



HOTĂRÂREA

nr.371 din 28.09.2026

privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr.82450, nr. cadastral 82450 din domeniul privat al municipiului Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Art.129 alin.2 lit."c", alin.6 lit."b", art.308, art.309, art.310, art.312, art.313, art.314, art.318, precum și art.362 alin.1 și alin.3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

Cererea cu nr.3154028/18.03.2026, înregistrată la Primăria municipiului Deva sub nr.31787/18.03.2026, prin care Inspectoratul de Jandarmi Județean „Decebal” Hunedoara solicită concesionarea terenului în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara, înscris în CF nr.82450, nr. cadastral 82450, în vederea construirii Post Trafo,

Verificările făcute de către Compartimentul cadastru, fond funciar, în urma cărora, conform adresei nr.69326/22.06.2026, s-a constatat că terenul înscris în CF nr.82450, nr.cadastral 82450, în suprafață de 21 mp, situat în intravilanul municipiului Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara, nu face obiectul legilor proprietății – Legea nr.18/1991, Legea nr.10/2001, Legea nr.1/2000, Legea nr.169/1997, Legea nr.247/2005 și nu este înscris în Registrul local al spațiilor verzi al municipiului Deva,

Avizul nr.3563/23.09.2026 emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, înregistrat la Primăria municipiului Deva cu nr.103419/24.09.2026, potrivit căruia terenul în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara, înscris în CF nr.82450, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare,

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.389/2026, Referatul de aprobare nr.389/2026 prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Lucian Ioan Rus, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr.82450, nr. cadastral 82450 din domeniul privat al municipiului Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara,

Raportul Direcției administrarea domeniului public și privat nr.103744/24.09.2026,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor nr.356/110815/25.09.2026, avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.254/110818/25.09.2026, precum și de avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, administrarea domeniului public și privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr.276/110817/25.09.2026,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA

întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Își însușește Raportul de evaluare nr.96965/07.09.2026 privind redevența minimă de pornire a licitației publice pentru concesionarea terenului înscris în CF nr.82450, nr. cadastral 82450, întocmit de către Pleșa Marinel, expert evaluator autorizat membru ANEVAR, prezentat în Anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr.82450, nr.cadastral 82450 din domeniul privat al municipiului Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara, aparținător domeniului privat al municipiului Deva, în vederea construirii unui Post Trafo.

Art.3. - Redevența minimă de la care pornește licitația publică pentru concesionarea terenului identificat la art.2 este de 14,30 lei/mp/an, respectiv redevența de 300,30 lei/an.

Art.4. - Aprobă Studiul de oportunitate prezentat în Anexa nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. - Aprobă Documentația de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea concesionării terenului prevăzut la art.2, care cuprinde Caietul de sarcini, Contractul cadru de concesiune, formulare și modele de documente, prezentată în Anexa nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. - Durata contractului de concesiune va fi de 49 ani, de la data semnării contractului de concesiune.

Art.7. - Împuternicește Primarul municipiului Deva pentru semnarea contractului de concesiune.

Art.8. - Prezenta poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.9. - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Direcția administrarea domeniului public și privat, prin Serviciul administrarea domeniului public și privat.

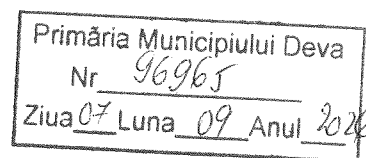
Art.10. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Serviciului financiar, contabilitate;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ioan-Dorin PETRUI

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA,
Bogdan-Ciprian BĂLAN

PLEȘA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – CIF 47490871
Expert evaluator membru titular ANEVAR,
Specializarea EI, EPI, EBM
Deva, Aleea Independenței, bloc D8/19
Tel. 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com



RAPORT DE EVALUARE

**Estimare redevență pentru concesiune teren
Înscriș în CF 82450 DEVA, Str. Dr. Victor Șuiagă**

Solicitant/client: MUNICIPIUL DEVA
Proprietar : MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PRIVAT
Utilizator desemnat: MUNICIPIUL DEVA
Adresă solicitant: Deva, Piața Unirii nr. 4, Județ: Hunedoara

Număr înregistrare Raport: 24/2026

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentată a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri a datelor, numelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunică în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al părților implicate (solicitant, client, utilizator desemnat), pentru nici un motiv în nicio circumstanță.

PLEȘA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – CIF 47490871
Expert evaluator membru titular ANEVAR,
Specializarea EI, EPI, EBM
Deva, Aleea Independenței, bloc D8/19
Tel. 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com



Către

Solicitant/utilizator desemnat/client: MUNICIPIUL DEVA

Stimați parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă transmitem Raportul de evaluare pentru estimare redevență, pentru concesiune bunul imobil teren intravilan proprietatea MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PRIVAT, situat în Municipiul DEVA, jud Hunedoara, str. Dr. Victor Șuiagă, înscris în CF 82450 Deva.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, precum și a convenției cu utilizatorii desemnați, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la bază Standardele ANEVAR și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca obligativitate a menținerii valorilor în tranzacții ci doar ca o opinie asupra valorilor estimate. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea redevenței estimate este valabilă la data evaluării și poate constitui valoare de începere a licitației pentru concesiune. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stimă,

PLEȘA MARINEL,
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimă nr.15275)
finasdeva@gmail.com



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietăților subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței activelor analizate

IV. Analiza celei mai bune utilizări

V. Evaluare. Abordări.

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SINTEZA

Autor lucrare
Evaluator autorizat

PLEȘA MARINEL EVALUATOR ANEVAR, CIF 47490871, prin PLEȘA MARINEL evaluator autorizat leg. 15275, Tel: 0722288135

E_mail: finasdeva@gmail.com;

Autorizație/Legitimație

Legitimație și parafa 15275, valabil până la 31.12.2026

Asigurare profesională

Allianz Tiriac Asigurări SA - 10.000 EUR, valabilă până la 31.12.2026

Solicitantul evaluării / Utilizator desemnat

MUNICIPIUL DEVA

Adresa/Sediu:

Deva, Piața Unirii nr. 4, Județ: Hunedoara.

Proprietățile evaluate

Obiectul evaluării: - Stabilire redevență, pentru concesionare teren situat în intravilanul Municipiului Deva, proprietatea MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PRIVAT.

Teren înscris în CF 82450 DEVA, Str. Dr. Victor Șuiagă, în suprafață de 21 mp, teren neîmprejmuit.

Utilități existente:

Specifice zonei, energie electrică, apă-canal, gaz metan – în imediata apropiere

Proprietar

MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PRIVAT

Ipoteze speciale

Redevența a fost estimată considerând perioada de concesionare de 49 ani, conform datelor comunicate de proprietar

Data evaluării

03.09.2026.

Data finalizare raport

07.09.2026

Curs euro la data evaluării

5,2536 lei

Scopul evaluării

Estimarea redevenței, în vederea concesionării .

Tipul valorii

Redevența se calculează funcție de valoarea de piață estimată a terenului, sau a costului de oportunitate.

Declararea valorii

Redevența estimată prin: abordarea prin venit

Valoarea rezultată în urma abordării prin venit este:

Redevență minimă (de incepere a licitației pentru concesionare) = 14,30 lei/mp./an

Valorile estimate au fost stabilite pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025.
Valoarea prezentată nu conține TVA.



Cu stimă,

PLEȘA MARINEL,

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimație nr.15275)

finasdeva@gmail.com

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de Evaluator Autorizat PLEȘA MARINEL, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, EI, posesor legitimație nr. 15275.

Subsemnatul declar că opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declar că nu am nici un interes actual sau de perspectivă privitor la bunurile imobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declin orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru aceasta prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR.

2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Prezenta lucrare se adresează solicitantului - MUNICIPIUL DEVA , în calitate de client și destinatar. Raportul de evaluare va fi utilizat pentru informarea clientului privind cea mai probabilă valoare de piață din care să rezulte redevența pentru concesiune..

3.Scopul evaluării

Estimarea redevenței, în vederea concesiunii, terenului situat în intravilanul Municipiului Deva, Str. Dr. Victor Șuiagă, în suprafață de 21 mp., înscris în CF 82450 DEVA, proprietatea MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PRIVAT. Rezultatele evaluării sunt destinate informării clientului.

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

4.Identificarea imobilelor supuse evaluării

Denumire: Imobilul supus evaluării este terenul situat în intravilanul Municipiului Deva, Str. Dr. Victor Șuiagă, în suprafață de 21 mp., înscris în CF 82450 DEVA,

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PRIVAT.

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al proprietarului asupra activelor la care se face referire. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini.

5.Tipul valorii

Se estimează Chiria de piață. Aceasta este definită ca: " Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". Valoarea estimată nu va conține TVA.

Relația dintre chirie și concesiune este una de tip juridic și economic, ambele fiind forme de transmitere a folosinței unui bun, dar cu regimuri și scopuri diferite.

Asemănări între chirie și concesiune:

- **Transmit folosința unui bun:** Atât chiria, cât și concesiunea implică cedarea dreptului de folosință asupra unui bun (mobil sau imobil) către o altă persoană.
- **Contractualitate:** Ambele se bazează pe un contract între părți, cu clauze privind durata, obligațiile și remunerația.
- **Plată periodică:** În ambele cazuri, beneficiarul plătește o sumă (chirie sau redevență) pentru folosință.
- **Nu transferă proprietatea:** Titularul dreptului de folosință nu devine proprietar.

Deosebiri între chirie și concesiune

1. Regim juridic:

- *Chirie:* reglementată de dreptul civil (Codul civil).
- *Concesiune:* reglementată de dreptul administrativ (Legea 100/2016, Codul administrativ).

2. Tipul de bun:

- *Chirie:* de regulă bunuri private (locuințe, spații comerciale).
- *Concesiune:* bunuri publice (terenuri, construcții, infrastructură, servicii publice).

3. Durata contractului:

- *Chirie:* pe termen scurt sau mediu (luni–ani).
- *Concesiune:* pe termen lung (10–49 ani).

4. Scopul folosinței:

- *Chirie:* locuire, activitate comercială .
- *Concesiune:* exploatare economică, investiții, furnizare de servicii publice.

5. Autoritatea contractantă:

- *Chirie:* proprietar privat sau instituție publică.
- *Concesiune:* autoritate publică (stat, primărie, consiliu județean).

6. Forma de plată:

- *Chirie:* chirie lunară sau periodică.
- *Concesiune:* redevență anuală (plătibilă anual sau lunar), uneori cu obligații investiționale și riscuri economice asumate.

7. Complexitate contractuală:

- *Chirie:* contract simplu, fără obligații de investiții, sau cu investiții compensate contractual.
- *Concesiune:* contract complex, cu clauze privind investiții, riscuri, durabilitate.

8. Reglementare specifică:

- *Chirie:* Codul civil, reglementări generale.
- *Concesiune:* Legea nr. 100/2016, Codul administrativ, norme metodologice.

Suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare/concesionare a terenului. Aceasta corespunde câștigului proprietarului terenului și al dreptului de folosință.

Închirierea se poate referi la orice formă de cedare a dreptului de utilizare (de exemplu, leasing, concesiune, închiriere .

6.Data evaluării:

Data inspecției: 03.09.2026

Data evaluării: 03.09.2026

Data furnizării ultimelor documente: 25.08.2026

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 07.09.2026

7.Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către clientul în calitate de utilizator desemnat și solicitantul subiectului analizat, împreună cu informații culese din piața specifică, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Cu excepția aspectelor reliefate în raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

8.Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- Informațiile referitoare la dreptul de proprietate au fost furnizate de către proprietar/solicitant/client;
- Informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri bunuri, presa locală etc.;
- Informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, prețuri, proiecte și costuri de investiții ale unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL

Informații din mass-media aferente mișcărilor bunurilor analizate. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

9.Ipoteze si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- Aspectele juridice și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a bunurilor imobile se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico-dimensionale:

- Evaluatorul a prelucrat informațiile ipotetice dimensionale, furnizate de proprietar.

Urbanism:

- Se presupune că bunurile se vor conforma tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare.

Mediu:

- Având în vedere scopul evaluării, tipul imobilelor și a valorilor estimate, nu se pune problema existenței de situații care ar putea duce la afectarea acestor valori de situații particulare cauzate de probleme de mediu.

Metodologie:

- Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților analizate au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

Consultanță viitoare:

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date:

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate în cazul menționat anterior;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale: nu este cazul

10. Utilizarea unui specialist

Având în vedere că evaluatorul deține competențele tehnice, experiența și cunoștințele necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, nu s-a recurs la sprijinul contractual al unui specialist sau al unui furnizor extern de servicii.

11. Factorii de mediu, social și de guvernare (ESG)

Reprezentanții clientului nu au prezentat evaluatorului nici un aspect care să implice un impact semnificativ al factorilor ESG asupra valorilor estimate.

Aplicând raționamentul profesional constatăm că elementele disponibile privind factorii ESG și mediul de reglementare al acestora nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de către evaluator, astfel încât nu sunt luate în considerare în evaluare.

12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

13. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR 2025, compuse din:

Standarde Internaționale de Evaluare – SEV 2024:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghidurile metodologice de evaluare:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

14. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- Premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- Prezentarea datelor, descrierea bunurilor, situația juridică și analiza pieței specifice;
- Analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- Reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- Anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridică

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, așa cum rezultă din informațiile prezentate de client. Terenul analizat este amplasat în Municipiul Deva, reprezintă teren din domeniul privat.

În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul

3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Municipiul Deva este reședința județului Hunedoara și un important centru administrativ, economic și cultural din vestul României, situat strategic în zona centrală a Transilvaniei.

Descriere generală – Municipiul Deva

Municipiul Deva este un oraș de rang II, cu statut de reședință de județ, situat în partea central-vestică a României, în județul Hunedoara. Aflat pe malul stâng al râului Mureș, la intersecția unor importante axe de transport rutier și feroviar, Deva beneficiază de o poziție geografică favorabilă, fiind traversat de autostrada A1 și de calea ferată principală București–Arad.

Orașul este organizat administrativ în mai multe cartiere, printre care Micro 15, Dacia, Progresul, Gojdu și zona centrală istorică.

Profil economic și urbanistic

Deva are un profil economic mixt, cu activități în domeniul **serviciilor, comerțului, administrației publice și turismului**.

Zona industrială este în reconversie, iar dezvoltarea imobiliară este concentrată în zona centrală și în cartierele rezidențiale periferice. Orașul beneficiază de un Plan Urbanistic General actualizat, care reglementează dezvoltarea durabilă și echilibrată a teritoriului.

În cadrul anexelor la localizare este detaliată zona fiscală C a Municipiului Deva, unde este amplasat imobilul analizat

4. Descriere amplasament

Teren intravilan amplasat în zona B, conform Hotărârii Consiliului local Deva Nr. 392/2018, ce definește zonele fiscale ale municipiului, respectiv zonele A,B,C,D.

Utilități edilitare specifice zonei: gaze, energie electrică, apă-canal. Acces public, stradă asfaltată, strada Dr. Victor Șuiagă.

5. Descrierea imobilului

Obiectul evaluării: - Terenul analizat reprezintă parte din parcare de autoturisme a Unității Jandarmeriei, zonă adiacentă străzii Dr. V. Șuiagă, respectiv **categoria de folosință este curți-construcții, cu destinația parcare autoturisme**.

6. Date privind impozitele și taxele – dacă este cazul

În conformitate cu prevederile legale de cod fiscal și Hotărârile Consiliilor locale, dacă este cazul.

