Euro/mp) | | 78,13 | 79,88 | 82,12 |
| Ajustare totala neta absoluta (Euro) | | -17,27 | -29,92 | -11,48 |
| Ajustare totala neta procentuala (%) | | -18,1% | -27,3% | -12,3% |
| Ajustare totala bruta absoluta (Euro) | | 32,82 | 29,92 | 38,60 |
| Ajustare totala bruta procentuala (%) | | 34,4% | 27,3% | 41,2% |
| Numar de ajustari | | 3 | 2 | 2 |
| Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: B -80 Euro/mp | | | | |
| VALOAREA PROPUSA | | | | |
| Valoare de piata | 82.160 € | echivalent a | | 408.845 lei |
| Valoare de concesiune/ an | 1.677 € | echivalent a | | 8.344 lei |

**Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:**

- **Pret oferta/ vanzare:**

S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru comparabilele toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt ofertate si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ -10% mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

- **Dreptul de proprietate transmis**

Nu s-au aplicat ajustari, deoarece toate proprietatile au un drept de proprietate deplin.

- **Restrictii legale**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca toate proprietatile nu sunt grevate de nicio restrictie legala.

- **Conditii de finantare**

Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferi de cel al unei proprietati similar datorita surselor de finantare: surse proprii sau imprumuturi (credite la o dobanda avantajoasa, contracte de vanzare cumpararea in rate, leasing imobiliar). Proprietatile au aceleasi surse de finantare, rezulta ca nu se aplica nicio ajustare.

- **Conditii de vanzare**

Se refera la motivatiile vanzatorului si/sau cumparatorului de a tranzactiona proprietatea.Toate comparabilele au aceleasi conditii de vanzare, respective independent, nefiind necesara o ajustare.

- **Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca toate proprietatile nu necesita cheltuieli imediate.

- **Conditii de piata**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca ofertele sunt valabile la data evaluarii;

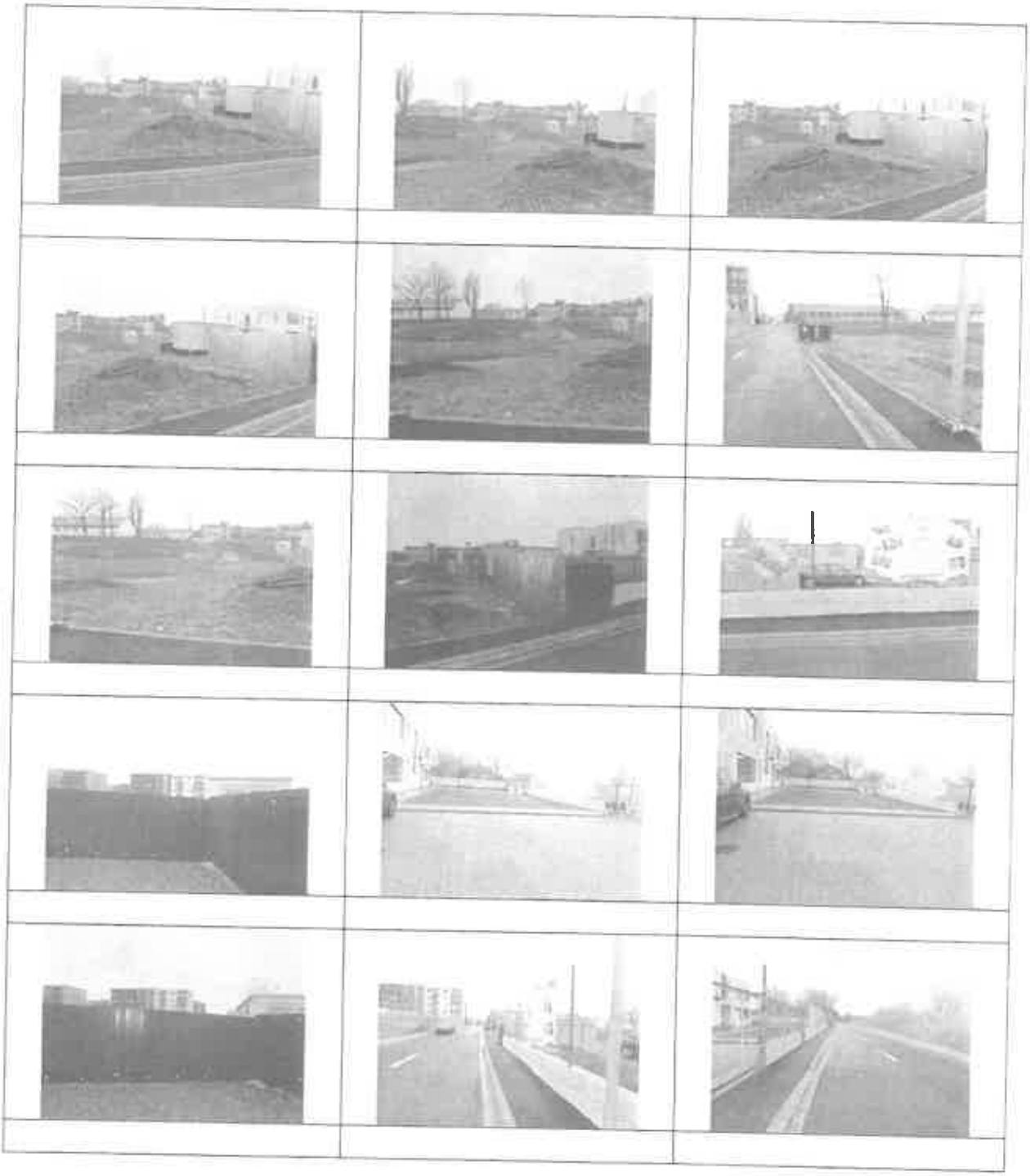
- **Localizare, amplasare:**

S-au aplicat ajustari pozitive de 5% pentru comparabila A si respectiv de 7% pentru comparabila C, deoarece acestea sunt localizate in zone mai putin favorabile decat proprietatea subiect si s-a aplicat o ajustare negativa de -3% pentru comparabila B, deoarece aceasta este loocalizata intr- zona mai favorabila fata de proprietatea subiect;

- **Suprafata**
  S-a aplicat o ajustare pozitiva de 7% pentru comparabila C deoarece aceasta are o suprafata de teren mai putin favorabila (mai mare) unei posibile tranzactii decat proprietatea subiect;
- **Topografie**
  Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele dispun de o topografie plana, similar proprietatii subiect ;
- **Acces**
  S-a aplicat o ajustare pozitiva de 3% pentru comparabila A, deoarece aceasta dispune de un acces inferior (pietruit) fata de proprietatea subiect;
- **Utilitati:**
  Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele dispun de utilitati similar proprietatii subiect ;
- **Deschidere & Forma**
  S-au aplicat ajustari negative de -25% tuturor comparabilelor deoarece toate comparabilele dispun de o forma regulata cu o dispunere proportionala a laturilor. construibile iar proprietatea subiect dispune o forma neconstruibila – dispunere disproportionata a laturilor – front foarte larg si adancime foarte mica a laturilor (aprox 6 si 10 ml), facand ca aceasta sa fie utilizabila pentru locuri de parcare;

S-a ales valoarea ajustata a comparabilei B, deoarece aceasta are ajustarea bruta cea mai mica.

## ANEXA Nr. 3: Fotografii



# ANEXA nr. 4: Documentatie

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

ANCPI

## CARTE FUNCIARĂ NR. 213066
## COPIE

*Carte Funciară Nr. 213066 Oradea*

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str Ceyrat, Nr. 4, Jud. Bihor

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|
| A1 | 213066 | 1.027 | Teren neimprejmuit<br>TEREN IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DIN PLASA DE SIRMA SI ZIDARIE DE CARAMIDA |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|---|---|
| 38256 / 18/03/2022 | | |
| Act Administrativ nr. HCL 32, din 28/02/2022 emis de CONSILIUL JUDETEAN BIHOR; Act Administrativ nr. HCL 30, din 28/02/2022 emis de CONSILIUL JUDETEAN BIHOR; Act Administrativ nr. certificat de urbanism nr. 919 din 04/03/2022 emis de Primaria Municipiului Oradea; | | |
| B1 | Se infiinteaza cartea funciara 213066 a imobilului cu numarul cadastral 213066 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 201905 inscris in cartea funciara 201905; | A1 |
| Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT. NR. 1119, din 26/06/2018 emis de Popa Carmen Teodora; | | |
| B2 | Se infiinteaza cartea funciara 201905 a imobilului cu numarul cadastral 201905/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 199877 inscris in cartea funciara 199877;<br>*OBSERVATII: partile transcrise din CF 201905/Oradea inscrisa prin incheierea nr. 69547 din 26/06/2018;* | A1 |
| Act Administrativ nr. 267, din 22/11/2016 emis de COSILIUL JUDETEAN BIHOR; Act Administrativ nr. 39042, din 02/09/2013 emis de OCPI BIHOR; Act Administrativ nr. 305334, din 13/10/2017 emis de PRIMARIA ORADEA; Act Administrativ nr. 279256, din 10/10/2017 emis de PRIMARIA ORADEA; Act Administrativ nr. 305332, din 13/10/2017 emis de PRIMARIA ORADEA, Act Administrativ nr. 39043, din 02/09/2013 emis de OCPI BIHOR; Act Administrativ nr. 39044, din 02/09/2013 emis de OCPI BIHOR; Act Administrativ nr. 300746, din 18/10/2017 emis de PRIMARIA ORADEA; Act Administrativ nr. 305322, din 13/10/2017 emis de PRIMARIA ORADEA; Act Administrativ nr. 305333, din 13/10/2017 emis de PRIMARIA ORADEA; | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 cota initiala 1/1<br>1) JUDETUL BIHOR - DOMENIUL PUBLIC<br>*OBSERVATII: partile transcrise din CF 201905/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 69547 din 26/06/2018 partile transcrise din CF 199877/Oradea inscrisa prin incheierea nr. 112795 din 25/10/2017;* | A1 |
| B4 | Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 cota initiala 1/1<br>1) CONSILIUL JUDETEAN BIHOR | A1 |