7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piața imobiliară locală cu obiectiv analitic extins, sunt vizate terenuri aflate în intravilanul municipiului Deva, amplasate conform Hotărârii Consiliului Local Deva Nr. 392/2018 în zonele A, B, C și D, cu destinații privind utilizarea locativă, comercială, industrială și conexe acestora, atât pentru scopul de închiriere, stabilire redevențe concesionare, cât și pentru tranzacționare.

III. ANALIZA PIETEI ACTIVELOR ANALIZATE

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară a terenurilor intravilane din Deva este caracterizată de o ofertă diversificată, o cerere moderată și un context economic național și local marcat de incertitudine, dar și de oportunități de investiții și dezvoltare.

1. Descriere generală a pieței imobiliare specifice — Terenuri intravilane construibile, Deva

Prezentul studiu analizează piața terenurilor intravilane cu destinație general construibilă din municipiul Deva, reședința județului Hunedoara, în contextul economic național și internațional actual. Municipiul Deva are o populație de aproximativ 53.100 locuitori (recensământ 2021), o suprafață administrativă de 60,03 km² și include, pe lângă zona centrală, mai multe localități componente — Archia, Bârcea Mică, Cristur și Sântuhalm — zone în care se concentrează majoritatea ofertei de terenuri intravilane construibile.

Poziția orașului la intersecția DN7 cu accesul la autostrada A1, precum și statutul de reședință de județ, fac din Deva un pol administrativ, comercial și logistic pentru vestul Transilvaniei, însă piața sa imobiliară rămâne una de dimensiune redusă și moderat lichidă, comparativ cu marile centre urbane regionale (Timișoara, Cluj-Napoca, Sibiu).

Segmentul de terenuri intravilane construibile din Deva este format predominant din parcele mici și mijlocii (300 – 7.700 mp), tranzacționate de persoane fizice și mici agenții imobiliare locale, cu destinație majoritar rezidențială (case unifamiliale), dar și, punctual, industrială/comercială (zona Traian Vuia, viitorul parc industrial Cristur). Oferta este dispersată geografic în zone precum Zăvoi, Sântuhalm, Archia, Cetății, Coziei, Viile Noi, Prelungirea Vulcan, Prelungirea Prunilor și periferia dinspre Șoimuș/Simeria Veche.

Metodologie: analiza combină date oficiale (ANCPI, INS, BNR, Comisia Europeană, FMI, AJO FM Hunedoara, Primăria și Consiliul Local Deva) cu informații culese din anunțuri imobiliare active (publi24.ro, blitz.ro, casedeva.ro, romimo.ro), actualizate în perioada iulie–septembrie 2026.

2. Context economic național și internațional. Evoluția tranzacțiilor și a volumului tranzacționat

2.1. Context economic internațional

Economia globală a intrat în 2026 într-un climat de incertitudine ridicată, marcat de conflictul militar din Orientul Mijlociu (izbucnit la finalul lunii februarie 2026), de tensiunile comerciale legate de politica tarifară americană și de nivelul ridicat al datoriei publice la nivel mondial. Fondul Monetar Internațional și-a revizuit totuși ușor în sus, în ianuarie 2026, estimarea de creștere economică globală, la 3,3%, apreciind că economia mondială a demonstrat reziliență în fața perturbărilor comerciale. Ulterior, pe fondul conflictului din Orientul Mijlociu, FMI a redus la jumătate estimarea de creștere pentru România, de la

1,4% la 0,7%.

Compania de asigurare a creditelor Coface estimează o încetinire a creșterii globale la 2,6% în 2026 (de la 2,8% în 2025), într-un context de riscuri geopolitice, financiare și sociale persistente. Banca Centrală Europeană a semnalat o creștere a inflației în zona euro către 3,1% în trimestrul al doilea din 2026, ca urmare a scumpirii petrolului (circa +84%, până la aproximativ 104 dolari/baril) și a gazelor naturale, pe fondul dificultăților de tranzit prin Strâmtoarea Ormuz.

Pentru piața imobiliară locală, contextul internațional se transmite indirect, prin: (i) costul mai ridicat al energiei și materialelor de construcție, (ii) presiunea asupra cursului de schimb și a dobânzilor, și (iii) prudența sporită a investitorilor față de piețele emergente, inclusiv România.

2.2. Context economic național

România a intrat în 2026 într-o fază de stagnare economică sau chiar de recesiune tehnică ușoară. Comisia Europeană estimează, în prognoza de primăvară, o creștere a PIB de doar 0,1% pentru 2026 (după un avans de 0,7% în 2025), cu revenire la 2,3% abia în 2027, în timp ce datoria publică este proiectată să crească de la sub 55% din PIB (2024) la aproximativ 63% în 2027. Analistii BCR au revizuit prognoza de creștere la -0,3%, iar echipa RoEM-UBB FSEGA estimează o contracție de 0,5%, ambele instituții menționând al treilea trimestru consecutiv de scădere a PIB în primul trimestru din 2026 și impactul instabilității politice interne.

Inflația s-a menținut la cote ridicate pe parcursul anului, România rămânând țara cu cea mai mare rată a inflației din Uniunea Europeană (9,5% în aprilie 2026, cu estimări BNR de peste 10% și un vârf raportat de 10,71%), de aproape trei ori peste media UE. Banca Națională a României a menținut dobânda de politică monetară la 6,50%, rata Lombard la 7,50% și facilitatea de depozit la 5,50%, iar analiștii BCR anticipează menținerea acestui nivel până cel puțin în mai 2027. Prima jumătate a anului 2026 s-a derulat, de asemenea, pe fondul unei crize politice interne și al unui guvern interimar, cu un deficit bugetar redus față de 2025, dar cu o economie oficial în recesiune, monedă slăbită și dobânzi apăsătoare pentru companii și populație.

Costul creditării — prin ratele ROBOR și dobânda-cheie menținute ridicat — afectează direct capacitatea de finanțare a achizițiilor de terenuri și, indirect, cererea pentru dezvoltări imobiliare noi, un factor esențial pentru interpretarea evoluției pieței terenurilor construibile în perioada analizată.

2.3. Evoluția numărului de tranzacții imobiliare la nivel național (2026)

Datele ANCPI arată o piață imobiliară națională fluctuantă și, per ansamblu, în ușoară

contractie față de 2025. Ianuarie 2026 a debutat cu o scădere abruptă (24.598 tranzacții, -20,2% față de ianuarie 2025 și cu 31.605 mai puține față de decembrie 2025), urmată de o revenire graduală, cu un vârf de 53.375 tranzacții în martie. În primele cinci luni ale anului s-au înregistrat peste 61.700 de tranzacții cu unități individuale (-12% față de aceeași perioadă din 2025), iar în primele șase luni, volumul cumulat a ajuns la 272.657 imobile tranzacționate, cu 16.229 mai puține decât în perioada similară a anului 2025.

Perioadă 2026	Tranzacții la nivel național	Variație față de perioada similară 2025	Observații
Ianuarie	24.598	-20,2% (-6.236)	Cel mai slab nivel lunar din 2026
Martie	53.375	—	Cea mai activă lună a anului
Ian.–Mai (cumulat)	peste 61.700*	-12%	*unități individuale, date Storia.ro pe baza ANCPI/INS
Mai	50.314	-420 (aprox. -0,8%)	Creștere lunară (+2.179 față de aprilie)
Ian.–Iun. (cumulat)	272.657	-16.229	Cea mai completă imagine semestrială disponibilă

Sursă: ANCPI (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), prelucrări INS, Storia.ro, presă economică (Newsweek, Gândul, Mediafax, Forbes, Adevărul).

La nivel de piață de investiții imobiliare (tranzacții corporative, nu segmentul rezidențial/teren de mică amploare), volumul tranzacționat în România a fost de 211 milioane euro în primul semestru 2026, în scădere cu 46% față de aceeași perioadă din 2025, potrivit raportului Cushman & Wakefield Echinox — un indicator al prudenței sporite a investitorilor instituționali în actualul ciclu economic.

Pe segmentul specific al terenurilor, datele ANCPI pe luna martie 2026 indică 12.977 tranzacții cu terenuri agricole la nivel național (+34% față de februarie, ușor peste nivelul din martie 2025), cu cele mai multe tranzacții în Dolj, Timiș, Buzău și Brăila — o dinamică ce confirmă interesul crescut pentru terenuri în general, chiar dacă piața rezidențială per ansamblu s-a temperat.

3. Context local economic, forța de muncă, nivel venituri, proiecte în derulare, trend, riscuri, oportunități

3.1. Piața muncii și nivelul veniturilor în județul Hunedoara

Piața muncii din județul Hunedoara a început anul 2026 în contractie: la finalul lunii ianuarie, numărul total de salariați era de 106.734 persoane, în scădere cu peste 700 de locuri de muncă față de aceeași perioadă a anului anterior. Câștigul salarial nominal mediu brut s-a situat la 6.970 lei (loc 38 în ierarhia națională), iar în termeni neți la 4.173 lei, o scădere de 8,5% față de decembrie 2025.

Rata șomajului a urmat un trend ușor ascendent pe parcursul anului: 5,0% în ianuarie, 5,04% în februarie, 5,12% în mai și 5,14% în iunie 2026 — nivel constant peste media națională (3,3% în perioada similară), plasând Hunedoara pe locul 28 în topul județelor cu cele mai afectate piețe ale muncii. **Această combinație de venituri modeste și șomaj peste medie limitează, structural, puterea de cumpărare a populației locale pentru achiziții imobiliare, inclusiv de terenuri.**

3.2. Proiecte de investiții în derulare

Municipiul Deva administrează, potrivit declarațiilor autorităților locale, peste 60 de proiecte de investiții, dintre care 18 finanțate prin PNRR, alături de proiecte susținute prin Ministerul Mediului, Ministerul Dezvoltării, Programul Operațional Regional și Programul de Tranziție Justă (PTJ). Bugetul local pentru 2026 a fost stabilit la aproximativ 447,9 milioane lei (venituri) și 480,4 milioane lei (cheltuieli estimate).

- Parc industrial Cristur — primul de acest tip din Deva, pe un teren de 62.750 mp, cu acces direct din DJ 687 Deva–Hunedoara; finanțare vizată prin Programul de Tranziție Justă (program de finanțare, în care județul Hunedoara beneficiază de o alocare de peste 525 milioane euro pentru reconversia economică dinspre industriile poluante — cărbune și metalurgie);
- Modernizarea cartierului Micro 15 — investiție estimată la 13,5 milioane euro;
- Reabilitarea Corpului C al Palatului Administrativ — peste 7 milioane euro;
- Modernizarea Pieței Cetății și reabilitarea sistemului de iluminat public la nivelul municipiului;
- Proiecte de reabilitare a infrastructurii educaționale și sociale (unități de învățământ, sedii ale serviciilor sociale).

Aceste proiecte, în special parcul industrial din Cristur, susținut prin fonduri europene dedicate tranziției juste, reprezintă principalul factor structural cu potențial de a influența pozitiv, pe termen mediu, cererea și valoarea terenurilor din zonele adiacente (Cristur, culoarul DJ 687).

3.3. Trend, riscuri și oportunități

- **Trend:** economie locală în tranziție dinspre profilul industrial tradițional (minerit, metalurgie) către servicii, logistică și industrie ușoară, susținută de fonduri de Tranziție Justă; populație stabilă, dar cu emigrație a forței de muncă tinere către centre regionale mai atractive salarial;
- **Riscuri:** recesiune/stagnare economică națională, inflație ridicată, dobânzi ridicate la creditul ipotecar, șomaj peste media națională, venituri sub media națională, instabilitate politică și fiscală, care pot amâna deciziile de investiție ale populației și ale micilor dezvoltatori;

- **Oportunități:** finanțare europeană masivă pentru întregul județ prin Programul de Tranziție Justă (peste 525 milioane euro), proiectul parcului industrial din Cristur, poziția strategică pe axa A1/DN7, statutul de reședință de județ (concentrează instituții publice și servicii), precum și prețurile încă accesibile ale terenurilor față de alte reședințe de județ, care pot atrage cumpărători din afara zonei.

4. Situația cererii, factorii ce influențează cererea, cumpărătorii, evoluție, prognoză pe termen scurt

4.1. Factori care influențează cererea

- Costul finanțării: dobânda de politică monetară menținută la 6,50% și ROBOR-ul la niveluri ridicate scumpesc creditul ipotecar și de investiții, descurajând achizițiile finanțate prin credit;
- Nivelul veniturilor locale: venitul salarial net mediu de 4.173 lei în Hunedoara, sub media națională, limitează bugetul disponibil pentru achiziția de terenuri, în special în zonele centrale, mai scumpe;
- Incertitudinea macroeconomică: recesiunea/stagnarea anticipată pentru 2026, inflația ridicată și instabilitatea politică amână deciziile de cumpărare, mai ales pentru cei care cumpără în scop investițional, nu de necesitate;
- Proiectele locale de infrastructură: anunțarea parcului industrial din Cristur și a altor investiții publice generează un interes crescut, dar încă prudent, pentru terenurile din zonele adiacente;
- Factori calitativi ai terenului: accesul la utilități (apă, gaz, curent, canalizare), frontul stradal, tipul drumului de acces (asfaltat/pietruit), existența documentațiilor de urbanism (PUZ/PUD) și priveliștea/poziția panoramică rămân criterii esențiale de decizie pentru cumpărătorii individuali.

4.2. Profilul cumpărătorilor

Cererea de terenuri intravilane construibile din Deva este dominată de persoane fizice locale sau din zona metropolitană (Hunedoara, Simeria, Șoimuș) care doresc construirea unei locuințe unifamiliale, adesea prima locuință a familiei. Un al doilea segment, mai restrâns, este format din investitori mici (persoane fizice sau firme locale) care cumpără parcele pentru revânzare ulterioară sau dezvoltare de mici ansambluri rezidențiale. Un al treilea segment, incipient, este reprezentat de firme interesate de terenuri cu destinație industrială/logistică, în special în zonele cu acces facil la drumurile județene și la viitorul parc industrial.

Cererea din partea investitorilor instituționali sau a dezvoltatorilor mari este practic nesemnificativă la nivelul pieței locale a terenurilor, aceasta fiind o piață tipică de cerere "organică", generată de nevoia locală de locuire, nu de fluxuri investiționale externe.

4.3. Evoluție și decalaj cerere–tranzacții

Un indicator relevant al dinamicii cererii la nivel județean este raportul dintre numărul cererilor de informare privind proprietățile și numărul efectiv de tranzacții finalizate. Potrivit unei analize la nivel de iunie 2026, județul Hunedoara a înregistrat un profil atipic: 8.073 de cereri de informare (mai multe decât în Cluj, Timiș sau Iași), dar doar 682 de tranzacții finalizate și 161 de ipoteci înscrise — un decalaj considerabil între interesul manifestat și materializarea efectivă a tranzacțiilor.

Acest decalaj sugerează existența unei cereri latente semnificative (interes ridicat pentru informații despre proprietăți, cadastru, evaluări), dar cu o rată de conversie scăzută în tranzacții efective, explicabilă prin costul ridicat al finanțării, precauția cumpărătorilor în contextul economic actual și, posibil, un proces de negociere mai îndelungat decât în piețele mai lichide.

4.4. Prognoză pe termen scurt

Pe termen scurt (următoarele 6–12 luni), cererea pentru terenuri intravilane construibile în Deva este de așteptat să rămână moderată spre stagnantă, în linie cu tendința națională de temperare a pieței imobiliare descrisă la secțiunea 2. Elementele care ar putea susține o revigorare punctuală a cererii sunt avansul proiectului parcului industrial din Cristur și posibila stabilizare a dobânzilor către finalul anului 2026 / începutul lui 2027, condiționată însă de evoluția inflației și de rezolvarea instabilității politice interne.

5. Situația ofertei, factorii ce influențează, vânzătorii, evoluția ofertei, prognoze pe termen scurt și mediu

5.1. Factori care influențează oferta

- Fragmentarea proprietății: terenurile intravilane din Deva sunt, în marea majoritate, în proprietatea unor persoane fizice, adesea moștenite, ceea ce generează o ofertă dispersată, cu suprafețe și condiții eterogene;
- Trecerea terenurilor din extravilan în intravilan: o parte a ofertei provine din foste terenuri agricole aflate la periferia orașului, trecute sau în curs de trecere în intravilan prin documentații de urbanism, fenomen accentuat de extinderea limitelor construibile ale orașului;
- Nevoia de lichiditate a proprietarilor: în contextul economic dificil (inflație, venituri reale în scădere), unii proprietari pot opta pentru vânzarea unor terenuri neexploatate pentru a genera lichidități;
- Proiectele publice de infrastructură: anunțarea parcului industrial din Cristur poate determina proprietarii din zonele adiacente fie să rețină terenurile în așteptarea unei creșteri de valoare, fie să le scoată la vânzare pentru a profita de creșterea interesului.

5.2. Profilul vânzătorilor

Vânzătorii sunt, în cvasi-totalitate, persoane fizice — proprietari individuali sau moștenitori — care valorifică terenuri prin intermediul unor mici agenții imobiliare locale (ex. Coral Imobiliare, Mimason) sau prin anunțuri directe pe platforme online (publi24.ro, blitz.ro, casedeva.ro, storia.ro, romimo.ro). Vânzările directe realizate de dezvoltatori sau de entități publice sunt marginale pe acest segment, spre deosebire de segmentul terenurilor destinate parcului industrial, unde vânzătorul/inițiatorul proiectului este autoritatea publică locală.

5.3. Evoluția ofertei

La momentul analizei, oferta activă de terenuri de vânzare în Deva cuprindea aproximativ 90 de anunțuri active doar pe platforma Blitz.ro, la care se adaugă zeci de anunțuri suplimentare pe Publi24, CaseDeva și Romimo — un volum de ofertă considerat generos în raport cu dimensiunea pieței locale și cu numărul redus de tranzacții efective raportate de ANCPI la nivel județean (682 în iunie 2026). Suprafețele oferite variază larg, de la loturi mici de 325–950 mp, potrivite pentru o singură locuință, până la parcele de 3.000–15.000 mp, unele cu destinație mixtă (rezidențial/industrial dezafectat).

Zonele cu cea mai activă ofertă identificate în cercetare includ: Zăvoi, Sântuhalm, Archia, Cetății, Coziei, Nucilor, Brândușei, Viile Noi, Prelungirea Vulcan, Prelungirea Prunilor/Aleea Minei, precum și periferia dinspre Șoimuș .

5.4. Prognoză pe termen scurt și mediu

Pe termen scurt, oferta de terenuri intravilane construibile este estimată să rămână stabilă sau să crească ușor, susținută de continuarea proceselor de trecere din extravilan în intravilan la periferia orașului și de o eventuală creștere a numărului de proprietari care doresc să lichidizeze active neproductive într-un context economic incert. Pe termen mediu (1-3 ani), avansul proiectului parcului industrial din Cristur poate stimula apariția unei oferte suplimentare de terenuri cu destinație industrială/logistică în zona de sud-est a orașului (Sântuhalm, Cristur), în timp ce oferta rezidențială va continua să fie dominată de proprietari individuali, fără presiune semnificativă din partea unor dezvoltatori majori.

6. Echilibrul pieței, prețuri medii pe zone, factori de influență a prețurilor, negociere, timp de expunere

6.1. Prețuri de ofertă pe zone (terenuri intravilane construibile, Deva)

Analiza anunțurilor active de vânzare terenuri intravilane construibile în municipiul Deva relevă o plajă largă de prețuri, cuprinsă, în general, între 30 și 90 euro/mp, (excepție 160 euro/mp. – cartier Gojdu) în funcție de zonă, acces la utilități și poziționare.

Zonă / stradă	Preț ofertă (€/mp)	Suprafață tipică (mp)	Observații
Zăvoi	≈ 52	7.694	Utilități în apropiere; zonă în dezvoltare
Viile Noi	≈ 52	581	Utilități la stradă, drum asfaltat
Str. Nucilor	≈ 38	7.487	Front stradal 88 m, negociabil
Prelungire Prunilor / Aleea Minei	≈ 43	360 – 600	Cu PUZ/PUD, panoramă asupra orașului
Prelungirea Vulcan (zona Vulcan)	≈ 90	820 – 856	Utilități la limita terenului

Sursă: anunțuri active culese din publi24.ro, blitz.ro, casedeva.ro, romimo.ro (iulie–septembrie 2026); prețuri de ofertă, nu de tranzacție efectivă — prețurile finale de tranzacționare sunt, de regulă, mai mici, ca urmare a negocierii.

Terenurile situate pe culoarul industrial (str. Traian Vuia – 14700 mp., zona destinată viitorului parc industrial din Cristur) urmează o logică de preț diferită, dictată de destinația economică (producție/logistică) și de valoarea construcțiilor existente (hale dezafectate), nefiind direct comparabile cu segmentul rezidențial.

6.2. Factorii cu cea mai mare influență asupra prețurilor

- Accesul la utilități la limita/în apropierea terenului (apă, curent, gaz, canalizare) — factorul cu impactul cel mai direct asupra prețului de ofertă, dublând practic valoarea unor parcele lipsite de utilități;
- Frontul stradal și tipul drumului de acces (asfaltat vs. pietruit/neamenajat);
- Existența documentațiilor de urbanism (PUZ/PUD aprobate), care reduc riscul și timpul necesar obținerii autorizației de construire;
- Poziția și priveliștea (zonele cu panoramă asupra orașului sau a văii Mureșului obțin prime de preț);
- Proximitatea față de drumurile de mare capacitate (DN7, A1) și față de proiectele publice de infrastructură (ex. viitorul parc industrial din Cristur);
- Contextul macroeconomic general — costul creditării, nivelul veniturilor locale și încrederea generală a cumpărătorilor, așa cum sunt descrise la secțiunile 2–4.

6.3. Nivelul negocierii

Majoritatea anunțurilor analizate menționează explicit marja de negociere ("ușor negociabil", "negociabil", "deschidere la variante"), sugerând o marjă tipică de negociere estimată între 5% și 15% față de prețul afișat, mai extinsă în cazul parcelelor fără utilități, cu vechime mare pe piață sau al vânzătorilor cu nevoie de lichiditate. Într-o piață cu cerere moderată și ofertă relativ generoasă, precum cea descrisă la secțiunile 4 și 5, puterea de negociere favorizează, în prezent, cumpărătorul.

6.4. *Timpii de expunere pe piață*

Deși nu există o statistică oficială dedicată exclusiv timpului mediu de expunere a terenurilor pe piața din Deva, decalajul semnificativ observat la nivel județean între cererile de informare și tranzacțiile efective (8.073 cereri față de doar 682 tranzacții finalizate în iunie 2026, la nivelul întregului județ Hunedoara) **indică timpi de expunere relativ îndelungați pentru segmentul de terenuri, comparativ cu piața locuințelor finalizate.** Anunțurile analizate — multe republicate sau actualizate periodic pe parcursul mai multor luni — susțin această observație: terenurile bine poziționate, cu utilități complete și documentație de urbanism, se tranzacționează într-un interval estimat de câteva luni, în timp ce parcelele fără utilități, cu acces dificil sau situate în zone periferice pot rămâne expuse pe piață 6–12 luni sau mai mult, până la găsirea unui cumpărător dispus să accepte condițiile sau până la ajustarea prețului de ofertă.

7. Concluzii

- Piața terenurilor intravilane construibile din Deva este o piață locală, de dimensiune redusă, dominată de tranzacții între persoane fizice, cu prețuri modeste (în general 30–90 €/mp) comparativ cu alte reședințe de județ din România;
- Contextul macroeconomic național și internațional din 2026 — stagnare/recesiune ușoară a economiei românești, inflație ridicată, dobânzi de politică monetară menținute la 6,50% și instabilitate politică — exercită un efect de temperare asupra cererii, vizibil în scăderea la nivel național a numărului de tranzacții imobiliare față de 2025;
- La nivel local, veniturile salariale sub media națională și rata șomajului peste medie (5,1%-5,14% în Hunedoara față de aproximativ 3,3% media națională) limitează suplimentar puterea de cumpărare a populației pentru achiziții de terenuri;
- Cel mai important factor pozitiv identificat este proiectul parcului industrial din Cristur, susținut prin Programul de Tranziție Justă (peste 525 milioane euro alocați județului), care poate genera, pe termen mediu, o creștere a cererii și a valorii terenurilor din zonele adiacente acestuia;
- Decalajul semnificativ dintre cererile de informare și numărul efectiv de tranzacții finalizate la nivel județean sugerează o cerere latentă importantă, dar cu o rată de conversie scăzută, explicabilă prin costul ridicat al finanțării și prudența cumpărătorilor în contextul economic actual;
- **Echilibrul actual al pieței favorizează cumpărătorul:** ofertă relativ generoasă, marje de negociere estimate între 5% și 15%, și timpi de expunere pe piață care pot depăși, pentru parcelele fără utilități complete sau documentație de urbanism, 6-12 luni;
- **Pe termen scurt (6–12 luni), se anticipează menținerea unei cereri moderate spre stagnante, condiționată de evoluția dobânzilor și a inflației la nivel național, cu un potențial de revigorare punctuală generat de avansul proiectelor publice de investiții locale.**

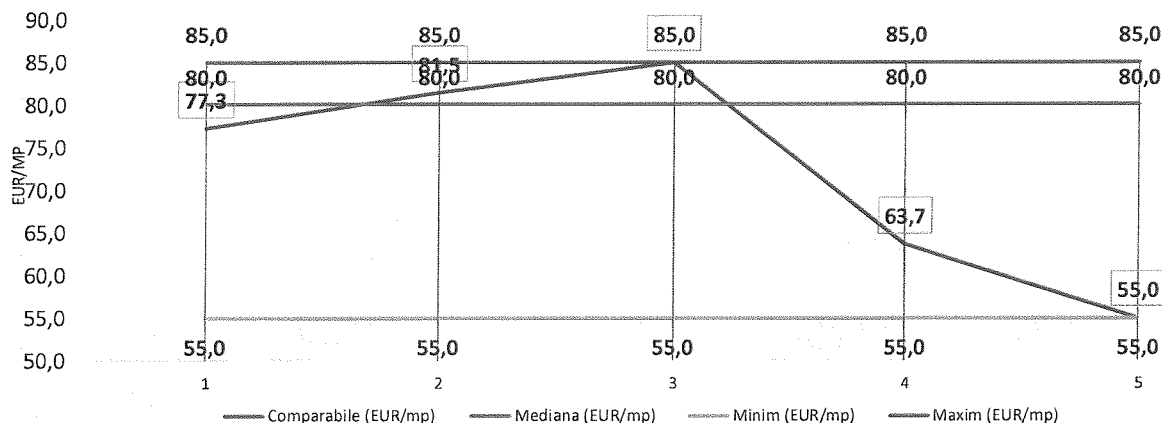
Surse principale

- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) — comunicate lunare privind volumul tranzacțiilor imobiliare;
- Institutul Național de Statistică (INS); Banca Națională a României (BNR);
- Comisia Europeană — prognoza economică de primăvară 2026; Fondul Monetar Internațional — World Economic Outlook, ianuarie și aprilie 2026;
- Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă (AJOFM) Hunedoara — statistici lunare privind șomajul;
- Direcția Județeană de Statistică Hunedoara — date privind efectivul de salariați și câștigul salarial;
- Primăria și Consiliul Local al Municipiului Deva — hotărâri de consiliu local, buget local 2026, comunicate privind proiectele de investiții;
- Presă economică: Newsweek România, Gândul, Mediafax, Forbes România, Adevărul, Economedia, BankingNews, Bursa, AGERPRES, News Alert HD, G4Media, Business24, Capital.ro;
- Platforme de anunțuri imobiliare: publi24.ro, blitz.ro, casedeva.ro, romimo.ro (anunțuri active, iulie–septembrie 2026).

Terenurile libere intravilane identificate de evaluator situate în zona analizată C se află în intervalul valoric de 55-85 eur/mp (sub mențiunea că anumite situații particulare pot diminua, sau depăși acest interval):

COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN "ZONA C"

Nr. C++	Localitate	Strada	Zona	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Energie electrica	Gaze naturale	Retea de apa	Canalizare	Valoare (eur)	Valoare (EUR/mp)	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Deva	Bejan	C	550	16	da	da	da	da	42.500	77,3	80,0	55,0	85,0
2	Deva	Granitului	C	480	15	da	da	da	da	39.100	81,5	80,0	55,0	85,0
3	Deva	I.Vulcan	C	1.400	26	da	da	da	da	119.000	85,0	80,0	55,0	85,0
4	Deva	Topaz	C	864	25	da	nu	da	da	55.000	63,7	80,0	55,0	85,0
5	Deva	Depozitelor	C	13.000	50	da	da	da	da	715.000	55,0	80,0	55,0	85,0



Incertitudinea pieței:

În contextul economic și geopolitic actual, marcat de tensiuni internaționale persistente, reforme fiscale interne, incertitudini privind accesul la finanțare și tranziția energetică la nivel european, piața imobiliară națională și locală din municipiul Deva resimte un grad crescut de volatilitate, cu perspective influențate de evoluția dobânzilor, absorbția fondurilor europene și dinamica investițiilor publice și private preconizate pentru perioada 2025–2027.

În consecință, un grad mai mare de prudență trebuie preconizat în viitor; astfel, se recomandă reevaluarea periodică a bunurilor privind valorile de piață.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI BUNURI IMOBILE

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

Cea mai bună utilizare – este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a terenului liber se bazează pe observații privind actele urbanistice, proprietăți din zona amplasamentului de evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară, din care se desprind aspectele că utilizarea — după caz — pentru scopuri locative, comerciale, industriale și conexe acestora este probabilă, în mod rezonabil. Observarea vecinătăților, de obicei, nu relevă alte aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea scopurilor particulare ale bunurilor analizate.

Utilizarea curentă la data evaluării se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării unei proprietăți prin prisma construcțiilor existente.

Data fiind situația proprietății în fapt, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se conturează alternativa care îndeplinește toate testele de mai jos ca fiind cea adecvată. Acestea sunt:

- Permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- Fizic posibilă: în cazul utilizării (utilizarea actuală sau după caz), posibilitatea fizică este evidentă.
- Fezabilitate financiară și productivitate maximă: pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății analizate, care să respecte definiția de mai sus, este utilizarea parcare autoturisme. Se analizează dacă, pe termen mediu și lung, există probabilitatea schimbării utilizării actuale. Se analizează segmentul cel mai probabil de cumpărători — persoane juridice, persoane fizice — și se parcurge metodologia de evaluare.

V. EVALUARE

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate, utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de metode de evaluare.

Abordările de evaluare sunt:

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin venit
- Abordarea prin costuri

Pentru evaluarea terenurilor libere, tehnicile principale de evaluare derivate din abordările de bază sunt:

- **Comparația directă**
- **Tehnici alternative:**
 - Extracția
 - Alocarea
 - Tehnicile capitalizării venitului – tehnica reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării — tehnici aplicate în cadrul prezentei analize.

Abordarea prin piață:

Descriere metodologică:

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea unitară pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Abordarea prin piață este un proces prin care evaluatorul obține o indicație a valorii de piață prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, ale căror prețuri se cunosc. Proprietatea subiect este comparată cu proprietăți fie tranzacționate recent, fie oferite spre vânzare, având la bază o analiză prealabilă a relevanței acestor informații.