### C. Partea III. SARCINI .

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

*Carte Funciară Nr. 213066 Comuna/Oraş/Municipiu: Oradea*

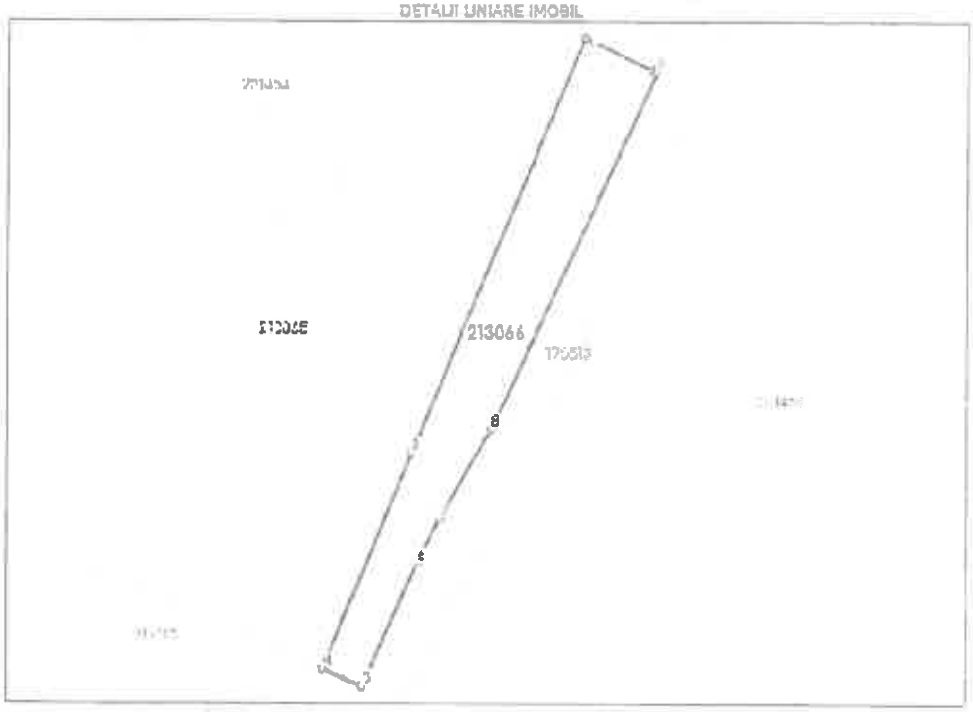
## Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| 213066 | 1.027 | TEREN IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DIN PLASA DE SARMA SI ZIDARIE DE CARAMIDA |

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL




### Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intravilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | curti constructii | DA | 1 027 | - | - | - | TEREN IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DIN PLASA DE SARMA SI ZIDARIE DE CARAMIDA |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţia în plan.

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment - (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 1.477 |
| 2 | 3 | 69.845 |
| 3 | 4 | 36.538 |
| 4 | 5 | 8.713 |
| 5 | 6 | 21.186 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (- (m) |
|---|---|---|
| 6 | 7 | 7.667 |
| 7 | 8 | 16.29 |
| 8 | 9 | 60.838 |
| 9 | 10 | 0.88 |
| 10 | 1 | 9.66 |

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

**HOTĂRÂREA nr. 46**
**din 29 februarie 2024**

**privind insușirea propunerii de concesiune formulată de Societatea UNIVERSAL INVEST S.A., pentru bunul imobil - teren - în suprafață de 1027 mp, situat în Oradea, Str. Ceyrat nr.4, înscris în CF nr. 213066 Oradea, proprietatea publică a Județului Bihor**

[illegible]

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR,

HOTĂRĂȘTE:

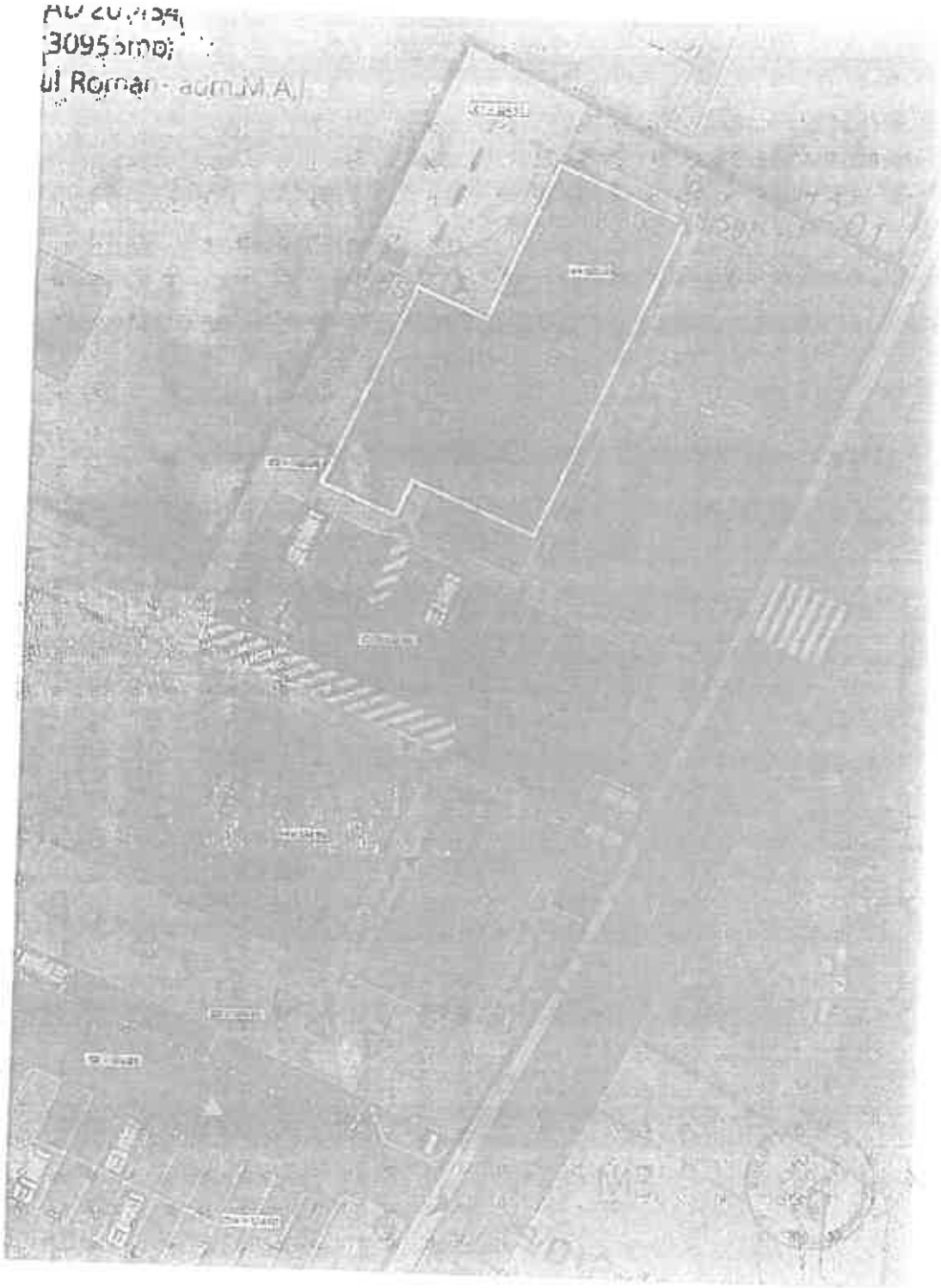
ART. 1. [illegible] Societatea UNIVERSAL INVEST S.A. [illegible] *Anexa* [illegible]

**Art.3.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Bihor, prin Direcția Tehnică - Serviciul Investiții, Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu

**PREȘEDINTE**
**Ilie Gavril Bolojan**

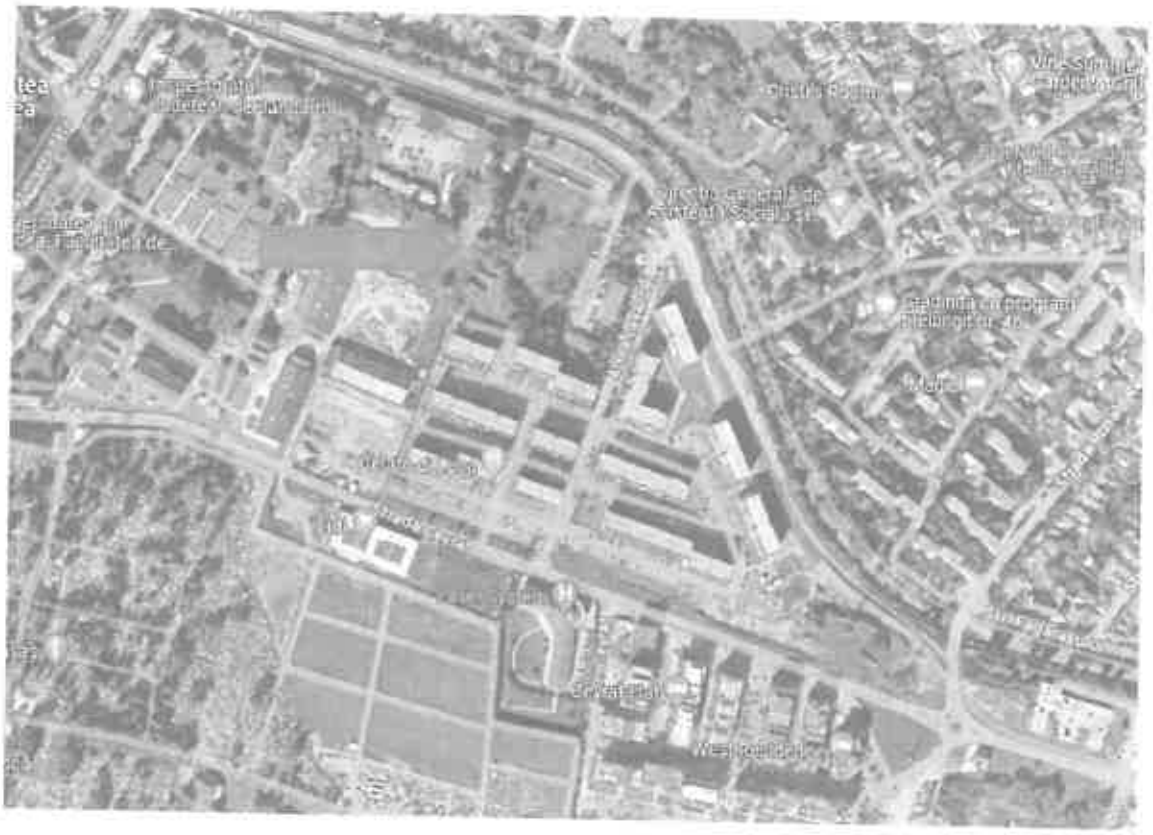
Contrasemnează
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI**
**Mărioara Carmen Soltănel**

**Nr. 46 din 29.02.2024**



C2
P+7E
SC=3765mp
SD=7600mp
18.30
4.50
1.50
12.01
4.65
26.84
3.20
50

## ANEXA nr. 5: Localizare



**România**
**Județul Bihor**
**Consiliul Județean Bihor**

**PREȘEDINTE**
**Ilie Gavril BOLOJAN**

**VIZAT**
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI**
**Mărioara Carmen SOLTĂNEL**

**ANEXA nr. 3**
**la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr.** 123 **din** 26-03-2024

**DATE DE IDENTIFICARE**
**ale terenului, situat în intravilanul comunei Sânmartin,**
**care aparține domeniului public al Județului Bihor**

| NR. | DENUMIREA BUNULUI | DATE DE IDENTIFICARE | VALOARE DE INVENTAR |
|---|---|---|---|
| 1 | Teren | Situat în localitatea Oradea, str. Ceyrat nr.4, proprietatea publică a Județului Bihor, având o suprafața de 1.027 mp, înscris în C.F nr. 213066 Oradea, având numărul cadastral 213066. | 282.978,96 lei |

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

PREȘEDINTE
Ilie Gavril BOLOJAN

VIZAT
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
SOLTĂNEL MĂRIOARA CARMEN

**ANEXA nr. 4**
**la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 123 din 26.04.2024,**

# DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**pentru concesionarea prin procedura licitației, a unui bun imobil – teren - în suprafață de 1027 mp, situat în Oradea, str. Ceyrat nr.4, înscris în CF nr. 213066 Oradea, care aparține domeniului public al Județului Bihor**

## C U P R I N S


**I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL**

**II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

**III. CAIET DE SARCINI**

**IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR**

**V. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE**

**VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC**

**VII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

**VIII. ANEXE**

# I. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

1.1 **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - JUDEŢUL BIHOR - CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR,**
1.2 Adresa: municipiul Oradea, Parcul Traian nr. 5, judeţul Bihor,
1.3 Cod fiscal 4244997
1.4 Cont _____ Trezoreria Municipiului Oradea
1.5 Cont garanţii _____ Trezoreria Municipiului Oradea
1.6 Telefon: 0259.413.825
1.7 Fax: 0259.410.182
1.8 E-mail
1.9 Informaţii suplimentare: Compartimentul Patrimoniu, tel - 0259.413.825, persoană de contact: Aurelian Cismaş.

# II. INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

**A. Iniţierea licitaţiei**

2.1.Procedura de concesionare: Licitaţie cu ofertă în plic închis.

2.1. Licitaţia se iniţiază prin publicarea unui anunţ de licitaţie de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţii electronice.

2.2 Anunţul de licitaţie va cuprinde cel puţin următoarele elemente:

a)informaţii generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b)informaţii generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

c)informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d)informaţii privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e)data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

f) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

g)data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării

2.3. Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor;

**B. Condiţii de participare**.

2.4. La licitaţie se poate înscrie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a plătit taxa de participare la licitaţie şi garanţia de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare:
a) au o experienţă în domeniul construcţiilor şi amenajărilor exterioare, probată prin contracte, calificare, număr de specialişti, etc.;
b) au o structură organizatorică de personal şi dotare tehnică corespunzătoare;
c) au o situaţie economică şi financiară bună conform bilanţului;
d) nivelul ofertei financiare depăşeşte redevenţa minimă şi sursele asigurării ei sunt sigure şi solide;
e) investiţiile propuse pentru conservarea şi mărimea potenţialului productiv al terenurilor, mijloacele de realizare şi de finanţare sunt realizabile;
f) nu şi-a încălcat obligaţiile privind plata impozitelor, taxelor sau a contribuţiilor la bugetul general consolidat;
g) împotriva ofertantului nu a fost pronunţată o hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti pentru neîndeplinirea culpabilă a obligaţiilor ce-i reveneau dintr-un contract de concesiune, achiziţie publică sau oricare alt contract încheiat cu o autoritate/instituţie publică şi care a avut ca obiect darea în folosinţă şi/sau exploatarea şi/sau punerea în valoare în orice alt mod a bunurilor proprietate publică sau privată. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, de la data pronunţării hotărârii judecătoreşti definitive de neîndeplinire culpabilă a obligaţiilor.;

2.5. Persoanele interesate care doresc să participe la licitaţia publică plătesc o taxă de participare şi o garanţie de participare (conform instrucţiunilor din Caietului de sarcini parte integrantă a prezentei documentaţii).
2.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.
2.7. Concedentul va asigura accesului direct, nerestricţionat şi deplin, prin mijloace electronice, la conţinutul documentaţiei de atribuire, la adresa: www.cjbihor.ro
2.8. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.
2.9. Concedentul are obligaţia de a răspunde, în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
2.10. Concedentul are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
2.11. Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2.9), concedentul are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
2.12. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2.11), acesta din urmă are obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
2.13. Persoanele interesate vor depune o ofertele – întocmite conform cap. IV din prezenta documentaţie – până la data limita de depunere a ofertelor, stabilită de concesionar.
2.14. (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

(2) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către concedent ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(3) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(4) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariţia unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.
2.15. Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.
2.16. În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
2.17. În cazul organizării unei noi licitaţii, procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă

**C. Derularea licitaţiei:**

**Etapa I. –Deschiderea ofertelor.**

2.18. Şedinţa de deschidere a plicurilor este publică.
2.19. După primirea ofertelor, în perioada anunţată şi înscrierea lor în ordinea primirii la registratura concedentului, plicurile închise şi sigilate se predau Comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.
2.20. În această primă etapă, Comisia de evaluare va proceda la:

- Verificarea termenului de depunere a ofertelor;
- Eliminarea ofertelor care au fost depuse după data şi ora limită, stabilită prin anunţul publicitar.
- Deschiderea plicurilor exterioare a ofertelor care au fost depuse în termenul stabilit prin anunţul publicitar.
- Enumerarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul exterior.
- Eliminarea ofertelor care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute la cap IV din prezenta documentaţie
- După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte Procesul Verbal nr.1, în care se va preciza rezultatul analizei şi care va fi semnat de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.
- Deschiderea plicurilor interioare în prezenţa ofertanţilor calificaţi ca urmare a procedurii descrise la aliniatului anterior.
- Verificarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul interior.
- Consemnarea documentelor prezentate de fiecare ofertant în plicul interior, se va face în Anexa la Procesul Verbal nr.1.

**Etapa II. –Analizarea ofertelor.**

2.21. Această etapă nu este publică, la ea participând doar membrii Comisiei de evaluare.
2.22. În această etapă, Comisia de evaluare va proceda la analizarea ofertelor pe baza criteriilor de valabilitate.
2.23. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.
2.24. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte Procesul-verbal nr.2 în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal nr. 2 se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
2.25. În baza procesului-verbal nr. 2, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de 5 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului..

2.26. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
2.27. Raportul prevăzut la alin. (2.26.) se depune la dosarul concesiunii.

**Etapa III. –Stabilirea ofertei câştigătoare.**

2.28. După desemnarea ofertelor valabile, menţionate în Poricesul verbal nr.2, Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte valabile, aplicând criteriile de atribuire – conform Cap V din prezenta documentatie şi va declara câştigătoare oferta cu punctajul cel mai mare.
2.29. În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
2.30 Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte Procesul-verbal nr.3, care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
2.31. În baza Procesului-verbal nr.3, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

**D. Încheierea Contractului de concesiune**
2.32. Concedentul are obligaţia de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.
2.33. Concedentul are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunţ de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secţiune.
2.34. Anunţul de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a)informaţii generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
b)informaţii cu privire la repetarea procedurii de licitaţie, dacă e cazul;
c)data publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
d)criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare;
e)numărul ofertelor primite şi al celor declarate valabile;
f)denumirea/numele şi sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare;
g)durata contractului;
h)nivelul redevenţei;
i)instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;
j)data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare;
k)data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

2.35. Concedentul are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
2.36. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (2.35) concedentul are obligaţia de a informa ofertantul câştigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
2.37. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (2.35) concedentul are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

2.38. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (2.35.)
2.39. Predarea – primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

# III. CAIET DE SARCINI

## 3.1 Informații generale privind obiectul concesiunii

**3.1.1 Obiectul concesiunii:** îl constituie bunul imobilul – *teren* – ce aparține domeniului public al Județului Bihor, în suprafață de în suprafață de 1.027 mp, înscris în C.F. nr. 213066 Oradea, având numărul cadastral 213066, acesta fiind amplasat - conform planului de situație anexat la prezenta documentație de atribuire.

**3.1.2 Destinația bunurilor care fac obiectul concesiunii :** Terenul care face obiectul concesiunii va fi folosit de viitorii concesionari, cu destinația de: - înființarea unui camping cu 10 căsuțe duplex de vacanță cu activitate sezonieră.

**3.1.3 Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii:**

**3.1.3.1 Obiectivele de ordin economic**

- necesitatea unei administrări eficiente pe termen lung a domeniului public al Județului Bihor pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul Județului Bihor, precum și dezvoltarea economică a zonei;
- asigurarea unei politici unitare la nivelul Consiliului Județean Bihor în privința gestionării durabile a imobilelor – terenuri nefolosite;
- asigurarea întreținerii corespunzătoare a terenurilor și ridicarea potențialului acestora, fără cheltuieli din partea Consiliului Județean Bihor;
- constituirea unui cadru uniform și egalitar pot conduce la creșterea potențialului terenului și al zonei;
- o mai bună limitare și controlul eficient din partea Consiliului Județean Bihor privind exploatarea terenurilor nefolosite;
- posibilitatea creerii de locuri de muncă și impulsionarea activităților conexe, care să contribuie la dezvoltarea zonei;
- stoparea fenomenului de degradare a terenului nefolosit;
- crearea resurselor necesare îmbunătățirii condițiilor de mediu și creșterii potențialului terenului;

**3.1.3.2 Obiectivele de ordin financiar**

- Concesionarea terenului sus menționat, constituie, prin redevența stabilită prin contract, o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri la bugetul Județului Bihor.
- Totodată, concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea terenului concesionat.

- Alt considerent de ordin financiar în concesionarea terenului este dat de realizarea investiţiilor necesare administrării terenului, reducerea cheltuielilor concedentului, prin preluarea acestora în sarcina concesionarului.
- Beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele şi taxele aferente terenului concesionat, conform prevederilor legale în vigoare.