Analiza comparativă poate avea în vedere ajustări cantitative estimate prin analiza pe grupe de date, analiza pe pereche de date sau analiza datelor secundare, dar și ajustări calitative.

Datorită specificului imobilului analizat, respectiv teren cu utilizare paracare autoturisme această metodă nu s-a putut aplica.

Tehnicile capitalizării venitului. Abordarea prin venit

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare se determină prin metoda capitalizării directe. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru, câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe bază de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți. La aplicarea acestei metode se presupune că un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create. Se analizează dacă sunt necesare cheltuieli care trebuie efectuate pentru o exploatare bună a spațiului, pentru ca acesta să funcționeze în condiții optime.

- **Venitul brut potențial (VBP)** – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă.
- **Venitul brut efectiv (VBE)** – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare.
- **Venitul net efectiv (VNE)** – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, și anume: impozit pe proprietate, asigurare, întreținere, reparații, management, pază, curățenie etc.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

Dacă aceste informații lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată, la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

Pentru faptul că pe piață lipsesc informațiile credibile și relevante pentru a estima valoarea de piață pentru terenuri similare, în suprafață mică, neconstruibile, cu destinație actuală și viitoare de parcare autoturisme, o valoare de piață pentru terenul analizat este dificil de estimat în mod credibil.

Redevența anuală aferentă unui teren supus concesiunii sau închirierii estimată ca redevență de începere a licitației pentru concesiune a fost determinată prin metoda capitalizării directe, utilizată în cadrul abordării prin venit, corelată cu necesitatea acoperirii costului de oportunitate, utilizând o rată a redevenței minime.

Această metodă presupune conversia unui flux anual de venituri într-un indicator de valoare, reflectând capacitatea proprietății de a genera câștiguri reproductibile în timp.

Fundamente teoretice

Metoda derivă din teoria utilității economice, conform căreia valoarea unui bun este dată de satisfacția (beneficiul) anticipat de către investitor. În cazul terenurilor, această satisfacție se materializează prin venitul anual disponibil obținut din exploatarea economică a bunului (ex. prin închiriere, concesiune, dezvoltare).

Conform Standardele internaționale IVS și SEV / ANEVAR, aceasta se aplică ca Income Capitalization Approach – Finite Term.

În cazul concesiunii de terenuri, metoda poate fi folosită pentru a determina:

- Valoarea terenului concesiionat, pe baza redevenței anuale, din care se extrage
- Redevența minimă justificabilă, inversând formula:

$$\text{Redevența anuală} = \frac{\text{Valoarea terenului} \times r}{1 - (1 + r)^{-n}}$$

unde:

- Valoarea terenului = valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării
- r = rata de actualizare (capitalizare), exprimată în procente
- n = durata contractuală (număr de ani pentru care se stabilește redevența)

Etapele metodologice

1. Determinarea valorii de piață a terenului
 - Se realizează prin abordarea comparativă sau prin capitalizare directă, în funcție de disponibilitatea datelor
2. Stabilirea ratei de actualizare (r)
 - Se fundamentează pe tranzacții de piață similare (vânzări, închirieri)
 - În lipsa acestora, se utilizează o rată de bază ajustată cu prime de risc (localizare, utilizare, regim juridic)
3. Definirea duratei contractuale (n)
 - Se stabilește conform legislației aplicabile sau prevederilor contractuale (ex. 10–49 ani pentru concesiuni publice)
4. Aplicarea formulei
 - Se obține o valoare anuală constantă, care reflectă echivalentul economic al utilizării terenului

Avantajele metodei:

- Transparentă și justificabilă
- Permite integrarea duratei concesiunii și a riscului
- Este compatibilă cu OG 54/2006, Legea 50/1991 și standardele ANEVAR

///////

Tip activitate	Rată redevență (Rr) orientativă	Observație
Garaje	7,0 %	risc scăzut, venituri modeste
Spații comerciale (alimentar / birouri / servicii)	10,0 %	risc mediu, activitate urbană

Tip activitate	Rată redevență (Rr) orientativă	Observație
Industrial / depozite / hale	11,0 %	risc mai ridicat, lichiditate redusă
Locuințe (teren concesionat)	6,0 %	risc scăzut, regim rezidențial
Active destinate pentru utilități publice	4-5%	Rată minimă de fructificare

Observații practice

1. Acești coeficienți sunt utilizați de **evaluatori ANEVAR / IVS** pentru a ajusta redevențele în funcție de caracteristicile concrete ale activului.
2. Coeficienții pot fi determinați pe baza:
 - o analizei pieței locale,
 - o standardelor din sector,
 - o experienței evaluatorului.
3. Aplicarea lor permite o **estimare realistă a redevenței**, corelată cu riscul, tipul activității și suprafața efectivă exploatată.

poate fi ajustată cu coeficienți corectori pentru a reflecta **suprafața și tipul activității**.

◆ 1. Aplicarea coeficienților corectori

a) Coeficient de suprafață (k_s)

- Se aplică pentru a ajusta redevența în funcție de dimensiunea activului: terenuri mai mici sau mai mari decât referința.
- Exemplu:

$$R_{corectata} = R \cdot k_s$$

- $k_s < 1$ dacă suprafața este sub dimensiunea standard; $k_s > 1$ dacă suprafața este mai mare sau beneficiază de scală.

b) Coeficient de tip activitate (k_a)

- Reflectă randamentul diferit în funcție de sectorul economic / tipul activității: industrial, comercial, rezidențial.
- Exemplu:

$$R_{final} = R \cdot k_s \cdot k_a$$

- Dacă activitatea este mai profitabilă sau mai stabilă, $k_a > 1$; dacă riscantă sau cu venituri mai mici, $k_a < 1$.

◆ 2. Formula completă cu coeficienti

$$R_{final} = \frac{V \cdot r}{1 - (1 + r)^{-n}} \cdot k_s \cdot k_a$$

unde:

- V = valoarea activului
- r = rata de capitalizare
- n = numărul de ani
- k_s = coeficient corector suprafață
- k_a = coeficient corector tip activitate / domeniu economic/zonă

Pentru determinarea ratei de capitalizare s-a utilizat metoda sumării, luând ca bază rata activelor fără risc reflectată de titlurile de stat. Având în vedere destinația tehnico-edilitară fixă, riscul de neocupare nul pe perioada concesiunii și specificul de utilitate publică (deservirea unei unități M.A.I.), s-au aplicat corecții negative pentru risc de piață și management, fundamentând o rată de capitalizare finală a terenului de:

$$R = 5,5\% - 0,5\% = 5\%.$$

Pentru a determina un flux de venit relevant se consideră ca maxim venit realizabil de proprietar, contravaloarea abonamentului anual pentru închirierea locului de parcare, pe suprafața de 21 mp., respectiv 1,68 locuri de parcare.

Se consideră ca un loc de parcare autoturism standard are suprafața de 12,5 mp.

La data evaluării abonamentul standard pentru parcare autoturisme, cu proprietari persoane fizice (personal MAI) este 170 lei/an, fără TVA – persoane fizice

Ca atare Venit anual = $170 \cdot 1,68 = 285,6$ lei/an

Costul de oportunitate = $285,6 \text{ lei} / 21 \text{ mp.} = 13,6 \text{ lei/mp./an}$

Ca atare pentru estimarea redevenței minime se aplică rata direct pe costul de oportunitate, considerat venitul anual obținabil :

Redevența minimă = $13,6 \text{ lei} \cdot 1,05 = 14,28 \text{ lei/mp./an}$, rotunjit 14,3 lei/mp./an

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma aplicării abordărilor de evaluare pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulează întreg procesul de evaluare și se asigură că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente.

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt:

- **Adecvarea** fiecărei abordări la tipul de proprietate și scopul evaluării
- **Precizia** rezultatelor obținute prin fiecare metodă aplicată
- **Cantitatea și calitatea informațiilor** disponibile pentru fiecare abordare

Justificarea abordării prin Metoda Costului de Oportunitate bazat pe Tarife de Referință:

Deși în prezent suprafața de 21 mp este utilizată cu titlu gratuit ca parcare pentru angajații unității publice (fără a genera venituri directe la buget), ocuparea definitivă a terenului de către postul trafo elimină o utilitate publică existentă.

Pentru a cuantifica economic această pierdere fără a apela la o valoare de piață speculativă a terenului gol (activ care nu are piață liberă și are destinația blocată), s-a apelat la **Metoda Costului de Oportunitate prin Asimilare**.

Ca bază de calcul s-a utilizat un tarif de referință obiectiv, respectiv **tariful standard pentru abonamentele anuale de parcare** (considerat pentru persoane fizice) ce se va aplica de UAT în localitate (170 lei/an/loc).

- **Suprafața afectată:** 21 mp, echivalentul a 1,68 locuri de parcare standard.
- **Valoarea utilității pierdute (simulată):** $1,68 \text{ locuri} \times 170 \text{ lei/loc} = 285,60 \text{ lei/an}$.

Această abordare oferă o fundamentare matematică certă, bazată pe actele normative ale UAT-ului, stabilind o redevență minimă de pornire de **14,3 lei/mp/an**. Metoda asigură o reparație economică echitabilă pentru spațiul retras din uzul curent al instituției.”

Recomandare privind adaptabilitatea și sustenabilitatea redevenței:

Având în vedere perioada lungă a concesiunii (49 de ani), pentru ca redevența să nu devină nesustenabilă pentru concesionar prin indexări anuale mecanice cu inflația, se recomandă ca valoarea redevenței să fie reevaluată periodic în interval de 3-5 ani, funcție de situația pieții imobiliare și/sau taxele și tarifele locale.

Valoarea prezentată nu conține TVA.

Cu stimă,

PLESA MARINEL,
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.15275)
finasdeva@gmail.com

VII. ANEXE

Localizare

Documentele de proprietate si cadastru

Localizare.





ZONA B

NOMENCLATOR STRADAL						
Nr. Crt.	Tip (alee, strada, bulevard)	Denumire actuală	Denumire veche/Nr. HCL atribuire denumire	Numere administrative cuprinse (stânga/dreapta)		Zona fiscala actuala
				Numere vechi	Numere noi	
1	Aleea	Armatei		1A,-	1-19, 2	B
2	Aleea	Begoniei	HCL 44/2000	26A-9,-	1-9,-	B
3	Aleea	Castanilor		1-9, 2-6	1-9, 2-6	B
4	Aleea	Flamingo	HCL 44/2000	1-15, 2-12	1-15, 2-12	B
5	Aleea	Iasomieii		1-11, -	1-11, -	B
6	Aleea	Jiului		-	1-3	B
7	Aleea	Jupiter	B-dul Dorobanților	-	1-3, 2-12	B
8	Aleea	Luceafărului		1B-5, 2-10	1A-5, 2-10	B
9	Aleea	Moșilor		-	1-7, 2A-12	B
10	Aleea	Panseluțelor	B-dul Dorobanților	-4-8	1-7, 2-16	B
11	Aleea	Petuniei	HCL 304/2001		nu sunt imobile	B
12	Aleea	Plopilor		-	1-11, 2-6	B
13	Aleea	Romanilor		1-25, 2-16	1-25, 2-16	B
14	Aleea	Rozelor		1A-3,4	1A-3, 2	B
15	Aleea	Salcâmilor		-	1, 2-12	B
16	Aleea	Saturn		-	1-11, 2-6	B
17	Aleea	Topaz	HCL 311/2014	-	1	B
18	Aleea	Violetelor		-	1-31, 2-4	B
19	Aleea	Zambilei		5-4-	1-9, 2-6	B
20	Strada	Ady Endre	E. Varga	17A-53, 16A-46A	17A-53, 16A-46A	B
21	Strada	Alexandru Vlahuță		1B-33, 2A-28	1B-33, 2A-28	B
22	Strada	Ana Ipătescu		1-19, 2-16	1-19, 2-16	B
23	Strada	Arh.Liviu Oros	Aleea Mihail Sadoveanu/ HCL 188/2006	3-13, 2A-14	1-15, 2A-14	B
24	Strada	Aurel Vlaicu		1-141, 2-198	1-155, 2-202	A=1-47,2-60; B=49-115,62-170; C=117,172-192; D=119-155,194-202
25	Strada	Barbu Lăutaru		1-49, 2-40	1-49, 2-40	B
26	Strada	Barbu Ștefănescu Delavrancea		1-13A, 2A-22	1-13A, 2A-22	B
27	Strada	Bălata		1-5, 2-16	1-5, 2-16	B
28	Strada	Béla Bartók	Str.I.Fonagy	1-3, 2-16	1-3, 2-16	B
29	Strada	Brândușei	HCL 44/2000	1D-13, 2-18	1D-33, 2-18	B
30	Strada	Bucegi		1-13, 2-8	1-13, 2-8	B
31	Strada	Constantin A. Rosetti	HCL 220/2002	1-21, 2-16	1-23, 2-16	B
32	Strada	Călugăreni		1-137, 2-116	1-141, 2-116	A=1-37,2-24; B=39-77,26-72; C=79-141,74-116
33	Strada	Cetății		1-41, 2-8B	1-41, 2-8B	B
34	Strada	Cioclovina		-	1-7, 2-8	B
35	Strada	Coziei	HCL 304/2001	-	1-193, 2-166	B=1-17,2-20; D=19-1,74-116

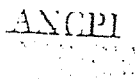
Raport evaluare

36	Strada	Crângului		1-29, 2-42	1-41, 2-52	B
37	Strada	Dr.Victor Babeș		1-45, 2A-42	1-45, 2A-42	B
38	Strada	Dr.Victor Șuiagă	Str. C.A.Rosetti/ 220/2002	1-9, 2-22	1-17, 2-16	B
39	Strada	Dorobanților		-, 2-10	1-3, 2-10	B
40	Strada	Eroilor		1A-21, 2-16	1A-21, 2-16	B
41	Strada	16 Februarie		1-23, 2-6	1-23, 2-6A	B
42	Strada	Gheorghe Doja		7-33, 20-54	7-33, 20-54	B
43	Strada	Gheorghe Lazăr		1-29D, 2-29C	1-37, 2-30	B
44	Strada	Griviței		1-49, 2-34	1-49, 2-38	A=1-13,2-14; B=15-49,18-38;
45	Strada	Horea		1-243A, 18-212	1-245, 2-212	A=1-19,2-16; B=19A-165,18- 176; C=167- 245,178-212
46	Strada	Inocențiu Micu Klein	Str. N. Balcescu /Decizia 26/1994	1A-23, 2A-42	1A-23, 2A-42	B
47	Strada	Ioan Corvin	Decizia 26/1994	-, 4	1-11, 2-10	B
48	Strada	Ioan Slavici		1A-13, 2-22	1A-17, 2-26	B=1-3,2-6; C=5- 17,8-26
49	Strada	Ion Budai Deleanu		1-21, 2-20	1-21, 2-20	B
50	Strada	Ion Buteanu	Str.30 Decembrie	1-13, 2-20	1-13, 2-20	B=1-3,2; C=5A- 13,2A-20
51	Strada	Iosif Vulcan	HCL 304/2001	1-135, 2-146	1-147, 2-164	A=1-39,2-44; B=41-63,46-78; C=65- 69,80-82; D=71-147,84- 164
52	Strada	Lăstun	HCL 304/2001	-, 7-74	-, 2-74	B
53	Strada	Livezilor		1-23, 2-38	1-23, 2-38	B
54	Strada	Luncii		1-11, 2-8	1-11, 2-8	B
55	Strada	1 Mai		1-25, 2A-24	1-27, 2A-24	B
56	Strada	Matei Corvin		1-65B, 2-24	1-65B, 2-24	B
57	Strada	Mărășești		1-43, 6-42	1-43, 6-42	B
58	Strada	Merilor		1A-19A, 2-24	1A-25, 2-24	B
59	Strada	Mihai Eminescu		1-85, 2-176	1-125, 2-186	A=1-BL. H1,2- 118; B=63- 87,118- BL.35; C=BL.35-186,87- 125
60	Strada	Mihail Sadoveanu	HCL 304/2001	1-59, 2-56	1-51, 2-68	B
61	Strada	Minerului		-	1-15, 2-14	B
62	Strada	Minerva		1-9, 2-12	1-9, 2-12	B
63	Strada	Nicolae Grigorescu		1A-61, 2A-62	1A-55, 2A-62	B
64	Strada	Nicolae Tonitza	HCL 304/2001	1-7, 2-26	1-11, 2-26	B
65	Strada	Nucilor		1, 2-36	1, 2-36	B
66	Strada	Oituz		1-37, 2-50	1-43, 2-46	A=1-29,2-44; B=31-43,46-;
67	Strada	Olarilor		1-25, 2-36	1-27, 2-38	B
68	Strada	Orhideelor		1-9, 2-8	1-9, 2-8	B
69	Strada	Parângului		1-25, 2-18	1-25, 2-18	B
70	Strada	Pescărușului		1-33, 2-40	1A-33, 2-40	B
71	Strada	Petre Ispirescu	HCL 458/2006	1-15, 2-4	1-17, 2-4	B
72	Strada	Petru Maior		1-27, 2	1-27, 2	B
73	Strada	Piersicilor		-, 2-8	-, 2-8	B
74	Strada	Pietroasa		1-21, 2A-32A	1-25, 2A-32A	B
75	Strada	Piscului		-, 2	-, 2-4	B
76	Strada	Plevnei		1A-7, 2-28	1A-13, 2-28	B