**3.1.3.3 Obiectivele de ordin social**

- Din punct de vedere social, se pot creea noi locuri de muncă şi se pot impulsiona activităţi conexe care să contribuie la dezvoltarea zonei, aici urmând să funcţioneze un Campus şcolar cu sistem internaţional şi naţional cu predare în limbi străine şi limba română.
- În scopul exploatării cât mai eficiente a terenului, prin procedura de licitaţie, sunt create şi asigurate condiţiile unui cadru transparent competiţional între potenţialii concesionari, ce activează în acelaşi domeniu de activitate, în vederea atribuirii contractului de concesiune.
- Se va încuraja folosirea şi selectarea forţei de muncă din zona municipiului Oradea.

**3.1.3.4 Obiectivele de ordin de mediu**

- Din punct de vedere al mediului, concesionarea stopează fenomenul de degradare al terenului, creându-se resursele necesare îmbunătăţirii condiţiilor de mediu şi creşterii potenţialului terenului.
- Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecţia mediului pe întreaga durata a contractului de concesiune şi pentru a obţine toate aprobările şi avizele/acordurile/autorizaţiile necesare, cerute de legislaţia de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investiţiilor asumate, precum şi altor activităţi strict aferente folosinţei bunului concesionat.
- Concesionarul are obligaţia ca pentru lucrările/activităţile ce le va desfăşura pe terenul concesionat să solicite şi să obţină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice.
- Terenul va putea fi folosit doar pentru realizarea de noi locuri de parcare şi amenajarea unui spaţiu verde.
- Ofertanţii, prin prezentarea programului de investiţii, în cadrul procedurii de licitaţie, va trebui să exploateze terenul în conformitate cu programul de investiţii asumat.

## 3.2 Condiţii generale ale concesiunii

3.2.1 **Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii:** - Concesionarul va putea utiliza pe perioada concesiunii, bunul concesionat precum şi orice bun mobil proprietatea concesionarului necesar realizării investiţiei asumate precum şi altor activităţi specifice folosinţei bunului concesionat.

3.2.2 **Obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare:** - Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecţia mediului pe întreaga durata a contractului de concesiune şi pentru a obţine toate aprobările şi avizele/acordurile/autorizaţiile necesare, cerute de legislaţia de mediu pentru

utilizarea bunului concesionat, efectuării investiţiilor asumate. precum şi altor activităţi strict aferente folosinţei bunului concesionat.

3.2.3 **Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă:** - Concesionarul este obligat să asigure folosirea permanentă şi continuă a bunului concesionat conform destinaţiei lui, să valorifice potenţialul productiv al acestuia la nivelul capacităţii de suport şi să-l exploateze conform normelor tehnice specifice activităţii.

3.2.4 **Interdicţia subconcesionării bunului concesionat** - Subconcesionarea în totalitate sau în parte a bunului concesionat, este strict interzisă;

3.2.5 **Condiţiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii:** închirierea precum si constituirea de garanţii asupra bunului concesionat, este strict interzisă.

3.2.6 **Durata concesiunii** - Terenul se concesionează pe o durată de 49 de ani pe bază de contract încheiat în conformitate cu legea română, cu persoane fizice şi juridice de drept privat, române sau străine, începând de la data semnării lui.

3.2.7 **Redevenţa minima şi modul de calcul**

3.2.7.1 Concedentul transmite, pe durata contractului concesionarului, dreptul şi obligaţia de a exploata bunurile concesionate în schimbul unei redevenţe. Concesionarul acţionează pe riscul şi răspunderea sa pentru exploatarea bunurilor concesionate, conform destinaţiei lor.

3.2.7.2 Redevenţa minimă de pornire la licitaţie este de : 8.344 lei/an; Modul de calcul al redevenţei se regăseşte în raportul de evaluare al bunului imobil concesionat – anexa la Hotărârea Consiliului Judeţean nr._____din_____

3.2.7.3 Pentru următorii ani, începând cu al doilea, redevenţa se actualizează in funcţie de rata inflaţiei comunicată de Institutul Naţională de Statistică.

3.2.7.4 Plata redevenţei se face trimestrial în tranşe egale până în ultima zi lucrătoare a trimestrului. Neplata la termen a tranşei scadente atrage obligarea concesionarului la plata de penalităţi de întârziere.

3.2.8 **Taxe şi Garanţii**

3.2.8.1 Persoanele interesate care doresc să participe la licitaţia publică plătesc o taxă de participare în sumă de 500,00 lei, sumă care nu se restituie.

3.2.8.2 Persoanele interesate care doresc să participe la licitaţia publică plătesc o garanţie de participare.

3.2.8.3 Garanţia de participare la licitaţie, care se achită anticipat, este în sumă de 4.172,00 lei şi reprezintă 50% din valoarea totală a redevenţei pentru primul an de concesionare calculată la preţul minim pentru bunul concesionat.

3.2.8.4 Ofertantul va pierde garanţia de participare, dacă ofertantul îşi retrage oferta în ternemnul de valabilitate a acesteia sau dacă ofertantul nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 20 de zile de la data în care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale.

3.2.8.5 Garanţia de participare a ofertantului declarat câştigător va fi reţinută de către concedent şi se consideră avans din totalul redevenţei datorate pentru primul an de concesiune.

3.2.8.6 Concedentul este obligat să restituie ofertanţilor necâştigători garanţia de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câştigător.

3.2.8.7 Concesionarul are obligaţia ca in termen de 45 zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanţie o suma fixă reprezentând 100% din valoarea redevenţei pentru un an contractual.

3.2.8.8 Suma depusă drept garanţie va fi indexată, începând cu al doilea an contractual, cu indicele de inflaţie anual comunicat de Institutul Naţional de Statistică.

3.2.8.9 Din aceasta sumă sunt reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune şi a dispoziţiilor legale in vigoare.

3.2.8.10 Taxa şi garanţiile se pot plăti după cum urmează:

- Taxa de participare: la caseria concedentului – Oradea, Parcul Traian nr. 5, sau ordin de plată în contul concedentului RO44TREZ07621330250XXXXX, deschis la Trezorieria Oradea, titular Judeţul Bihor, cod fiscal 4244997;
- Garanţia prin ordin de plată în contul concedentului, RO72TREZ0765006XXX000161, deschis la Trezorieria Oradea, titular Judeţul Bihor, cod fiscal 4244997.

**3.2.9 Condiţiile speciale impuse:**

3.2.9.1 Fiecare operator economic va prezenta prin ofertă un program de investiţii propriu, angajant, realizabil până cel târziu la data de 31.12.2025. Nerealizarea investiţiilor angajate de ofertant va duce la pierderea concesiunii.

3.2.9.2 Concesionarul va realiza construcţii provizorii şi/sau definitive: locuri de parcare, alei pietonale, spaţii verzi, investiţii care măresc potenţialul productiv al terenului şi care vor reveni la finalizarea contractului gratuit concedentului ca bunuri de retur.

3.2.9.3 La încheierea perioadei de concesionare, concesionarul va preda terenul liber de orice sarcini, precum şi bunurile de retur, în condiţii normale de exploatare.

3.2.9.4 Terenul nu dispune de utilităţi şi dotări (reţea de energie electrică, apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, iluminat stradal şi perimetral, reţea internă de căi de acces şi transport), realizarea acestora fiind în sarcina concesionarului.

3.2.9.5 Concesionarul este obligat prin clauză compromisorie înscrisă în contract să înceapă lucrările aferente investiţiei, imediat după semnarea contractului de concesiune, după cum urmează: Etapa 1 - Studiul de fezabilitate, obţinerea autorizaţiei de construire până la data de 31.12.2024, respectiv Etapa a 2-a care presupune constuirea locurilor de parcare şi amenajarea spaţiului verde până la data de 31.12.2025.

3.2.9.6 Nerealizarea acestei obligaţii duce la rezilierea contractului de concesionare, în urma investigaţiilor la faţa locului realizate de către o comisie constituită din reprezentanţi ai concedentului şi concesionarului. - Cheltuielile cu investiţiile asumate prin contract vor fi suportate de concesionar, iar odată cu încetarea contractului de concesiune, investiţiile impuse în sarcina concesionarului prin contract vor fi predate şi vor trece de drept, libere de orice sarcini, în patrimoniul concedentului.

3.2.9.7 Orice investiţie sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesionată parcela de teren, se va realiza numai în baza unei Autorizaţii de Construire însoţită de toate avizele şi studiile cerute de lege.

## 3.3 Condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

3.3.1 Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

3.3.2 Ofertele se redactează în limba română.

3.3.3 Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.

3.3.4 Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform cap.IV din prezenta documentaţie de atribuire;
c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

3.3.5 Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

3.3.6 Ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute în documentaţia de atribuire sunt descalificate.

3.3.7 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majora cad in sarcina persoanei interesate (ofertantului).

3.3.8 Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

3.3.9 Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

3.3.10 Ofertele depuse la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanţilor fără a fi deschise.

3.3.11 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de concesiune a bunului concesionat.

3.3.12 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

## 3.4 Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică:

3.4.1 Concesionarea se face pe baza contractului de concesiune încheiat în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii absolute.

3.4.2 Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

3.4.3 În cazul în care concesionarul este de o altă naţionalitate sau cetăţenie decât cea română şi dacă părţile consideră necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română şi două într-o altă limbă aleasă de acestea.

3.4.4 În situaţia prevăzută la alin. (3.4.3.) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română şi un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul

3.4.5 Contractul de concesiune va conţine:

a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini şi clauzele convenite de părţile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini;
b) drepturile şi obligaţiile concesionarului şi ale concedentului;
c) clauze contractuale referitoare la împărţirea responsabilităţilor de mediu între concedent şi concesionar;
d) categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii
e) alte clauze contractuale stabilite de către părţi prin acordul lor.

3.4.6 Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situaţii:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condiţiile prevăzute de lege;

b) în cazul exploatării, în condiţiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către concedent;

d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

f) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri.

3.4.7 În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condiţiile stabilite iniţial.

3.4.8 În situaţia prevăzută la alin. (3.4.6) lit. c), concedentul va notifica de îndată intenţia de a denunţa unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică şi va face menţiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

3.4.9 În cazul nerespectării din culpă a obligaţiilor asumate de către una dintre părţi prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacităţii îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptăţită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunţe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părţile nu stabilesc altfel.

3.4.10 În cazul dispariţiei, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariţia bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunţarea la concesiune.

3.4.11 Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situaţiilor prevăzute la alin. (3.4.10).

3.4.12 Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părţile pot stabili şi alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor şi condiţiilor reglementate de lege.