Raport evaluare

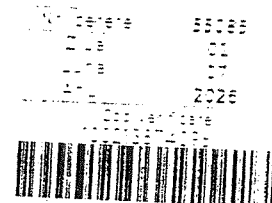
77	Strada	Portului		1, 2	1-11, 2-6	B
78	Strada	Privighetorilor		1-15, 2B-8	1-19, 2B-20	B
79	Strada	Prunilor		1-27, 10	1A-27A, 2-16	B
80	Strada	Râului		2-12, 1-7	2A-12, 1-7	B
81	Strada	Retezat	HCL 44/2000	1-7C, 2-20	1-11, 2-40	B
82	Strada	Scărișoara		-	1-3, 2-4	B
83	Strada	Scoruș		-, 8-24	-, 2-24	B
84	Strada	Silviu Dragomir	Str. Fr. Engels	1-17, 2-20	1-17, 2-20	B
85	Strada	Soarelui		-, 2A-8	1-7, 2A-8	B
86	Strada	Socului		-, 2-18	-, 2-18	B
87	Strada	Stadion	HCL 30/2005	-, 4	1, 2-6	B
88	Strada	Ștefan cel Mare		1-7, 2-26	1-7, 2-26	B
89	Strada	Ștefan Octavian Iosif		1A-9, 2-34	1A-9, 2-34	B
90	Strada	Titu Maiorescu	Str. Minerului	1A-19, 2-16	1A-43, 2-36	A=1-15,2-16; B=17-43,18-36;
91	Strada	Vânătorilor		1A-33, 2-34	1A-33, 2-34	B
92	Strada	Veronica Micle	HCL 246/1999	1-7, 2-10	1-7, 2-10	B
93	Strada	Viilor		1-43, 2-58	1-43, 2-46	B
94	Strada	Zăvoi	HCL 284/2007 prelungită până la Archia cu HCL 375/2010	1-89, 2-96	1-107, 2-96	B=1-7,2-12A; C=9-107,14-96
95	B-dul	Dacia		-	1-11, 2-8	B
96	B-dul	22 Decembrie	B-dul. 23 August	37A-265, 58-244	1-135, 2-146	A=1-21,2-28; B=23-135,30- 146;
97	B-dul	Nicolae Bălcescu		-	1-55, 2-52	B
98	Calea	Zarandului		1A-87, 20-258	1A-101, 2-172	A=1A-1B,2- 28; B=23- 135,30- 146;
99	Piața	Cetății	HCL 499/2004	-	1 – 2	B





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 82450 Deva



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Deva, Loc. Deva, Str Dr. Victor Suiaga

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	82450	21		Teren neimprejmuit; strada Dr. Victor Suiaga; Se identifica in CF 1481 Deva. LOT 2

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
52870 / 18/06/2026		
Act Administrativ nr. hotărârea nr.202, din 28/05/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 82450 a imobilului cu numarul cadastral 82450 / UAT Deva, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 82265 inscris in cartea funciara 82265;	A1
Act Normativ nr. 1352, din 28/08/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 14661, din 22/12/2017 emis de Consiliul Local Deva; Act Administrativ nr. 11580, din 18/09/2017 emis de Consiliul Local Deva;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL DEVA , domeniul privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82265/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 19109 din 03/04/2026; pozitie transcrisa din CF 75536/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 49140 din 21/11/2017;		

C. Partea III. SARCINI

C. Partea III. SARCINI .

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

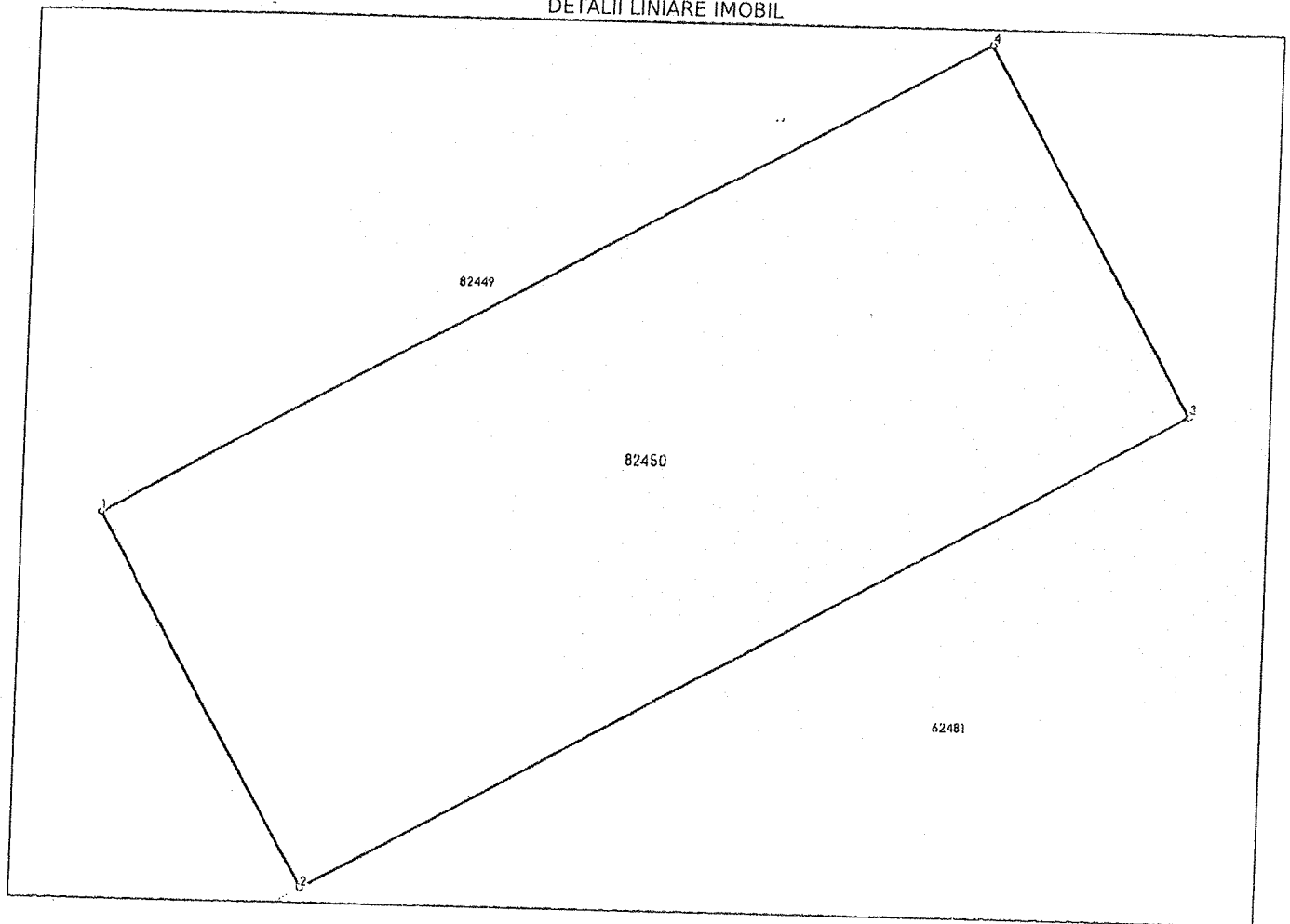
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
82450	21	strada Dr. Victor Suiaga; Se identifica în CF 1481 Deva. LOT 2

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	21	-	-	-	LOT 2

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m))
1	2	3.0
2	3	7.0
3	4	3.0
4	1	7.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor. Iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

02-07-2026

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

JENICA LAPUGHEAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Deva, la 28 septembrie 2026

Președinte de ședință
Consilier,
Ioan Dorin Petru

Contrasemnează
Secretar general
Bogdan Ciprian Bălan

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Pagina 3 din 3

Formular versiunea 1.1

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Prezentul studiu de oportunitate s-a întocmit în vederea concesionării unui teren care se află în domeniul privat al municipiului Deva, fiind situat în intravilanul municipiului Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara, în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr.82450, cu nr.cadastral 82450, care a fost solicitat în vederea construirii unui Post Trafo.

În ceea ce privește asigurarea utilităților, terenul beneficiază de alimentare cu apă potabilă de la rețeaua municipiului Deva, de rețea de gaze naturale, în zonă se află rețea de distribuție energie electrică și de iluminat public, iar canalizarea este racordată la rețeaua orașului. Colectarea deșeurilor în zona în care se află terenul se realizează prin contract cu operatorul autorizat pentru municipiul Deva.

2. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii:

Realizarea postului de transformare este necesară pentru asigurarea unei alimentări cu energie electrică corespunzătoare, sigure și stabile a Inspectoratului de Jandarmi Județean „Decebal” Hunedoara.

Amplasarea postului de transformare pe terenul identificat permite realizarea investiției în condiții tehnice corespunzătoare și contribuie la asigurarea infrastructurii energetice necesare desfășurării activității unei instituții publice.

Concesionarea terenului sus menționat constituie, prin redevența stabilită prin contract, o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri la bugetul local al municipiului Deva.

Totodată, realizarea postului de transformare va contribui la creșterea siguranței și continuității alimentării cu energie electrică a Unității de Jandarmi din municipiul Deva precum și a altor agenți economici din zona respectivă.

În scopul exploatării cât mai eficiente a terenului, prin procedura de licitație publică, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între potențialii concesionari, ce activează în același domeniu de activitate, în vederea atribuirii contractului de concesiune.

În ceea ce privește impactul asupra mediului, concesionarul va lua toate măsurile pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a contractului de concesiune și va obține toate aprobările, avizele și autorizațiile necesare în conformitate cu prevederile legislației de mediu pentru bunul concesionat.

Concesionarul are obligația ca pentru lucrările/activitățile ce le va desfășura pe terenul concesionat să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice.

3. Nivelul minim al Redevenței :

Redevența minimă pentru începerea licitației publice privind concesionarea terenului în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr.82450, în vederea construirii unui Post Trafo,

conform raportului de evaluare nr.96965/07.09.2026, întocmit de către Pleșa Marinel expert evaluator autorizat membru ANEVAR, este de 14,30 lei/mp/an, respectiv redevența în sumă de 300,30 lei/an.

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune:

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune este licitația publică, conform prevederilor art. 312 alin (1), precum și ale art.362 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate privată a municipiului Deva sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor 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) proporționalitate - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

5. Durata estimată a concesiunii:

Durata concesiunii pentru terenul în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr. 82450, nr.cadastral 82450 va fi de **49 ani**, de la data semnării contractului de concesiune.

6. Termenele previzibile prentu realizarea procedurii de concesionare

După aprobarea de către concedent a Studiului de Oportunitate, a Documentației de atribuire care cuprinde și Caietul de Sarcini, se va publica anunțul licitației în Monitorul Oficial al României, Partea a-VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet a Primăriei municipiului Deva, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

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

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

Dacă în cazul în care în urma analizării plicurilor exterioare se constată că nu se întrunesc cele 2 oferte valabile, plicurile interioare nu se mai deschid.

Comisia de evaluare a ofertelor va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație, care se va desfășura în aceleași condiții ca procedura inițială, începând cu publicarea anunțurilor privind licitația publică, ofertanților restituindu-li-se garanția de participare la licitația publică, în baza unei solicitări scrise din partea acestora.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții prezenți.

În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează prețurile și punctajele fiecărei oferte în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul – verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează cu respectarea procedurii prevăzute la art.314 alin.1-13 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

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

Autoritatea contractantă poate încheia contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului de concesiune.

7. Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale

Conform avizului nr. 3563/23.09.2026 emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, înregistrat la Primăria municipiului Deva cu nr.103419/24.09.2026, terenul în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 82450, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

**Viceprimar,
Sorin Tudor Lavu**

**Direcția A.D.P.P.,
Director Executiv,
Petrutesc Boaru Lăcrămioara Suzana**

**Șef Serviciu A.D.P.P.,
Minoiu Cristina**

Deva, _____ 2026

**INIȚIATOR PROIECT,
PRIMARUL MUNICIPIULUI DEVA**

Lucian Ioan Rus

**AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI DEVA
Bogdan Ciprian Bălan**

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI
PUBLIC ȘI PRIVAT
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIUL
PUBLIC ȘI PRIVAT

ANEXA nr. 3 la H.C.L.nr. _____/2026

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr.82450, nr.cadastral 82450 din domeniul privat al municipiului Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara

Conținut:

- I. Informații generale privind concedentul;
- II. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
- III. Caietul de sarcini;
- IV. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- V. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- VI. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- VII. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii;
- VIII. Contract cadru de concesiune;
- IX. Formulare și modele de documente.

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Denumirea autorității contractante:

Municipiului Deva - activitate economică,
sediul în Deva, str. Piața Unirii, nr. 4,
CUI RO 39125506,

Locul de desfășurare a licitației este la sediul:

Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat

Deva, Piața Unirii nr. 16. Telefon / Fax: 0254/217899

e-mail: serviciul.adpp@primariadeva.ro

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura Licităției Publice

Conform art.312 alin (1), art.362 alin. (1) și alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii de licitație publică.

În cazul acestei proceduri autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a-VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet a Primăriei municipiului Deva.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

La Licităția Publică are dreptul de a participa orice persoană juridică română sau străină, constituită și autorizată în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor la care România este parte, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit contravaloarea caietului de sarcini;
- b) a plătit taxa de participare la licitația publică;
- c) a plătit garanția de participare la licitație;
- d) a depus oferta de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate,

în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

e) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi);

f) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

g) nu au fost condamnate prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea de infracțiuni de ordin economic.

h) împotriva ofertantului nu a fost pronunțată o hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor ce-i revin dintr-un contract de concesiune, achiziție publică sau oricare alt contract încheiat cu o autoritate /instituție publică și care a avut ca obiect darea în folosință și/sau exploatarea și/sau punerea în valoare în orice alt mod a bunurilor proprietate publică sau privată. Restricția operează pentru o perioadă de 3 ani de la data pronunțării hotărârii judecătorești definitive de neîndeplinire culpabilă a obligațiilor.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la locul precizat în anunțul de licitație, care se întregistrează de Organizator, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire contra cost de la Registratura Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat din Piața Unirii nr. 16, localitatea Deva,

Costul unei documentații de atribuire este de **500,00 lei**.

Documentația de atribuire, respectiv a Caietului de sarcini se poate transmite și în format electronic pe e-mailul solicitantului. În acest caz nu se percepe nicio taxă.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Concedentul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Concedentul are dreptul de a solicita clarificări și după caz completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei și cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de comisia de evaluare a ofertelor și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările sau completările solicitate să creeze un avantaj în favoarea unui ofertant.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

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

Concedentul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Prezentarea modului de deschidere a ofertelor și notificarea adjudecării licitației publice

Deschiderea Ofertelor

Deschiderea licitației are loc în data de _____ ora _____ la sediul Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat din Deva, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, unde vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare a ofertelor și ofertanții care au depus oferte, personal sau prin reprezentant pe baza de împuternicire scrisă.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile pentru terenul care face obiectul concesiunii, teren care aparține domeniului privat al municipiului Deva.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la art.316 alin.2-5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ofertele care nu conțin toate documentele prevăzute în Caietul de Sarcini.

În urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate, comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și care sunt excluse, precizând motivele excluderii acestora.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei și de către ofertanții prezenți.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 (două) oferte să întrunească condițiile prevăzute în documentația de atribuire.

Dacă în cazul în care în urma analizării plicurilor exterioare se constată că nu se întrunesc cele 2 oferte valabile, plicurile interioare nu se mai deschid.

Comisia de evaluare a ofertelor va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație, care se va desfășura în aceleași condiții ca procedura inițială, începând cu publicarea anunțurilor privind licitația publică, ofertanților restituindu-li-se garanția de participare la licitația publică, în baza unei solicitări scrise din partea acestora.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului – verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții prezenți.

Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul-verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile și punctajele fiecărei oferte în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Procesul – verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Orice ofertant are dreptul de a participa la deschiderea ofertelor.

Ofertele vor fi semnate pe fiecare pagină de reprezentantul legal al acestui ofertant.

În cazul documentelor emise de instituții / organisme oficiale abilitate în acest sens, documentele respective trebuie să fie semnate și parafate conform prevederilor legale.

Pe oferta financiară (Formularul nr.5) nu sunt admise ștersături, adăugiri, îngroșări, în caz contrar oferta va fi declarată neconformă.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează cu respectarea procedurii prevăzute la art.314 alin.1-13 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, începând cu publicarea anunțului licitației cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită de depunere a ofertelor.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

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

Notificarea Adjudecării Licitației Publice

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului de adjudecare a licitației publice de la comisia de evaluare, organizatorul licitației publice are obligația de a informa ofertanții în scris, cu confirmare de primire, despre ofertele declarate valabile sau cele excluse și motivele excluderii lor dacă este cazul, ca urmare a deschiderii plicurilor exterioare, precum și informarea ofertanților ale căror oferte nu au fost declarate câștigătoare și motivelor ce au stat la baza deciziei respective, ca urmare a deschiderii plicului interior, care conține oferta propriu-zisă (oferta financiară).

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

Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la publicarea anunțului de atribuire în Monitorul Oficial al României, Partea a-VI-a. În cadrul acestei comunicări autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, precum și de a informa ofertanții declarați respinși, sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării cu privire la atribuirea contractului de concesiune, comunicare care se face după publicarea anunțului de atribuire în Monitorul Oficial al României.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage după sine plata daunelor – interese, care constă în reținerea garanției de participare la licitația publică.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Daunele interese se stabilesc de către tribunalul în a cărei rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul are obligația să depună cu titlu de garanție, o sumă egală cu redevența datorată în primul an. Din această sumă sunt reținute dacă este cazul, penalități și alte sume datorate concedentului.

Predarea – primirea terenului se face în baza procesului – verbal de predare – primire, care face parte integrantă din contractul de concesiune.

Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

III. CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr.82450, nr.cadastral 82450 din domeniul privat al municipiului Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara

a) INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII:

a.1) descrierea și indentificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Bunul care face obiectul concesiunii este un teren intravilan în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr. 82450, nr. cadastral 82450, situat în Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara, fiind liber de sarcini.

a.2) destinația bunului ce face obiectul concesiunii:

Terenul menționat va fi concesionat în vederea construirii unui Post Trafo.

a.3) condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii.

Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii, fără afectarea mediului înconjurător, cu respectarea autorizației de construire emisă în condițiile legii.

Concesionarea terenului sus menționat constituie, prin redevența stabilită în contractul de concesiune, o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri la bugetul local al municipiului Deva.

În scopul exploatării cât mai eficiente a terenului, prin procedura de licitație publică, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între potențialii concesionari, ce activează în același domeniu de activitate, în vederea atribuirii contractului de concesiune.

Obiectivele de ordin de mediu au în vedere stoparea degradării terenului. În ceea ce privește impactul asupra mediului, concesionarul va lua toate măsurile pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a contractului de concesiune și va obține toate aprobările, avizele și autorizațiile necesare în conformitate cu prevederile legislației de mediu pentru bunul concesionat.

Concesionarul are obligația ca pentru lucrările/activitățile ce le va desfășura pe terenul concesionat să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice.

b) CONDIȚIILE GENERALE ALE CONCESIUNII

b.1) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

În contractul de concesiune vor fi precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

- bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. În acest caz sunt bunuri de retur terenul intravilan în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr. 82450, cu nr. cadastral 82450.

- bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

b.2) Obligațiile privind protecția mediului

Concesionarul va lua toate măsurile pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a contractului de concesiune și va obține toate aprobările, avizele și autorizațiile necesare, cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat.

Concesionarul are obligația ca pentru lucrările/activitățile ce le va desfășura pe terenul concesionat să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice.

b.3) Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanentă

Concesionarul este obligat să asigure folosirea permanentă și continuă a bunului concesionat, conform destinației lui pe toată durata contractului de concesiune.

b.4) Subconcesionarea

Conform art.305 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, subconcesionarea în tot sau în parte este interzisă.

b.5) Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul nu poate închiria bunul care face obiectul concesiunii, respectiv terenul în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara, înscris în CF nr.82450, nr. cadastral 82450.

Este interzisă constituirea de garanții asupra bunului concesionat.

b.6) Durata Concesiunii

Durata concesiunii este de **49 ani** de la data semnării contractului de concesiune.

b.7) Redevența

Redevența minimă pentru începerea licitației publice privind concesionarea terenului în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr. 82450, în vederea construirii unui Post Trafo, s-a stabilit în baza Raportului de Evaluare întocmit de evaluator autorizat membru ANEVAR.

Astfel redevența minimă de la care pornește licitația publică este în valoare de **14,30 lei/mp/an**, respectiv valoarea de **300,30 lei/an**.

Redevența se va plăti la sediul Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat din municipiul Deva, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul municipiului Deva, deschis la Trezoreria Deva.

Neplata redevenței, până la termenul menționat în contractul de concesiune, conduce la perceperea de majorări de întârziere în cuantum de 1% pe lună.

Redevența se indexează anual, în luna ianuarie, ținând cont de evoluția ratei inflației de la ultima indexare, comunicată de Institutul Național de Statistică.

b.8) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică trebuie să achite

Costul documentației de atribuire în valoare de **500,00 lei**.

Documentația de atribuire, respectiv a Caietului de sarcini se poate transmite și în format electronic pe e-mailul solicitantului. În acest caz nu se percepe nicio taxă.

Taxa de participare la licitația publică în valoare de **30,03 lei**,

Taxa de participare la licitația publică reprezintă 10 % din valoarea redevenței pentru primul an de concesiune, stabilită la prețul minim de la care pornește licitația publică respectiv 10 % din valoarea de **300,30 lei / an**.

Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o garanție de participare la licitația publică.

Garanția de participare la licitația publică care se va achita anticipat este în sumă de **300,30 lei** și reprezintă valoarea redevenței datorată pentru primul an de concesionare calculată la prețul minim de pornire a licitației publice.

Garanția de participare la licitație se constituie în numerar la sediul Serviciului Administrarea Domeniului public și privat din municipiul Deva, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva CUI 4374393**, deschis la Trezoreria municipiului Deva .

Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare din următoarele situații:

- Revocă oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- Ofertantul refuză încheierea contractului de concesiune;

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în baza unei cereri scrise din partea ofertantului câștigător, în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de concesiune.

Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie în baza unei cereri scrise, în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii unei solicitări în acest sens .

Garanția de participare are drept scop protejarea Organizatorului față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire.

Garanția de bună execuție a contractului de concesiune, în cuantum egal cu redevența datorată în primul an stabilită conform Raportului de adjudecare al licitației publice, așa cum prevede Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare se constituie în numerar în termen de cel mult 90 de zile de la semnarea contractului de concesiune, la sediul Serviciului Administrarea Domeniului public și privat din municipiul Deva, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva CUI 4374393, deschis la Trezoreria municipiului Deva .

Din această sumă sunt reținute dacă este cazul, penalități și alte sume datorate concedentului. În acest caz concesionarul este obligat să reîntrească garanția de bună execuție.

c) CONDIȚIILE DE VALABILITATE ȘI ELIGIBILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Ofertanții au obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se vor redacta în limba română.

Ofertele se depun la Registratura Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul Primăriei municipiului Deva, cu sediul în Deva, P-ța Unirii, nr.16, județul Hunedoara, într-un singur exemplar, în două plicuri sigilate unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă în ordinea primirii lor, în Registru Oferte, precizându-se data și ora .

- data limită de solicitare a clarificărilor:

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este _____ ora _____.

În termen de maxim 2 zile de la notificarea cu privire la neclaritățile întâmpinate, ofertantul va primi un răspuns de la organizatorul licitației respectiv de la Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat - Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat, din cadrul Primăriei municipiului Deva.

- termenul limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se pot depune din momentul ridicării documentației de atribuire a licitației și până în data de _____, ora _____, la sediul organizatorului din Deva, Piața Unirii nr. 16, Registratură.

Ofertele depuse după termenul limită stabilit vor fi respinse de comisia de evaluare a ofertelor.

- termenul de valabilitate a ofertelor:

Perioada de valabilitate a ofertei se stabilește din momentul depunerii ofertelor și până în momentul încheierii și semnării contractului de concesiune.

Condițiile de retragere și respingere a ofertelor

În cazul în care oferta se retrage în termenul de valabilitate, se pierde garanția de participare la licitația publică.

Dacă după adjudecarea licitației, câștigătorul licitației nu se prezintă la semnarea contractului de concesiune, în termenul stabilit, pierde garanția de licitație, iar adjudecarea licitației este anulată.

Ofertele sunt respinse (nu participă la licitație) în următoarele cazuri:

- când prețul oferit pentru concesiune este sub cel stabilit și aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva privind licitația publică de concesiune,
- când nu sunt îndeplinite toate criteriile de eligibilitate;
- când oferta se depune după termenul de depunere a ofertelor, respectiv după data de: _____ ora _____.

Condițiile de eligibilitate a ofertelor

Toți participanții la licitația publică privind concesiunea terenului în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara, înscris în CF. nr. 82450, nr.cadastral 82450, trebuie să depună ofertele într-un singur exemplar, în două plicuri sigilate unul exterior și unul interior,

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și mențiunea: „A nu se deschide înainte de ora _____ din data de _____”.

Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:

a) o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – **Formularul nr.1** în original;

b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – **Formularul nr.2** în original;

c) declarație pe propria răspundere, că nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, nu au fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea unei infracțiuni de ordin economic – **Formularul nr.3** în original;

d) declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor - **Formularul nr.4** în original;

e) declarație pe propria răspundere privind respectarea obligațiilor aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii. - **Formularul nr. 5 în original**;

f) opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse de către ofertant în plicul exterior (precizând la fiecare document dacă este în original sau în copie conform cu originalul);

g) dovada constituirii garanției de participare la licitația publică, în copie;

h) dovada intrării în posesia documentației de atribuire (caietului de sarcini), respectiv chitanța sau e-mailul prin care a solicitat și primit documentația, în copie;

i) dovada achitării taxei de participare la licitația publică, în copie;

j) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților conform prevederilor precizate în Caietul de Sarcini a licitației publice.

Plicul interior va trebui să conțină:

- Oferta Financiară propriu - zisă, respectiv **Formularul nr.6** în original;
- Programul privind nivelul investiției, sursele de finanțare, descrierea investiției.

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

Fiecare ofertant depune o singură ofertă.

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

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

Perioada de valabilitate a ofertei este până la semnarea contractului de concesiune.

Participanții la licitația publică privind terenul în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 82450, nr. cadastral 82450, nemulțumiți de modul de organizare și desfășurare a licitației publice, precum și de criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare se pot adresa instanței de contencios administrativ.

**d) CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE
CONCESIUNE**

Contractul de concesiune poate înceta:

d.1) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin în scris prelungirea lui în condițiile prevăzute de lege;

d.2) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, concedentul va notifica de îndată intenția sa și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

d.3) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d.4) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

d.5) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În această situație concesionarul va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. În acest caz, concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar;

d.6) prin denunțare unilaterală de către concedent în cazul în care se constată nerespectarea destinației pentru care a fost concesionat terenul;

d.7) prin denunțare unilaterală de către concedent în cazul în care concesionarul subconcesionează sau închirează unei alte persoane, în tot sau în parte, bunul care face obiectul concesiunii;

În cazul prelungirii contractului de concesiune, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

În urma adjudecării licitației întocmirea contractului de concesiune rămâne în seama concedentului.

La expirarea contractului de concesiune concesionarul are obligația de a restitui terenul ce face obiectul contractului de concesiune concedentului în stare bună, fără nici o sarcină și fără a emite nici o despăgubire din partea proprietarului terenului.

Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară prin grija concesionarului.

La încetarea contractului de concesiune se va proceda la radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune.

IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Concesionarea terenului în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 82450, nr. cadastral 82450 se face prin **licitație publică**, pentru care trebuie să existe cel puțin 2 oferte valabile, respectiv să îndeplinească condițiile de eligibilitate și să fie depuse în termen, organizată după cum urmează:

data licitației: _____

ora: _____

locul desfășurării licitației: _____

Anunțul licitației a fost făcut public în:

Ziarul de circulație națională _____ din

data de _____,

ziarul de circulație locală _____ din

data de _____,

M.O.a României, Partea a-VI-a din data de _____, precum și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Deva: "www.primariadeva.ro"

La Licităția Publică are dreptul de a participa orice persoană juridică română sau străină, constituită și autorizată în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor la care România este parte, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) face dovada intrării în posesia documentației de atribuire (caietului de sarcini), respectiv chitanța sau e-mailul prin care a solicitat și primit documentația;

b) a plătit taxa de participare la licitația publică;

c) a plătit garanția de participare la licitația publică;

d) a depus oferta de participare la licitația publică, împreună cu toate documentele solicitate, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

e) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi);

f) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

g) nu au fost condamnate prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea unei infracțiuni de ordin economic.

h) împotriva ofertantului nu a fost pronunțată o hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor ce-i revin dintr-un contract de concesiune, achiziție publică sau oricare alt contract încheiat cu o autoritate /instituție publică și care a avut ca obiect darea în folosință și/sau exploatarea și/sau punerea în valoare în orice alt mod a bunurilor proprietate publică sau privată. Restricția operează pentru o perioadă de 3 ani de la data pronunțării hotărârii judecătorești definitive de neîndeplinire culpabilă a obligațiilor.