3.4.13 Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situaţia prevăzută la alin. (3.4.6) lit. c) se efectuează în baza actului de denunţare unilaterală sau în baza hotărârii judecătoreşti definitive, în situaţia prevăzută la alin. (3.4.6) lit. d) şi e), în baza declaraţiei unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situaţia prevăzută la alin. (3.4.6.) lit. b) şi f), în baza declaraţiei unilaterale de renunţare la concesiune a concesionarului.

## 3.5 Dispoziţii finale

3.5.1 Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însuşite de ofertant.

3.5.2 Drepturile şi obligaţiile părţilor, executarea şi încetarea contractului răspunderea contractuală şi rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locaţiune (concesiune), încheiat conform legislaţiei în vigoare.

# IV. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

4.1 Ofertele se redactează în limba română.
4.2 Ofertele se depun la sediul concedentului, până la data şi ora precizata în anunţul publicitar în două plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se înregistrează in ordinea primirii lor, in registrul „Oferte", precizându-se data si ora.
4.3 Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.
4.4 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
4.5 Persoana interesata are obligaţia de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, stabilita in anunţul procedurii.
4.6 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majora cad in sarcina persoanei interesate (ofertantului).
4.7 Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
4.8 Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după aceasta dată.
4.9 Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta:
***"LICITAŢIA PUBLICĂ pentru concesionarea bunului imobil – teren – ce aparţine domeniului public al Judeţului Bihor, în suprafaţă de 1.027 mp, înscris în C.F. nr. 213066 Oradea, având numărul cadastral 213066. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____"***

Plicul exterior va trebui să conţină:

4.9.1. **Persoane juridice:**

a) Fişa cu informaţii privind ofertantul (Anexa nr.1) şi o declaraţie de participare (Anexa nr.2) semnată de către ofertant fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) Acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor respectiv:

- Certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerţului - copie;
- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerţului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
  - Obiectul de activitate
  - ofertantul nu este în faliment;
  - ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfăşura activităţi economice;
  - sediul social;
  - administratorul ofertantului.
- copie după statutul şi actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiţionale semnificative;
- declaraţie pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvenţă, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3, însoţită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice şi a actului său de identitate;
- împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate (dacă este cazul);

- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii faţă de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracţiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- certificat/adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- un bilanţ financiar-contabil pentru anul fiscal precedent, semnat şi parafat.
- dovada bonităţii financiar – bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, cont în bancă-persoane fizice)
- dovada capacităţii tehnice şi manageriale (acte de proprietate sau contract de închiriere pentru mijloace tehnice specifice, specialişti de profil, manageri, alte dotări, din care să rezulte că au o experienţă în domeniul construcţiilor şi amenajărilor exterioare).
- declaraţie pe propria răspundere a administratorului firmei, din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru corupţie, pentru fraudă şi/sau pentru spălare de bani;
- declaraţie pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.
- dovada achitării taxei de participare la licitaţie, în cuantum de 500,00 lei, (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii garanţiei de participare la licitaţie, în cuantum de 4.172,00 lei, echivalentul a 50 % din contravaloarea concesiuniii minime pe un an de zile.

c) Dovada deţinerii Caietului de sarcini şi Instrucţiunilor pentru organizarea şi desfăşurarea procedurii de concesionare (copie);

Notă1: Pentru persoana juridică străină – se depun toate documentele menţionate mai sus, traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat, precum şi scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relaţii de corespondent, în original şi în traducere legalizată;
Notă2: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

4.9.2. **Persoane fizice autorizate:**
a) Fişa cu informaţii privind ofertantul (Anexa nr.1) şi o declaraţie de participare (Anexa nr.2) semnată de către ofertant fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b) Acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor respectiv:
- act de identitate - copie;
- dovada capacităţii tehnice şi manageriale (acte de proprietate sau contract de închiriere pentru mijloace tehnice specifice, specialişti de profil, manageri, alte dotări, din care să rezulte că au o experienţă în domeniul construcţiilor şi amenajărilor exterioare);
- cazier judiciar care să ateste lipsa sancţiunilor penale pentru săvârşirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înşelăciune şi delapidare, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie;
- împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate;

- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana fizică nu are datorii faţă de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- certificat/adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are domiciliul care să ateste că persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.
- declaraţie pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.
- dovada achitării taxei de participare la licitaţie, în cuantum de 500,00 lei, (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii garanţiei de participare la licitaţie, în cuantum de 4.172,00 lei, echivalentul a contravalorii concesiuniii minime pe un an de zile.

c) Dovada deţinerii Caietului de sarcini şi Instrucţiunilor pentru organizarea şi desfăşurarea procedurii de concesionare (copie)

Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

4.10. Pe plicul interior, care conţine oferta propriu – zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Oferta se depune într-un singur exemplar, fiecare pagina fiind semnată de ofertant şi va cuprinde :

a) Condiţiile prevăzute în Caietul de sarcini şi alte obligaţii pe care ofertantul şi le asumă explicate detaliat, precis şi fără ştersături sau adăugiri;

b) Date tehnice şi financiare referitoare la:

- Valoarea redevenţei oferită;
- Volumul şi descrierea investiţiilor pe care le va realiza, eşalonarea lor în timp şi sursele de finanţare;
- Măsurile de mediu pe care le va lua;
- Planul de afaceri pentru concesiunea solicitată.

## V. INFORMAŢII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

**5.1** Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte, aplicând criteriile de atribuire şi algoritmul de calcul de mai jos :

**5.1.1 REDEVENŢA_____40 puncte**

- **P1** reprezintă nivelul redevenţei exprimat în lei/ha/an. Oferta care propune cel mai mare nivel al redevenţei (Redevenţa**max**) primeşte punctajul maxim de 40 de puncte.
- Fiecare dintre celelalte oferte de redevenţă (Redevenţa1, Redevenţa2, ş.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

**(Redevenţa1/ Redevenţa$_{max}$) x 40.**

**5.1.2 CONDIŢII SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI CONCESIONAT**

- **Nivelul Investiţiilor_____ 30 puncte**
- **P2** reprezintă nivelul investiţiilor propuse. Punctajul maxim ce se va acorda este de 30 puncte (Investiţii$_{max}$).
- Fiecare din celelalte oferte (Investiţii1, Investiţii2, ş.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

**(Investiţii1/Investiţii max) x 30.**

**5.1.3 CAPACITATE ECONOMICO-FINANCIARĂ A OFERTANTULUI _____ 25 puncte**

- Cifra de afaceri / Bonitatea financiară.....25 puncte
- Cifra de afaceri totală(CA) reprezintă volumul total al afacerilor unei firme, evaluate la preţurile pieţei, respectiv încasările totale. Ea cuprinde totalitatea veniturilor din vânzarea mărfurilor şi produselor, executarea lucrărilor şi prestarea serviciilor într-o perioadă de timp. Cu cât valoarea acestui indicator este mai mare, aceasta va primi punctajul maxim de 25 puncte.
- Fiecare dintre celelalte firme pentru care se analizează cifra de afaceri (Cifra de afaceri1, Cifra de afaceri 2, ş.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

**(Cifra de afaceri 1/ Cifra de afaceri max) x 25.**

- Capacitatea financiară a societăţii va putea fi probată şi printr-o scrisoare de bonitate bancară sau un certificat de deposit.

**5.1.4 PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR**

- Program de protecţie a mediului _____ **5 puncte**
- P4 prezentarea unui Program de protecţie a mediului. Fiecare ofertant are obligaţia prezentării unui Program de protecţie a mediului pentru care primeşte maximum 5 puncte.

**5.2 Punctajul total acumulat de fiecare ofertă se va calcula după următoarea formulă:**

**$P_{total} = P_1+P_2+P_3+P_4$**

5.3 Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, mai sus menţionate.

5.4 În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

## VI. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

6.1 Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de concesiune, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislaţiei privind contenciosul administrativ.

6.2 Acţiunea în justiţie se introduce la instanţa de judecată competentă material în a cărei jurisdicţie se află sediul concedentului.

## VII. INFORMAŢII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII -

7.1 Conform Anexei nr.6 – model orientativ – Contract de concesiune

# VIII. ANEXE

**8.1** Constitue Anexe:

Anexa 1: Fişa ofertantului.
Anexa 2: Declaraţie de participare.
Anexa 3: Declaraţie pe proprie răspundere.
Anexa 4: Declaraţie pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor.
Anexa 5: Formular de ofertă
Anexa nr.6: Contract de concesiune - model

**ANEXA NR. 1**

# FIŞA OFERTANTULUI

**aferentă procedurii de concesiune, prin licitaţie publică cu ofertă în plic, a bunului imobil – teren - în suprafaţă de 1.027 mp, înscris în CF 213066 Oradea, situat în Oradea, str. Ceyrat nr.4, care aparţine domeniului public al Judeţului Bihor**

1) Ofertant _____
2) Sediul societăţii sau adresa _____
3) Telefon _____
4) Reprezentant legal _____
5) Funcţia _____
6) Cod fiscal _____
7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului _____
8) Nr. Cont _____
9) Banca _____
10) Capitalul social (mil. lei) _____
11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____
13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____ Ofertant

_____

L.S.

**ANEXA NR. 2**

# DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

**aferentă procedurii de concesiune, prin licitaţie publică cu ofertă în plic, a bunului imobil – teren - în suprafaţă de 1.027 mp, înscris în CF 213066 Oradea, situat în Oradea, str. Ceyrat nr.4, care aparţine domeniului public al Judeţului Bihor**

Către, _____

Urmare a anunţul publicitar apărut în publicaţia _____din data de_____

Prin prezenta,_____.
(denumirea/numele şi prenumele ofertantului)

manifest intenţia fermă de participare la licitaţia publică deschisă pentru închiriere, prin licitaţie publică deschisă, a bunului imobil – teren arabil – ce aparţine domeniului public al Judeţului Bihor, în suprafaţă de 1.027 mp, înscris în C.F. nr. 213066 Oradea, având numărul cadastral 213066, organizată în şedinţă publică la data _____ ora _____ de către Judeţul Bihor – Consiliul Judeţean Bihor.

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, a condiţiilor pentru încetarea contractului, a condiţiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în Documentaţia de atribuire şi îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru şedinţa publică cu strigare în numele meu va participa dl._____. posesor al CI/BI Seria____, Nr._____. împuternicit prin Procura Notarială nr._____. din data de____.____._____, emisa de_____. să mă reprezinte şi să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____ Ofertant

**ANEXA NR. 3**

# DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) _____
(se inserează numele persoanei juridice),

în calitate de participant la procedura de licitaţie publică pentru concesionarea

_____

_____

organizată de Judeţul Bihor, în data de _____, ora _____declar pe proprie răspundere că :

a) nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvenţă/faliment, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activităţile mele comerciale nu sunt suspendate şi nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situaţie similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situaţiile prevăzute la lit. a);

c) mi-am îndeplinit obligaţiile de plată impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România ;

d) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greşeli în materie profesională.