Concesionarul are obligativitatea de a obține toate avizele și autorizațiile pentru terenul concesionat, în conformitate cu prevederile legale, precum de a se înscrie în evidențele imobiliare.

Ofertele se redactează în limba română și se depun într-un singur exemplar, în două plicuri sigilate unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractuală în ordinea primirii lor, în Registru Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și mențiunea: „A nu se deschide înainte de ora _____ din data de _____”.

Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:

a) o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – **Formularul nr.1** în original;

b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – **Formularul nr.2** în original;

c) declarație pe propria răspundere, că nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, nu au fost condamnate prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea unei infracțiuni de ordin economic – **Formularul nr.3** în original;

d) declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor - **Formularul nr.4** în original;

e) declarație pe propria răspundere privind respectarea obligațiilor aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii. - **Formularul nr. 5 în original;**

f) opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse de către ofertant în plicul exterior (precizând la fiecare document dacă este în original sau în copie conform cu originalul);

g) dovada constituirii garanției de participare la licitația publică în copie;

h) dovada intrării în posesia documentației de atribuire (caietului de sarcini), respectiv chitanța sau e-mailul prin care a solicitat și primit documentația - în copie;

i) dovada achitării taxei de participare la licitația publică în copie;

j) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților după cum urmează:

Persoană juridică română

Se vor depune, după caz:

- certificatul de înregistrare / înmatriculare (CUI), emis de Oficiul Registrul Comerțului în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului
- act de înființare/actul constitutiv al persoanei juridice și actele adiționale la actul constitutiv, dacă este cazul, în copie cu mențiunea ”conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- certificat înregistrare fiscal;(CIF)
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare mențiuni de la Registrul Comerțului privind modificări asupra datelor de înregistrare a ofertantului (dacă este cazul), în copie, cu mențiunea „conform cu originalul”;
- dovada că persoana juridică nu are datorii la bugetul local al Municipiului Deva precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare ale ofertantului, unde este cazul (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea ”conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana juridică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea ” conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a concesiunea terenul;
- bilanțul contabil din anul precedent, vizat și înregistrat de organele competente;
- cazier judiciar al operatorului economic și al persoanelor fizice care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv – în original;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie ;
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
- În cazul asociațiilor de producători sau asocierii între mai mulți ofertanți pe lângă documentele solicitate mai sus menționate se depune actul constitutiv al asociației precum și cazierul judiciar al fiecărei firme din asociație, al președintelui asociației, precum și cărțile de identitate ale acestora.

○ Pentru P.F.A

- certificatul de înregistrare / înmatriculare (CUI), emis de Oficiul Registrul Comerțului în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului
- certificat de înregistrare fiscală (CIF) emis de ANAF, în copie cu mențiunea ”conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal – dacă este cazul;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea ”conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare mențiuni de la Registrul Comerțului privind modificări asupra datelor de înregistrare a ofertantului (dacă este cazul), în copie, cu mențiunea „conform cu originalul”;
- dovada că persoana fizică nu are datorii la bugetul local al Municipiului Deva precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și /

sau sedii secundare a ofertantului, unde este cazul (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;

- dovadă că persoana fizică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a concesiona terenul;
- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv – în original;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie, cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

○ **Pentru I.I.**

- certificatul de înregistrare / înmatriculare (CUI), emis de Oficiul Registrul Comerțului în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului
- certificat de înregistrare fiscală (CIF) emis de ANAF, în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal – dacă este cazul;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare mențiuni de la Registrul Comerțului privind modificări asupra datelor de înregistrare a ofertantului (dacă este cazul), în copie, cu mențiunea „conform cu originalul”;
- dovada că persoana fizică nu are datorii la bugetul local al Municipiului Deva precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare a ofertantului, unde este cazul (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana fizică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a concesiona terenul;
- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv – în original;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie, cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

○ **Pentru I.F.**

- certificatul de înregistrare / înmatriculare (CUI), emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului
- certificat de înregistrare fiscală (CIF) emis de ANAF, în copie cu mențiunea ”conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal – dacă este cazul;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea ”conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare menționat de la Registrul Comerțului privind modificări asupra datelor de înregistrare a ofertantului (dacă este cazul), în copie, cu mențiunea „conform cu originalul”;
- dovada că persoana fizică nu are datorii la bugetul local al Municipiului Deva precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare a ofertantului, unde este cazul (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea ”conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana fizică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea ”conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a concesiunea terenul;
- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare , de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv – în original;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie, cu mențiunea ”conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

○ **Persoană juridică străină**

- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (6 luni valabil);
- certificat de bonitate bancară;
- declarații notariale din care să reiasă că nu au datorii față de Statul Român și față de Municipiul Deva;
- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv – în original;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie;
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică, în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Toți participanții la licitația publică trebuie să depună actele și documentele doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților menționate mai sus sau echivalent în funcție de situația juridică a fiecăruia.

În cazul unei asocieri, fiecare asociat este obligat să prezinte toate documentele prezentate mai sus.

Plicul interior va cuprinde:

- Oferta Financiară propriu- zisă, respectiv **Formularul nr.6** în original;
- Programul privind nivelul investiției, sursele de finanțare, descrierea investiției.

Pe plicul interior trebuie trecut numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia.

Ofertele se depun direct de către ofertant sau de împuternicitul său la adresa organizatorului, primind un număr de înregistrare prin care se face dovada depunerii ofertei.

Ofertele se depun într-un singur exemplar.

Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

Formularul de ofertă la licitația publică va purta ștampila Primăriei Municipiului Deva, în original și va fi inclus în documentația de ofertare - Formularul nr.6.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul ofertelor numai după această dată.

În urma analizării plicului exterior de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei întocmește procesul- verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții.

Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul-verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal mai sus menționat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții.

V. INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărei ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al redevenței ofertat peste prețul minim de la care pornește licitația – pondere 40 %;
- b) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat, nivelul investiției – pondere 30%;
- c) capacitatea economico – financiară a ofertanților, nivelul disponibilităților bănești – pondere 20%;
- d) protecția mediului înconjurător, implementarea sistemului de protecție ISO 14001 valabil și implementat – pondere 5%;
- e) respectarea obligațiilor aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii – pondere 5%

Algoritmul de calcul pentru cele patru criterii este următorul:

a) pentru criteriul privind cel mai mare nivel al redevenței punctajul R(n) se acordă astfel:

- pentru cel mai mare nivel al redevenței ofertat peste prețul minim de la care pornește licitația se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;
- pentru celelalte redevențe ofertate punctajul se calculează proporțional, astfel:

$$\text{Redevența (R)} = (R_n / R_{\text{maximă oferită}}) \times 40$$

b) pentru criteriul privind condițiile specifice impuse de natura bunului concesionat (programul de investiții) – punctajul se acordă astfel:

- pentru cel mai mare nivel al Investiției, se acordă punctajul maxim alocat de 30 puncte;
- pentru celelalte niveluri ale Investiției punctajul se calculează proporțional astfel:

$$I(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 30$$

Investiția să fie realizată în termen de maxim 1 an de la data emiterii ordinului de începere a lucrărilor;

c) pentru criteriul privind capacitatea economico – financiară (Disponibilități bănești) – D (n), punctajul se acordă astfel:

- pentru cel mai mare nivel al Disponibilităților bănești, se acordă punctajul maxim alocat de 20 puncte;
- pentru celelalte niveluri ale disponibilităților bănești punctajul se calculează proporțional astfel:

$$D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim oferat}) \times 20$$

Dacă ofertanții fac dovada disponibilităților bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare egală cu suma de **3.003,00 lei**, se va acorda punctajul maxim alocat acestui criteriu, respectiv **20 puncte**, în caz contrar se vor acorda **zero puncte**.

Pentru acest criteriu formula de calcul se aplică numai în cazul egalității dintre ofertanți, pentru departajarea acestora, recalculându-se punctajul pentru stabilirea câștigătorului licitației publice.

d) pentru criteriul privind protecția mediului înconjurător – implementarea sistemului de protecție ISO 14001 valabil și implementat – punctajul se acordă astfel:

Dacă ofertantul prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 valabil și implementat – se acordă 5 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 valabil și implementat - se acordă 0 (zero) puncte.

e) pentru criteriul respectarea obligațiilor aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii- punctajul se acordă astfel:

Dacă ofertantul depune o declarație pe propria răspundere privind respectarea obligațiilor aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii (Formularul nr. 5) – se acordă 5 puncte.

Dacă ofertantul nu va depune declarația pe propria răspundere privind respectarea obligațiilor aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii (Formularul nr. 5) – se acordă 0 (zero) puncte.

Toți operatorii economici participanți la procedura de licitație publică pentru a primii punctajul maxim la criteriul de atribuire privind capacitatea economico - financiară trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare egală cu suma de **3.003,00 lei**.

Operatorii economici vor face dovada prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare, nu mai vechi de 2 zile lucrătoare de data de depunere a ofertelor, prezentat în original.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare (cel mai mare nivel al redevenței), iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta, respectiv condițiile specifice impuse de natura bunului concesionat - programul de investiții (cel mai mare nivel al investiției), iar dacă egalitatea se va menține în continuare se va ține seama de criteriul de atribuire privind capacitatea economico financiară a ofertantului (cel mai mare nivel al disponibilităților bănești).

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Concedentul poate încheia contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului de conceiune.

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, concesionarea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii conteciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contecios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află concedentul.

VII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

1. Drepturile concesionarului:

1.1 Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent;

1.2 Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

2. Drepturile concedentului:

2.1 Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în următoarele condiții: - în cazul nerespectării proiectului de execuție, a avizelor primite și a destinației pentru care a fost concesionat terenul;

2.2 Concedentul poate modifica în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz;

2.3 În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu concesionarului, acesta are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

2.4 Concedentul are dreptul să retragă concesiunea fără nici o despăgubire dacă concesionarul nu începe lucrările în termen de 1 an de la data predării bunului concesionat, concesionarul nu realizează investiția în termen de 1 an de la data emiterii ordinului de începere a lucrărilor sau în cazul în care nu respectă prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației publice.

3. Obligațiile concesionarului:

3.1 să respecte întocmai prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației și a condițiilor prevăzute în Documentația de Atribuire și în Caietul de Sarcini anexă la Hotărârea Consiliului Local prin care s-a aprobat concesionarea;

3.2 să respecte termenele și condițiile prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat;

3.3 să respecte condițiile impuse de natura bunului concesionat;

3.4 să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul concesiunii;

3.5 să respecte destinația pentru care a fost concesionat bunul, precum și toate celelalte obligații prevăzute în caietul de sarcini și în documentația de atribuire;

3.6 să exploateze în mod direct bunul ce face obiectul concesiunii, fără a putea subconcesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, obiectul concesiunii;

3.7 pe durata contractului de concesiune, concesionarul nu poate închiria bunul care face obiectul concesiunii;

3.8 să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit prin contractul de concesiune;

3.9 în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție, o sumă egală cu redevența datorată în primul an.

3.10 să restituie concedentului, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină bunul concesionat la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune;

3.11 la încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent;

3.12 în cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența 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 continuității exploatării bunului;

3.13 în momentul deschiderii procedurii insolvenței și/sau a falimentului concesionarului/administratorul judiciar are obligația de a notifica de îndată acest fapt concedentului;

3.14. să înceapă lucrările în termen de **1 an de zile** de la data predării bunului concesionat;

3.15. să finalizeze construcția în termen de maxim **1 an de zile** de la data emiterii ordinului de începere a lucrărilor, în caz contrar contractul încetează de drept fără intervenția instanței de judecată;

3.16. să respecte programul de investiții depus la ofertă, respectiv valoarea minimă a investiției, finalizarea investiției la termen, crearea numărului minim de locuri de muncă, în caz contrar contractul încetează de drept fără intervenția instanței de judecată.

4.Obligațiile Concedentului:

4.1 să nu-l tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;

4.2 să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

4.3 să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.

4.4 să urmărească prin împuterniciții săi, executarea lucrărilor de construcții, amenajare, amplasare la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calității construcției, respectării acordurilor, avizelor și autorizațiilor eliberate, precum și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin prezentul contract de concesiune;

VIII. Contract cadru de concesiune

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Încheiat în Municipiul Deva, la data de între Municipiul Deva activitate economică, cu sediul în Deva, str. Piața Unirii, nr. 4, CUI RO 39125506, CONT-....., deschis la Trezoreria Deva, reprezentat prin -----, având funcția de Primar, în calitate de concedent, pe de o parte,

și

_____, persoană juridică cu Sediul în _____ județul _____, înregistrată la O.R.C. _____ sub nr. _____ C.U.I. _____, reprezentată legal prin domnul/ doamna _____, având funcția de _____, telefon . _____, e-mail: _____, în calitate de concesionar, pe de altă parte,

la sediul concedentului (alt loc, adresă, etc.) Deva, str. Piața Unirii, nr. 4, jud. Hunedoara

în temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ și a Hotărârii Consiliului Local nr. _____ privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr.82450, nr.cadastral 82450 din domeniul privat al municipiului Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. - Obiectul prezentului contract de concesiune îl constituie exploatarea terenului intravilan, proprietate privată a municipiului Deva, teren în suprafață de **21 mp**, identificat conform **CF nr.82450, nr.cadastral 82450** situat în municipiul Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara.

Vecinătăți:

N- -----

E- -----

S- -----

V- -----

Art.2. – imobilul precizat la art. 1 se predă de către concedent concesionarului pe bază de proces – verbal de predare - primire, care face parte integrantă din prezentul contract de concesiune, terenul având destinația de _____

Art.3. – Obiectivele concedentului sunt:

- a) Să încaseze redevența conform contractului de concesiune
- b) _____
- c) _____
- d) _____

Art.4. – În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) **bunurile de retur:** teren intravilan în suprafață de 21 mp, înscris în CF 82450, nr. cadastral 82450, care revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune;

b) **bunurile proprii:** _____, care la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului.

III. TERMENUL

Art.5. – Durata concesiunii este de _____ de ani, începând cu data încheierii contractului de concesiune, respectiv de la data de _____ și până la data de _____.

Art.6. – Cu cel puțin 3 luni înaintea expirării duratei concesiunii, concesionarul are obligația să solicite, în scris concedentului prezentarea punctului de vedere cu privire la încetarea concesiunii sau, după caz, a prelungirii acesteia.

Art.7. – Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, acesta se va derula în condițiile stabilite inițial.

IV. REDEVENȚA

Art.8. – Prețul concesiunii, intitulat REDEVENȚĂ, care reprezintă taxa anuală de concesionare este de _____ lei/mp/an, respectiv valoarea de _____ lei/an, stabilită în baza raportului de adjudecare a licitației publice nr. _____, licitație care a avut loc la data de _____.

Art.8.1. – Prețul stabilit în condițiile art.8, va fi indexat anual, în luna ianuarie, ținând cont de indicii inflației de la ultima indexare, comunicat de Institutul Național de Statistică.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art.9. - Redevența se va plăti la sediul concedentului anual, în două rate egale până la data de 31 martie și 30 septembrie inclusiv, sau în contul concedentului Municipiul Deva, CUI 4374393, IBAN RO24TREZ36621A300530XXXX deschis la Trezoreria Deva sau CUI RO39125506, IBAN RO10TREZ366502205X013051 deschis la Trezoreria Deva.

Neplata redevenței, până la termenul mai sus menționat, conduce la perceperea de majorări de întârziere în cuantum de 1 % pe lună .