Subsemnatul declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor orice documente doveditoare de care dispunem_

Înţeleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Reprezentant legal,

(semnătura autorizată şi ştampilă)

**ANEXA NR. 4**

Operator economic/persoană fizică

_____

# DECLARAŢIE

## privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al _____

_____

(denumirea şi sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancţiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să prestez activităţi în cadrul bunului imobil concesionat, pe toată durata contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare privind protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ţinut cont de obligaţiile care îmi revin cu privire la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării

_____

Operator economic/persoană fizică

**ANEXA NR. 5**

# FORMULAR DE OFERTĂ

**aferentă procedurii de concesiune, prin licitaţie publică cu ofertă în plic, a bunului imobil – – teren - în suprafaţă de 1.027 mp, înscris în CF 213066 Oradea, situat în Oradea, str. Ceyrat nr.4, care aparţine domeniului public al Judeţului Bihor**

Cu privire la bunul imobil – – **teren - în suprafaţă de 1.027 mp, înscris în CF 213066 Oradea, situat în Oradea, str. Ceyrat nr.4, care aparţine domeniului public al Judeţului Bihor**, ce urmează a fi CONCESIONAT în data de _____, orele _____, la sediul CONILIULUI JUDEȚEAN BIHOR – Parcul Traian nr.5.

Oferta mea pentru concesiunea bunului imobil mai sus menţionat este de _____lei/an şi este valabilă până la semnarea contractului de concesiune a bunului concesionat.

Investiţiile pe care intenţionez să le efectuez sunt în sumă de _____lei, conform Planului de afaceri depus în acest sens.

_____

L.S.

**ANEXA NR.6**

## CONTRACT DE CONCESIUNE
**(model orientativ)**

Prezentul Contract de concesiune ("Contractul") a fost încheiat in data de _____ intre:
1. **Unitatea Administrativ Teritorială – Judeţul Bihor prin Consiliul Judeţean Bihor,** cu sediul in _____ reprezentat legal de _____, in calitate de _____, ca si concedent, denumit in cele ce urmează **"Consiliul Judeţean"**,
şi
2._____
_____
_____, ca şi concesionar, denumite în mod colectiv **"Părţile"** şi în mod individual **"Partea"**.
Părţile au convenit încheierea prezentului Contract de Concesiune conform prevederilor de mai jos.

**Definiţii.**
În contextul prezentului Contract de Concesiune termenii de mai jos vor avea următoarele semnificaţii:
1. **Caiet de sarcini** – reprezintă documentul descriptiv întocmit de Consiliul Judeţean care prezintă informaţii generale referitoare la obiectul concesiunii, condiţiile generale ale concesiunii, condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le întrunească ofertele de concesionare, precum şi clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.
2. **Oferta** – semnifică oferta depusă de Concesionar ca urmare a publicării de către Consiliul Judeţean a anunţului de licitaţie şi a documentaţiei de atribuire, cuprinzând şi Caietul de sarcini.
3. **Bunuri de retur** - Bunuri de retur sunt bunurile care fac obiectul concesiunii precum şi cele care rezultă în urma investiţiilor propuse şi ofertate de concesionar şi acceptate de către concedent precum şi cele impuse prin caietul de sarcini.
4. **Bunuri proprii** - Bunurile care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparţinut concesionarului şi au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.
5. **Zile** - desemnează, dacă nu se prevede altfel, zile calendaristice, iar orice termen convenit pe zile se calculează „zi cu zi" fără întrerupere, după sistemul inclusiv, cu includerea zilei de început şi a celei în care se împlineşte termenul, indiferent dacă este sau nu este o zi lucrătoare ori dacă băncile sunt ori nu sunt active şi indiferent de orice sărbătoare legală sau religioasă;
6. **Forţa majoră** – desemnează acel eveniment imprevizibil, insurmontabil si exterior activităţii Părţilor, intervenit pe parcursul executării contractului, care împiedică singur (fără concursul unor alţi factori), partea sau părţile să-şi îndeplinească parţial sau total obligaţiile asumate prin contract şi neexigibile la data ivirii evenimentului. Sunt considerate a fi cazuri de forţa majora (fără limitare la exemplele descrise): catastrofe naturale sau alte evenimente (cutremur, inundaţii, furtuni, trăsnete, incendii, explozii), evenimente sociale (război, revolte, greve ilegale, acte de sabotaj). Nu sunt considerare cazuri de forţă majoră: actul sau refuzul de a emite un act al unei autorităţi publice, indiferent de motiv chiar si în situaţia unui abuz, blocajul financiar.

7. **Cazul fortuit** – desemnează acea împrejurare internă, previzibilă în mod obiectiv, care îşi are cauza în câmpul de activitate a celui chemat să răspundă, fiind intrinsecă lucrurilor acestuia, împrejurare care nu este imputabilă părţii.
8. **Încălcarea Contractului** - desemnează oricare din actele sau faptele (comisiunea sau omisiunea) prin care una din Părţile Contractului sau persoanele pentru care una din Părţi este ţinută să răspundă, nu execută sau execută necorespunzător sau întârzie executarea oricărei obligaţii contractuale proprii sau împiedică executarea obligaţiei celeilalte Părţi, cu excepţia situaţilor în care îşi exercită cu bună credinţă un drept contractual sau este prezentă o cauză de exonerare reglementată în acest Contract.

## ART. 1 – OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

1.1 Obiectul contractului de concesiune îl constituie folosinţa terenului ce aparţine domeniului public al Judeţului Bihor, în suprafaţă de 1.027 mp, înscris în CF 213066 Oradea, având numărul cadastral 213066, situate în Oradea, str. Ceyrat nr.4, în schimbul unei redevenţe, astfel cum este prevăzut la articolul 3 de mai jos.

1.2 Terenul ce face obiectul concesiunii va avea destinaţia de: înfiinţarea unui camping cu 10 căsuţe duplex de vacanţă cu activitate sezonieră;

1.3 Toate activităţile desfăşurate pe terenul concesionat vor avea ca scop dezvoltarea zonei prin crearea de noi locuri de parcare şi amenajarea unui spaţiu verde.

1.4 Predarea-primirea obiectului Concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal, care va constitui anexă la prezentul Contract, devenind parte integrantă din acesta.

1.5 Descrierea obiectului contractului, a condiţiilor şi obiectivelor concesiunii sunt stabilite în caietul de sarcini anexat prezentului contract ca anexa nr.....Caietul de sarcini/documentaţia de atribuire reprezintă parte integrantă a contractului, condiţiile sale fiind acceptate integral de către concesionar. Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de părţi în prezentul contract.

1.6 Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt următoarele:

□ Bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit şi libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune: terenul în suprafaţă de 1.027 mp, înscris în CF 213066 Oradea, respectiv construcţiile provizorii şi/sau definitive: parcări, alei pietonale, realizate de către concesionar, pe terenul concesionat;

□ Bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului.

## ART. 2 – TERMENUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1 Durata Concesiunii este de 49 de ani, începând de la data de _____şi ajungând la termen la data de_____.

## ART. 3 – REDEVENŢA

3.1 Redevenţa este în cuantum de _____lei, şi va fi plătită trimestrial în tranşe egale.

3.2 Plata redevenţei se va efectua prin următoarele conturi bancare:

- contul Concedentului nr._____, deschis la Banca _____;
- contul Concesionarului nr._____, deschis la Banca _____.
- Plata redevenţei se poate face şi direct la casieria Consiliului Judeţean Bihor.

3.3 Concedentul va fi îndreptăţit să perceapă penalităţi de întârziere pentru neachitarea la termenul de scadenţă a plăţii redevenţei faţă de momentul exigibilităţii plăţii, conform punctului 3.1. Nivelul penalităţilor de întârziere este stabilit anual prin hotărârea Consiliului Judeţean Bihor de stabilire a taxelor şi tarifelor reprezentând venituri proprii ale Judeţului Bihor.

3.4 Neplata redevenţei de către Concesionar în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut la art. 3.1 conferă Concedentului dreptul de a considera Contractul reziliat de plin drept fără a fi nevoie de nici o altă formalitate sau de intervenţia unei instanţe judecătoreşti. Concesionarul va

rămâne obligat şi după rezilierea Contractului la plata redevenţei datorate până la momentul retragerii concesiunii, precum şi la plata de penalităţi de întârziere calculate potrivit art. 3.3.

3.5 Momentul efectuării plăţii se consideră a fi ziua în care contul Concedentului este creditat cu suma reprezentând cuantumul redevenţei.

3.6 Cuantumul redevenţei se va actualiza anual cu indicele inflaţiei comunicat de Institutul Naţional de Statistică.

3.7 Nu se admite achitarea redevenţei de terţe persoane fizice sau juridice, în numele concesionarului.

## ART. 4 – DREPTURILE PĂRŢILOR

**4.1 Drepturile Concesionarului**

**4.1.1** Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

**4.1.2** Concesionarul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele, respectiv productele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului şi obiectivelor stabilite de părţi prin prezentul Contract.

**4.1.3** Concesionarul nu va fi obligat să suporte creşterea sarcinilor legate de execuţia obligaţiilor sale, în cazul în care această creştere rezultă în urma:
a)unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
b)unui caz de forţă majoră sau unui caz fortuit.

**4.1.4** În cazul în care concesionarul sesizează existenţa unor cauze sau iminenţa producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii exploatării bunului.

**4.2 Drepturile Concedentului**

**4.2.1** Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligaţiilor asumate de Concesionar prin prezentul contract şi conform ofertei depuse de acesta, precum şi modul în care este satisfăcut interesul public.

**4.2.2** Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului şi în condiţiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

**4.2.3** Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, după caz. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent şi concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanţa judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligaţiilor contractuale de către concesionar.

**4.2.4** Concedentul are toate drepturile corelative obligaţiilor asumate expres de către Concesionar ori care îi revin acestuia în temeiul unei dispoziţii legale în vigoare la data intrării în vigoare sau executării prezentului Contract.

**4.2.5** La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, Concedentul are dreptul să îşi manifeste intenţia de a dobândi unele bunuri ale Concesionarului şi de a solicita acestuia încheierea unui/unor contracte de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri.

## ART. 5 – OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

**Obligaţiile Concesionarului**

**5.1.1** Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate şi de permanenţă a bunului ce face obiectul Concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către Concedent.

**5.1.2** Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

**5.1.3** Concesionarul se obligă să folosească bunul concesionat cu prudenţa şi diligenţa unui bun proprietar, conform obiectivelor Concedentului, fără a diminua în orice mod potenţialul şi valoarea socio-economică a bunului oferit în Concesiune.

**5.1.4** Concesionarul are obligaţia ca activităţile desfăşurate pe terenul concesionat să aibă ca scop dezvoltarea zonei.

**5.1.5** Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

**5.1.6** Concesionarul este obligat să nu închirieze şi să nu constituie garanţii reale asupra bunului ce fac obiectul Concesiunii.

**5.1.7** Concesionarul este obligat să plătească redevenţa la valoarea şi în modul stabilit în prezentul Contract.

**5.1.8** Concesionarul va plăti taxa pe terenul ce formează obiectul prezentului contract.

**5.1.9** La încetarea Contractului prin ajungere la termen, Concesionarul este obligat să restituie Concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini.

**5.1.10** In termen de cel mult 45 zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să constituie o garanţie în condiţiile prevăzute la Art.7.

**5.1.11** Din această sumă sunt reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

**5.1.12** Concesionarul poate constitui drept garanţie şi titluri de credit, asupra cărora se va institui garanţie reală mobiliară, cu acordul concedentului

**5.1.13** Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiţii stabilite de Concedent, în mod unilateral, potrivit art. 4.2.3 de mai sus, fără a putea solicita încetarea Contractului.

**5.1.14** În cazul încheierii unui contract de asigurare având ca obiect bunul concesionat Concesionarul se obligă să plătească integral prima de asigurare.

**5.1.15** Concesionarul va realiza întocmai investiţiile în valoare de minim.....lei, realizabil pe o perioadă de ..... ani. În primul an se vor realiza investiţii de minim..... lei, iar diferenţa în următorii .....ani la care s-a obligat conform Ofertei, astfel cum acestea sunt detaliate împreună cu termenele şi condiţiile de realizare a acestora, în Anexa nr. ____ la prezentul Contract. Concesionarul se obligă să obţină toate avizele şi autorizaţiile necesare realizării investiţiilor şi desfăşurării activităţilor.

**5.1.16** În cazul în care Concesionarul sesizează existenţa unor cauze sau iminenţa producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului concesionat, va notifica de îndată acest fapt Concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii exploatării bunului.

**5.1.17** Concesionarul va suporta toate costurile ocazionate de obţinerea eventualelor aprobări de construcţie, amenajare, mediu, etc.

**5.1.18** Concesionarul va plăti toate taxele, spezele si alte comisioane (dacă va fi cazul) aferente Concesiunii pe întreaga durata a prezentului Contract.

**5.1.19** Concesionarul nu va întreprinde nici un alt fel de activitate în legătură cu bunul concesionat, care contravine obiectului concesiunii, decât cu aprobarea prealabilă scrisă a Concedentului.

**5.1.20** Obligaţiile asumate prin prezentul Contract se completează cu obligaţiile asumate de către Concesionar prin Oferta care este parte integrantă a Contractului.

**5.1.21** În condiţiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forţă majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condiţiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent

**5.2 Obligaţiile Concedentului**

**5.2.1** Concedentul se obligă să pună la dispoziţia Concesionarului, la data începerii Concesiunii, terenul liber de orice sarcini, aşa cum se prevede în Caietul de sarcini.

**5.2.2** Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe Concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul Contract.

**5.2.3** Concedentul este obligat să notifice Concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor Concesionarului.

**5.2.4** Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.

## ART. 6 – ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

**6.1** Prezentul Contract încetează în următoare situaţii:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condiţiile prevăzute de Art.2.;

b) în cazul exploatării, în condiţiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către concedent;

d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

f) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri.

g) declararea în faliment a Concesionarului, persoană juridică.

**6.2** În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condiţiile stabilite iniţial.

**6.3** În situaţia prevăzută la alin. 6.1, lit. c), concedentul va notifica de îndată intenţia de a denunţa unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică şi va face menţiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

**6.4** În cazul nerespectării din culpă a obligaţiilor asumate de către una dintre părţi prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacităţii îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptăţită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunţe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părţile nu stabilesc altfel.

**6.5** În cazul dispariţiei, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariţia bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunţarea la concesiune.

6.6 Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situaţiilor prevăzute la alin. (6.5).

6.7 Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părţile pot stabili şi alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor şi condiţiilor reglementate de lege.

6.8 Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situaţia prevăzută la alin. (6.1) lit. c) se efectuează în baza actului de denunţare unilaterală sau în baza hotărârii judecătoreşti definitive, în situaţia prevăzută la alin. (6.1) lit. d) şi e), în baza declaraţiei unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situaţia prevăzută la alin. (6.1) lit. b) şi f), în baza declaraţiei unilaterale de renunţare la concesiune a concesionarului

## ART. 7 - GARANŢIA DE BUNĂ EXECUŢIE

7.1 Concesionarul are obligaţia ca in termen de 45 zile de la data semnării contractului de concesiune, sa depună cu titlu de garanţie, o suma fixă reprezentând 100% din valoarea redevenţei pentru primul an contractual. Suma depusa drept garanţie va fi indexata, începând cu al doilea an contractual, cu indicele de inflaţie anual comunicat de Institutul National de Statistica. Din aceasta suma sunt reţinute, daca este cazul, redevenţa restanta si penalităţile de întârziere datorate concedentului de către concesionar, in baza contractului de concesiune si a dispoziţiilor legale in vigoare.

7.2 În momentul încălcării de către Concesionar a uneia din obligaţiile care îi revin conform prezentului Contract, Concedentul, fără a aduce atingere celorlalte drepturi la despăgubire prevăzute prin Contract sau care derivă din reglementările în vigoare, va fi îndreptăţit să încaseze şi să-şi însuşească sumele relevante din garanţia în bani depusă de Concesionar. Concedentul va fi îndreptăţit să execute garanţia cu precădere în cazul nerespectării de către Concesionar a obligaţiei de plată a redevenţei precum şi a celorlalte obligaţii financiare asumate prin Contract.

7.3 După ce Concedentul îşi va fi exercitat dreptul de a executa în parte sau în totalitate garanţia depusă de Concesionar, acesta din urmă, în termen de 15 zile, va reîntregi garanţia până la nivelul iniţial, în caz de executare parţială, iar în caz de executare a întregii garanţii, Concesionarul va depune o nouă garanţie în cuantumul stabilit iniţial, în acelaşi termen prevăzut mai sus. În cazul în care Concesionarul nu se va conforma obligaţiilor de mai sus, Concedentul va fi îndreptăţit să rezilieze contractul în condiţiile prevăzute de articolul 6.1 alin.(1) litera e).

7.4 Garanţia depusă de Concesionar va rămâne în vigoare pe întreaga perioadă a Contractului. Dacă Contractul va înceta ca urmarea a unei cauze alta decât nerespectarea de către Concesionar a obligaţiilor sale contractuale, Concedentul va elibera garanţia, cu excepţia situaţiilor în care, conform Contractului, Concedentul va fi îndreptăţit să reţină parte sau totalitatea garanţiei.

7.5 Garanţia va fi restituită la terminarea Contractului şi a Concesiunii. La momentul încetării Concesiunii, din această sumă depusă ca garanţie Concedentul va reţine, dacă este cazul, penalităţile şi/sau alte sume datorate către Concesionar, în baza contractului.

## ARTI. 8 - RESPONSABILITĂŢI DE MEDIU

8.1 Responsabilităţile de mediu revin Concesionarului.

8.2 Concesionarul va lua toate masurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecţia mediului pe întreaga durata a prezentului Contract şi pentru a obţine toate aprobările şi avizele necesare cerute de legislaţia de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investiţiilor asumate, precum si altor activităţi strict aferente folosinţei bunului concesionat.

## ART. 9 – DECLARAŢII ŞI GARANŢII

9.1 Concesionarul declară şi garantează Concedentului următoarele:

a) Concesionarul este o persoană fizică autorizată / societate comercială legal constituită, conform legilor române;
b) Concesionarul are puteri depline şi autoritatea să semneze prezentul Contract, precum şi să îşi asume şi să respecte obligaţiile prevăzute în Contract;
c) Concesionarul a întreprins toate diligenţele şi acţiunile necesare conform legilor în vigoare şi documentelor sale statutare pentru a obţine autorizarea semnării prezentului Contract, asumării şi îndeplinirii obligaţiilor prevăzute de acesta;
d) Concesionarul deţine capacitatea funcţională şi financiară necesare derulării Contractului şi îndeplinirii obligaţiilor asumate prin acesta;
e) Prezentul Contract instituie obligaţii legale, întemeiate şi deplin acceptate de Concesionar;
f) Semnarea şi derularea Contractului, precum şi îndeplinirea obligaţiilor prevăzute de acesta nu vor intra în contradicţie şi nu vor avea ca rezultat încălcarea prevederilor documentelor statutare ale Concesionarului, a prevederilor unor contracte sau înţelegeri la care Concesionarul este parte, sau a prevederilor legale în vigoare;
g) Nu există nicio acţiune în justiţie, proces aflat pe rol sau investigaţie judiciară sau extra-judiciară, în desfăşurare sau iminentă, îndreptate împotriva Concesionarului care ar putea ca avea efect neîndeplinirea de către Concesionar a uneia dintre obligaţiile asumate prin Contract, sau care ar putea afecta în orice mod derularea Contractului conform obiectivelor Concedentului;

**9.2** Concesionarul va garanta şi va apăra pe Concedent, împotriva oricăror reclamaţii, pretenţii sau revendicări din partea unor terţe părţi precum şi împotriva unor daune şi/sau pagube, costuri şi/sau cheltuieli ivite ca urmare a nerespectării de către Concesionar a legilor în vigoare şi/sau a prevederilor prezentului Contract;

**9.3** Concesionarul va notifica de îndată Concedentului orice situaţii în urma cărora declaraţiile şi/sau garanţiile de mai sus nu mai pot fi susţinute.

## ART. 10 – RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ. DESPĂGUBIRI

**10.1** Nerespectarea în tot sau în parte, ori executarea necorespunzătoare de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul Contract atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă. Răspunderea contractuală naşte obligaţia reparării întregului prejudiciu cauzat, precum şi plata de daune interese, după caz.