Art.10. – Plata redevenței pentru primul an de concesiune se va face după 1 zi de la data încheierii contractului de concesiune.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

A) Drepturile concesionarului

Art.11. – Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Art.12. – Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

B) Drepturile concedentului

Art.13. – Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

Art.14. – Verificarea prevăzută la art.13 a contractului de concesiune se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

Art.15 – Concedentul poate modifica în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

Art.15.1. - Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

Art.15.2 - În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu concesionarului, acesta are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

Art.16. - Concedentul are dreptul să retragă concesiunea fără nici o despăgubire dacă concesionarul nu începe lucrările în termen de 1 an de la data predării bunului concesionat, concesionarul nu realizează investiția în termen de maxim 1 an de la data emiterii ordinului de începere a lucrărilor sau în cazul în care nu respectă prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației publice.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.17. – Concedentul are obligația:

a) să nu-l tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;

b) să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

c) să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege;

d) să urmărească prin împuterniciții săi, executarea lucrărilor de construcții, amenajare, amplasare la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea respectării acordurilor, avizelor și autorizațiilor eliberate, precum și încadrarea în termenul de finalizare a construcțiilor.

Art.18. - Concesionarul are obligația:

a) să respecte întocmai prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației și a condițiilor prevăzute în Documentația de Atribuire și în Caietul de Sarcini anexă la Hotărârea Consiliului Local nr. _____ prin care s-a aprobat concesionarea;

b) să respecte termenele și condițiile prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat;

c) să respecte condițiile impuse de natura bunului concesionat;

d) să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul concesiunii;

e) să respecte destinația pentru care a fost concesionat bunul, precum și toate celelalte obligații prevăzute în caietul de sarcini și în documentația de atribuire;

f) să exploateze în mod direct bunul ce face obiectul concesiunii, fără a putea subconcesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, obiectul concesiunii;

g) pe durata contractului de concesiune, concesionarul nu poate închiria bunul care face obiectul concesiunii;

h) să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit prin prezentul contract de concesiune;

i) În termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție, o sumă egală cu redevența datorată în primul an. Această se va depune în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva CUI 4374393**; Din această sumă sunt reținute dacă este cazul redevența restantă și penalitățile de întârziere datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune și a dispozițiilor legale în vigoare. După ce concedentul își va exercita dreptul de a executa în parte sau în totalitate garanția depusă de concesionar, acesta din urmă, în termen de cel mult 30 de zile va reîntregi garanția până la nivelul inițial, în caz de executare parțială, iar în caz de executare a întregii garanții, concesionarul va depune o nouă garanție în cuantumul stabilit inițial.

j) în cazul în care concesionarul nu va respecta obligațiile prevăzute la art. 18 lit. „i”, concedentul va fi îndreptățit să rezilieze contractul de concesiune, fără intervenția instanțelor judecată;

k) să restituie concedentului, pe bază de proces – verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină bunul concesionat la încetarea contractului de concesiune;

l) la încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent;

m) în cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența 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 continuității exploatării bunului;

n) în momentul deschiderii procedurii insolvenței, a falimentului sau radierii societății, concesionarul / administratorul judiciar are obligația de a notifica de îndată acest fapt concedentului;

o) să înceapă lucrările în termen de **1 an de zile** de la data predării bunului concesionat;

p) în termen de maxim **1 an de zile** de la data emiterii ordinului de începere a lucrărilor să finalizeze construcția, în caz contrar contractul încetează de drept fără intervenția instanței de judecată;

q) să respecte programul de investiții depus la ofertă, respectiv valoarea minimă a investiției, finalizarea investiției la termen, crearea numărului minim de locuri de muncă, în caz contrar contractul încetează de drept fără intervenția instanței de judecată.

r) concesionarul se obligă să obțină toate avizele și autorizațiile necesare realizării investițiilor și desfășurării activităților;

s) concesionarul va suporta toate costurile ocazionate de obținerea eventualelor aprobări de construcție, amenajare, mediu, etc;

t) în caz de înstrăinare a construcțiilor efectuate pe terenul concesionat, concesionarul are obligația ca în termen de maxim 5 zile să notifice în scris acest fapt concedentului, iar noul proprietar al construcțiilor are obligația de a prelua contractul de concesiune în aceleași condiții, în caz contrar, contractul de concesiune se va rezilia și terenul trebuie adus la forma inițială și predat concedentului.

VIII. CLAUZE SPECIALE

Art.19. – Lucrările de drumuri necesare și rețelele tehnico - edilitare se vor executa de către concesionar, pe cheltuiala acestuia.

Art.20. – Bunul care a făcut obiectul concesiunii, revine pe deplin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune.

Art.21. - La expirarea contractului de concesiune, concedentul poate hotărî preluarea unor bunuri care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii, în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă a acestora.

IX. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art.22. – Contractul de concesiune poate înceta astfel:

- a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat;
- b) prin acordul părților;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, concedentul va notifica de îndată intenția sa și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În această situație concesionarul va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. În acest caz, concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar;
- g) prin denunțare unilaterală de către concedent în cazul în care se constată nerespectarea destinației pentru care a fost concesionat bunul;

Constatarea nerespectării destinației concesiunii se face de către reprezentanții concedentului prin proces - verbal contrasemnat de martori neutri.

În urma semnării procesului verbal concedentul va soma în scris pe concesionar, în sensul respectării destinației concesiunii.

Dacă în termen de 15 zile de la primirea somației, concesionarul nu se conformează, contractul de concesiune se reziliază de drept fără intervenția instanțelor de judecată.

Rezilierea contractului se va constata prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Deva.

Art.23. - Contractul va înceta de plin drept, fără somație și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care concesionarul nu începe lucrările în termen de 1 an de la data predării bunului concesionat sau concesionarul nu realizează investiția în termen de 1 an de la data emiterii ordinului de începere a lucrărilor sau în cazul în care nu respectă prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației publice.

Art.24. - Contractul se desființează de plin drept, fără somație și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care concesionarul întârzie în achitarea integrală a redevenței datorate mai mult de 90 de zile.

Art.25. - Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară prin grija concesionarului. Concesionarul se obligă ca în termen de **10 zile** de la încheierea contractului de concesiune să înscrie dreptul de concesiune în cartea funciară.

Art.26. - Concedentul va radia din cartea funciară dreptul de concesiune la încetarea contractului de concesiune.

Art.27. – La încetarea din orice cauză, a contractului de concesiune, bunul ce a fost utilizat de concesionar în derularea concesiunii va fi repartizat după cum urmează:

a) **bunurile de retur:** teren intravilan în suprafață de 21 mp, înscris în CF 82450, nr. cadastral 82450, care revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului;

b) **bunurile proprii:** _____, rămân în proprietatea concesionarului.

X. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE CONCEDENT ȘI CONCESIONAR

Art.28. Concesionarul are obligația să preia toate responsabilitățile prevăzute în legile privind protecția mediului.

Art.29. Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a prezentului contract și pentru a obține toate aprobările și avizele necesare cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței bunului concesionat.

XI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.30. - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă. Răspunderea contractuală naște obligația reparării întregului prejudiciu cauzat, precum și plata de daune interese, după caz.

Art. 31. - Concesionarul se află de drept în culpă în următoarele situații:

- a) Orice declarație sau garanție dată de concesionar prin acest contract ce se dovedește a fi falsă sau de natură să inducă în eroare pe concedent;
- b) Concesionarul grevează obiectul concesiunii cu orice fel de sarcină;
- c) Subconcesionază către un terț bunul care face obiectul prezentului contract de concesiune;
- d) Închirează bunul care face obiectul concesiunii;
- e) Concesionarul abandonează obiectul concesiunii fără înștiințarea prealabilă a concedentului;
- f) Concesionarul nu își îndeplinește obligația de plată a redevenței și/ sau a oricărei obligații financiare asumate prin prezentul contract de concesiune;
- g) Concesionarul nu își îndeplinește obligația de instituire a garanției sau de reîntregire a acesteia în caz de execuție de către concedent;
- h) Concesionarul nu își recunoaște obligațiile asumate prin prezentul contract de concesiune.

XII. LITIGII

Art.32. – Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

XIII. DREPTUL GUVERNANT

Art. 33. Acest Contract de concesiune este guvernat și va fi interpretat în conformitate cu dreptul român.

Art.34. Părțile convin ca prezentul contract să fie titlu executoriu în condițiile prevăzute de legea română.

XIV. FORȚA MAJORĂ

Art.35. În caz de forță majoră părțile sunt exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale, determinată de acest eveniment.

Art.36. Partea aflată în caz de forță majoră va notifica celeilalte părți atât apariția cât și încetarea evenimentului, în termen de 5 (cinci) zile. Lipsa notificării evenimentului în termen de decade partea aflată în forță majoră de dreptul de a fi exonerată de răspundere.

Art.37. Forța majoră este produsă de un eveniment aflat în afara controlului părților, imprevizibil și de neînlăturat, intervenit după intrarea în vigoare a contractului care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate parțial sau total.

XV. DISPOZIȚII FINALE

Art.38. – Modificările sau completările prezentului contract de concesiune se fac numai cu acordul părților, printr-un act adițional aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Deva.

Art.39. - Orice corespondență sau notificare cu privire la prezentul contract de concesiune se va face în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art.40. - Prezentul contract împreună cu anexa (procesul verbal de predare- primire) care face parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Art.41. – Contractul de concesiune s-a încheiat în 3 exemplare din care 1 exemplar pentru concesionar și 2 exemplare pentru concedent;

Art.42. - Prezentul contract de concesiune intră în vigoare la data semnării sale.

CONCEDENT:

CONCESIONAR:

PROCES – VERBAL

de predare - primire bun concesionat

Încheiat în Deva, la data de _____ între Municipiul Deva activitate economică, cu sediul în Deva, str. Piața Unirii, nr. 4, CUI RO 39125506, CONT _____, deschis la Trezoreria Deva, reprezentat prin _____, având funcția de Primar, în calitate de concedent, pe de o parte,

și

Societatea _____, persoană juridică cu Sediul în _____ județul Hunedoara, înregistrată la O.R.C. _____ sub nr. _____ C.U.I. _____, reprezentată legal prin domnul/ doamna _____, având funcția de _____, telefon. _____, e-mail: _____, în calitate de concesionari, pe de altă parte,

la sediul concedentului (alt loc, adresă, etc.) Deva, str. Piața Unirii nr. 4,

prezentul proces - verbal s-a încheiat în baza prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Deva nr._____/_____,

Concedentul predă concesionarului bunul imobil teren liber de sarcini, în suprafață de _____ mp, situat în _____ b-dul/str./ alee _____, nr. _____ jud. _____, înscris în CF nr. _____, nr.cadastral _____

Întabularea dreptului de concesiune se va face în conformitate cu Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, precum și a art.305 alin (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, prin grija concesionarului.

Prezentul Proces - verbal constituie parte integrantă din contractul de concesiune nr. _____ / _____ și s-a încheiat în 3 exemplare din care 1 exemplar pentru concesionar și 2 exemplare pentru concedent;

Am predat,
Din partea concedentului,

Am primit,
Din partea concesionarului,

IX. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

FORMULAR NR.1

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumire:

2. Codul Fiscal:

3. Adresa sediului:

4. Adresa de corespondență:

5. Cont IBAN: _____ deschis la Banca

6. Telefon/ Fax:

7. E-mail:

8. Obiectul de activitate:

9. Persoana împuternicită pentru semnarea contractului de concesiune _____,
având funcția de _____

OFERTANT

(Nume, semnătură și stampilă)

FORMULAR NR.2

Către,

Primăria Municipiului Deva – Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat -
Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

privind concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din teren în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr.82450, nr.cadastral 82450 din domeniul privat al municipiului Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara

Subsemnatul(a), _____, cu domiciliul în _____, posesor al B.I./C.I./Pașaport _____ seria: _____ nr. _____, eliberat la data de _____, de către _____, având C.N.P. _____, în calitate de reprezentant legal al _____, cu sediul în _____, înregistrată la O.N.R.C sub nr. _____, având CUI _____, nr. telefon _____

Prin prezenta vă solicit înscrierea pentru participarea la licitația publică privind concesionarea terenului în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr.82450, nr.cadastral 82450 din domeniul privat al municipiului Deva, str. Dr. Vicor Șuiagă, județul Hunedoara, în vederea construirii unui post trafo.

Redevența minimă de la care pornește licitația publică este de **14,30 lei/mp/an**, respectiv de **300,30 lei/an**.

Declar că mi-am însușit și sunt de acord cu prevederile Caietului de sarcini și ale dispozițiilor aprobate prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr. ____ / _____,

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

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

Ofertant: _____
(Nume, semnătură și ștampilă)

Data: _____

FORMULAR NR.3

Către,

Primăria Municipiului Deva – Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat -
Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat.

DECLARAȚIE

Subscrisa, _____ ,
(se inserează numele persoanei juridice)

În calitate de participant la procedura de licitație publică pentru concesiunea terenului în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr. 82450, nr.cadastral 82450 din domeniul privat al municipiului Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara, în vederea construirii unui post trafo, organizată de Primăria municipiului Deva, prin Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, în data de _____, ora _____, declar pe propria răspundere că:

a) nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvență /faliment, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii;

b) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;

c) nu am fost condamnat, în ultimii 5 ani prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o infracțiune de ordin economic.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

OFERTANT

(Nume, semnătură și stampilă)

Data: _____

FORMULAR NR.4

Către,

Primăria Municipiului Deva – Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat -
Serviciul Administrare Domeniul Public și Privat.

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a), _____, cu
domiciliul în _____, posesor al
B.I./C.I./Pașaport _____ seria: _____ nr. _____, eliberat la data de _____,
de către _____, având C.N.P. _____, în
calitate de reprezentant legal al _____,
cu sediul în _____, înregistrată la O.N.R.C
sub nr. _____, având CUI _____, nr. telefon _____.

Declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că mă angajez să prestez activități în cadrul bunului concesionat, pe toată durata contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe propria răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

OFERTANT

(Nume, semnătură și stampilă)

Data: _____

FORMULAR NR.5

Către,

Primăria Municipiului Deva – Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat -
Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat.

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a), _____, cu
domiciliul în _____, posesor al
B.I./C.I./Pașaport _____ seria: _____ nr. _____, eliberat la data de _____,
de către _____, având C.N.P. _____, în
calitate de reprezentant legal al _____,
cu sediul în _____, înregistrată la O.N.R.C
sub nr. _____, având CUI _____, nr. telefon _____.

Declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că mă angajez să respect obligațiile aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii, așa cum prevede art. 318 lit. e din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

OFERTANT

(Nume, semnătură și stampilă)

Data: _____

FORMULAR NR.6

PERSOANA JURIDICĂ

REPREZENTATĂ PRIN:

CU SEDIUL ÎN:

OFERTA FINANCIARĂ

Pentru concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 21 mp, înscris în CF nr. 82450, nr.cadastral 82450 din domeniul privat al municipiului Deva, str. Dr. Victor Șuiagă, județul Hunedoara, în vederea construirii unui post trafo.

Redevența de la care pornește licitația publică pentru teren este de:

14,30 lei/ mp/ an , respectiv 300,30 lei/ an. Redevența este fără T.V.A.

Redevența licitată este de:

_____ lei/mp/an, respectiv de _____ lei/an.

Redevența este fără T.V.A.

OFERTANT

(Nume, semnătură și stampilă)

Deva, la ~~28~~ septembrie 2026

Președinte de ședință
Consilier,
Ioan Dorin Petru

Contrasemnează
Secretar general
Bogdan Ciprian Bălan