**10.2** Concesionarul se află de drept în culpă în următoarele situaţii:
a) Orice declaraţie sau garanţie dată de Concesionar prin acest Contract se dovedeşte a fi falsă sau de natură să inducă în eroare pe Concedent;
b) Concesionarul grevează obiectul Concesiunii cu orice fel de sarcină;
c) Subconcesionarea prezentului Contract de către Concesionar către un terţ;
d) Concesionarul abandonează obiectul concesiunii fără înştiinţarea prealabilă a Concedentului;
e) Concesionarul nu îşi îndeplineşte obligaţia de plată a redevenţei conform art. 3.1 şi/sau a oricărei obligaţii financiare asumate prin Contract;
f) Concesionarul nu îşi îndeplineşte obligaţia de instituire a garanţiei sau de reîntregire a acesteia în caz de execuţie de către Concedent;
g) Concesionarul nu îşi recunoaşte obligaţiile asumate prin Contract.

**10.3** Părţile sunt de acord că Forţa majoră exclude răspunderea contractuală pentru încălcarea Contractului, în condiţii cumulative prevăzute la art. XIII.

**10.4** Părţile recunosc, de asemenea, incidenţa exoneratoare de răspundere a evenimentelor, care constituie Cazuri fortuite, ivite pe parcursul executării prezentului Contract. Părţile sunt de acord că fapta terţului exclude încălcarea Contractului.

**10.5** Răspunderea Concedentului este exclusă în toate situaţiile în care acesta exercită un drept contractual. Astfel Concesionarul nu-l va ţine răspunzător pe Concedent pentru limitări şi pierderi sau

lipsa câştigului în toate situaţiile în care Concedentul intervine pentru apărarea dreptului de proprietate asupra bunului/bunurilor concesionat/e sau pentru asigurarea îndeplinirii obiectivelor Concesiunii.

**10.6** Nerespectarea de către Concesionar a obligaţiei de plată a redevenţei datorate în baza prezentului contract, la scadenţa stabilită, obligă pe acesta la plata unor penalităţi de întârziere conform alin. 3.3 de mai sus. Penalităţile calculate conform dispoziţiilor contractuale pot depăşi suma asupra căreia poartă.

**10.7** Nerespectarea de către Concesionar a oricăror obligaţii contractuale nonfinanciare (cu titlu de exemplu: efectuarea anumitor investiţii, etc.) obligă pe acesta la plata unei penalităţi de 0,1% calculate la valoarea redevenţei anuale pentru fiecare zi de întârziere de la data împlinirii termenului de executare până la îndeplinirea efectivă şi corectă a obligaţiei.

**10.8** Penalităţile mai sus menţionate nu exclud dreptului Concedentului de a aduce la îndeplinire el însuşi sau prin încheierea de convenţii cu terţi, acolo unde există posibilitatea, a oricărei obligaţii ce incubă Concesionarului şi care nu a fost îndeplinită în termen. În toate situaţiile în care Concedentul va îndeplini obligaţii contractuale care, potrivit prevederilor contractuale revin Concesionarului, acesta din urmă va suporta toate costurile directe sau indirecte cauzate ca urmare a încălcării obligaţiilor asumate prin Contract şi oricare dintre riscurile executării contractelor încheiate de către Concedent pentru Concesionar.

**10.9** Concedentul va putea recupera costurile mai sus arătate în oricare dintre modalităţile prevăzute în Contract, inclusiv executând garanţia constituită de Concesionar.

**10.10** În cazul încetării anticipate a valabilităţii Contractului, prin reziliere din culpa Concesionarului, acesta va fi obligat, fără a lua în considerare alte drepturi sau măsuri reparatorii aflate la dispoziţia Concedentului, la plata către Concedent a unei penalităţi egale cu:

a. suma redevenţei, a costurilor administrative şi a costurilor proprii, pentru perioada cuprinsă între data rezilierii şi data preluării în posesia efectivă a concedentului a bunului care a făcut obiectul concesiunii;
b. orice alte costuri suportate de Concedent în legătură cu rezilierea Contractului.

**10.11** Nerespectarea de către Concesionar a obligaţiei de predare a bunului/bunurilor concesionat/e, la expirarea duratei Concesiunii, indiferent de cauză, fără a reprezenta o prelungire a duratei Concesiunii, obligă pe acesta la plata către Concedent a unei penalităţi de întârziere egale cu dublul redevenţei calculate pentru o lună, şi a tuturor costurilor administrative şi a celor proprii pentru fiecare lună sau partea din lună în care acesta continuă să folosească bunul/bunurile concesionat/e.

**10.12** Denunţarea unilaterală a contractului, altfel decât în condiţiile stabilite de art. 6.1 atrage, de asemenea, plata de daune-interese din partea denunţătorului.

**10.13** Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de Concesionar cu excepţia a situaţiilor prevăzute la art. 6.1 litera d).

## ART. 11 - LITIGII

**11.1** Părţile vor încerca să soluţioneze amiabil orice dispută dintre ele cu privire la prezentul Contract.

**11.2** Soluţionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului Contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale în vigoare.

## ART. 12 – MODIFICAREA CONTRACTULUI

**12.1** Concedentul poate modifica, unilateral, partea reglementară a prezentului Contract, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, după caz.

**12.2** În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, Concesionarul are dreptul să primească o justă despăgubire. În caz de dezacord între Concedent si Concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanţa judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în nici un caz să permită Concesionarului să nu îşi execute obligaţiile contractuale.

**12.3** Clauzele convenite în completare nu pot contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în Caietul de sarcini.

## ART. 13 – FORŢA MAJORĂ

**13.1** Nici una dintre Părţile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/şi de executarea în mod necorespunzător - total sau parţial - a oricărei obligaţii care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligaţiei respective a fost cauzată de forţa majoră, astfel cum este definită în prezentul Contract.

**13.2** Forţa majoră va putea fi invocată de către o Parte numai în condiţiile în care sunt îndeplinite cumulativ cele de mai jos:

a. Forţa majoră este notificată în scris în termen de maxim 2 zile de la ivirea Forţei majore, sau – dacă Forţa majoră împiedică o comunicare scrisă – în termen de 1 zi de la încetarea efectelor Forţei majore;
b. Forţa majoră este probată în termen de cel mult 15 de zile de la încetarea efectelor Forţei majore prin document oficial emis de către o autoritate competentă;
c. Partea care invocă Forţa majoră nu înregistra obligaţii cu termen de executare depăşit, indiferent dacă până la acea dată i-a fost ori nu i-a fost comunicată vreo notificare din partea contractantului;
d. Partea care invocă Forţa majoră a luat toate măsurile necesare şi posibile în mod rezonabil pentru limitarea consecinţelor negative ale Forţei majore;
e. Forţa majoră este singura cauză ori cauza determinantă a neexecutării obligaţiilor contractuale.

**13.3** Orice riscuri datorate unor evenimente de forţă majoră sunt în sarcina Concesionarului.

## ART. 14 - NOTIFICĂRI

**14.1** Orice corespondenţă sau notificare cu privire la prezentul Contract se va face în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin fax sau predată personal la următoarele coordonate:

***CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR***
*Parcul Traian nr. 5*
*În atenţia:* _____
*Telefon:* _____
*Fax:* _____

***CONCESIONAR***
*Str.* _____
*În atenţia:* _____
*Telefon:* _____
*Fax:* _____

**14.2** În cazul în care notificarea se face pe cale poştală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menţionată de oficiul poştal primitor pe această confirmare.

**14.3** În cazul în care are loc o schimbare în adresa Părţilor (inclusiv număr de telefon sau de fax) aşa cum sunt menţionate în prezentul Contract, atunci fiecare Parte va notifica cealaltă Parte în acest sens în termen de 3 zile de la o asemenea schimbare. Data efectivă a oricărei corespondenţe va fi data primirii, ce va fi dovedită de Partea căreia i s-a adresat corespondenţa respectivă.

**14.4** Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre Părţi, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalităţile prevăzute la alineatele precedente.

**ART. 15 – ALTE CLAUZE**

**15.1** Prezentul Contract a fost semnat în două (2) exemplare originale în limba română (unul pentru fiecare Parte). Oricare Parte poate face aranjamentele necesare pentru a obţine traduceri în altă limbă, legalizate, în cazul în care acestea sunt necesare în scopul înregistrării acestui Contract la cererea autorităţilor relevante. Părţile convin să accepte negocierea unui text contractual rezonabil pentru modificarea, suplimentarea ori substituirea oricăror asemenea prevederi nevalabile, ilegale sau neaplicabile cu prevederi legale, aplicabile si valabile, care să producă, pe cat posibil, rezultatul economic intenţionat anterior de către părţi.

**15.2** Prezentul contract, împreună cu anexele sale fac parte integrantă din cuprinsul sau, reprezentând voinţa părţilor şi înlătură orice altă înţelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

**15.3** In cazul în care părţile îşi încalcă obligaţiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligaţiei respective nu înseamnă ca ea a renunţat la acest drept al său.

**15.4** Nici o prevedere a prezentului contract nu va fi interpretată în sensul constituirii unui parteneriat sau asociere în participaţiune de către părţi.

**15.5** Neexecutarea sau întârzierea de către oricare parte contractantă de a-şi exercita anumite drepturi în cadrul prezentului contract, nu echivalează cu renunţarea la aceste drepturi sau cu o încurajare tacită a încălcării contractului.

**15.6** Prezentul contract este destinat exclusiv beneficiului părţilor semnatare; nici o clauză a acestui contract nu va fi interpretată ca instituind drepturi sau obligaţii în sarcina altor persoane decât părţile contractului, în afara de cazurile expres stipulate.

**15.7** Încetarea prezentului contract nu va avea ca efect degrevarea de obligaţii a părţilor în cazul în care, prin natura lor, obligaţiile respective rămân în vigoare şi după încetarea contractului. De asemenea, părţile rămân răspunzătoare pentru orice fapte/ acte întreprinse de către o parte pe perioada desfăşurării contractului ale căror rezultate care s-ar ivi după încetarea contractului şi care ar avea efecte prejudiciabile pentru cealaltă parte.

**15.8** Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării sale.

Constituie Anexe ale prezentului Contract:

- Anexa nr.1 – Documentaţia de atribuire a concesiunii care cuprinde şi Caietul de sarcini;
- Anexa nr.2 - Oferta Concesionarului;
- Anexa nr. 3 – Procesul - Verbal de predare a obiectului Concesiunii;
- Anexa nr.4 – Programul de investiţii angajat de concesionar;

| | |
|---|---|
| **CONCEDENT** | **CONCESIONAR** |
| **JUDEŢUL BIHOR** | |
| **Consiliul Judeţean** | legal reprezentat prin |
| legal reprezentat prin | |
| _____ | _____ |