



HOTĂRÂREA

nr.374 din 25.09.2025

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 271 mp din domeniul privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, str. Zenitului, nr.9, zona Archia, județul Hunedoara, înscris în C.F. nr.65392, nr.cadastral 65392

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 înregistrată la Primăria municipiului Deva sub nr.8387/28.01.2025, prin care societatea comercială Meridian Trust SRL, solicită concesionarea terenului în suprafață de 271 mp, situat în municipiul Deva, str. Zenitului, nr.9, zona Archia, județul Hunedoara, înscris în C.F. nr.65392, nr. cadastral 65392, în vederea construirii unui spațiu comercial,

Verificările efectuate de către Compartimentul cadastru, fond funciar, în urma cărora s-au constatat următoarele:

- terenul proprietatea municipiului Deva, înscris în C.F. nr.65392, identificat cu nr.parcelă 519/5/46, face parte din parcela 519/5 înscrisă în titlu de proprietate nr.21054/57 din 23.01.1996, obținut în baza Legii nr.18/1991 de către Biserica Ortodoxă Română, iar ulterior prin Contractul de vânzare cumpărare nr.3869/2006 este proprietatea municipiului Deva și nu a făcut obiectul legilor proprietății - Legea nr.10/2001, Legea nr.169/1997, Legea nr.1/2000 și Legea nr.247/2005,

Avizul nr.241 PS/20.01.2023 emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale din cadrul Ministerului Afacerilor Interne, înregistrat la Primăria municipiului Deva sub nr.12351/07.02.2023,

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.388/2025, Referatul de aprobare nr.388/2025 prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Lucian Ioan Rus, prin care se propune concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 271 mp din domeniul privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, str. Zenitului, nr.9, zona Archia, județul Hunedoara, înscris în C.F. nr.65392, nr.cadastral 65392,

Raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat nr.101011/15.09.2025,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.434/110815/24.09.2025, Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.252/110818/24.09.2025, 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.329/110817/24.09.2025,

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.84921/05.08.2025, privind redevența minimă de pornire a licitației publice pentru concesiunea terenului înscris în C.F. nr.65392, nr. cadastral 65392, întocmit de către S.C. Gama Eval Invest S.R.L., prin evaluator autorizat, domnul Șendroni Mihai, membru ANEVAR, prezentat în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 271 mp din domeniul privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, str. Zenitului, nr.9, zona Archia, județul Hunedoara, înscris în C.F. nr.65392, nr. cadastral 65392, în vederea construirii unui spațiu comercial.

Art.3. - Redevența minimă de la care pornește licitația publică pentru concesiunea terenului menționat la art.2 este de 39,61 lei/mp/an, respectiv redevența de 10.734,31 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 concesiunii terenului situat în municipiul Deva, județul Hunedoara, 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 10 ani de la data semnării contractului de concesiune.

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

Art.8. - Începând cu data prezentei se abrogă Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr.293/2023.

Art.9. - Prezenta poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.10. - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Direcția administrarea domeniului public și privat prin Serviciul administrarea domeniului public și privat.

Art.11. - Prezenta hotărâre se comunică:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ferdinand-Zoltan POGOCȘAN



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA,
Florina-Doris VISIRIN

Primăria Municipiului Deva

Nr. 84921

Ziua 05 Luna 08 Anul 2025

Nr. raport 375, data 02.07.2023

RAPORT DE EVALUARE **TEREN INTRAVILAN - CF 65392 DEVA**

Deva, Zona Archia, nr. FN, Jud. Hunedoara



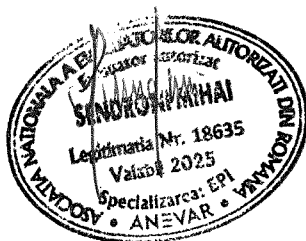
Client: Primăria Municipiului Deva

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA

Membru corporativ: GAMA EVAL INVEST S.R.L.

Evaluator: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
2. CERTIFICARE	4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI.....	5
3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)	5
3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	5
3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII	5
3.5 MONEDA EVALUĂRII	6
3.6 SCOPUL EVALUĂRII.....	6
3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)	6
3.8 DATA EVALUĂRII.....	6
3.9 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	6
3.10 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	7
3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	8
3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	9
3.13 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI.....	9
3.14 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	10
4. PREZENTAREA DATELOR.....	11
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	11
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	13
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT	14
4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	14
4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE	14
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	15
5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII.....	15
5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE	15
5.3 ANALIZA CERERII	16
5.4 ANALIZA OFERTEI	17
5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.....	18
5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ.....	19
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	19
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	21
7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI.....	21
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	25
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII	25
9. ANEXE	26

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip – teren intravilan având categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 271 mp.

Client: Primăria Municipiului Deva

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva

Localizare proprietate: Municipiului Deva, Zona Archia, nr. FN, Județul Hunedoara

Data inspecției: 30.06.2025

Data evaluării: 30.06.2025

Scopul evaluării: informarea clientului în vederea concesiunii.

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață a proprietății.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către MUNICIPIUL DEVA. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 65392 Deva, nr. cadastral 65392.

Sarcini înregistrate: Nu sunt.

Ipoteze speciale: Nu sunt necesare.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată LEI.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2025.

Evaluator autorizat: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635 valabilă în anul 2025.

Concluzia asupra valorii: în urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață (fără TVA) estimată prin abordarea prin piață (metoda comparației directe) este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ
107.332 lei respectiv 396,06 lei/mp
VALOARE REDEVENȚĂ TEREN – 39,61 lei/mp/an

Întocmit: Șendroni Mihai,
Membru titular ANEVAR
30.06.2025



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – **TEREN INTRAVILAN**, înscris în Cartea Funciară nr. 65392 DEVA certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării

Șendroni Mihai, Membru titular ANEVAR

30.06.2025



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de către GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ ANEVAR, nr. autorizație 0796, cu sediul în Hunedoara, cartier Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, adresa de email gamaevalinvest@gmail.com, prin evaluator Șendroni Mihai, membru titular ANEVAR nr. legitimație 18635. Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese. În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)

Primăria Municipiului Deva prin reprezentantul legal, a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare, respectiv teren intravilan localizat în Municipiului Deva, Zona Archia, nr. FN, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 65392, CF nr. 65392 Deva.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv Primăria Municipiului Deva în calitate de client al evaluării proprietății imobiliare. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicideată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare Primăria Municipiului Deva prin reprezentanții legali.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicideată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip teren intravilan – categoria de folosință curți construcții, situat în Municipiului Deva, Zona Archia, nr. FN, județul Hunedoara, având o suprafață totală de 271 mp, având număr cadastral 65392, întabulat în Cartea funciară nr. 65392 a localității Municipiului Deva, conform extrasului de carte funciară, eliberat de O.C.P.I. Hunedoara. A fost evaluat întregul dreptul de proprietate asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator. Proprietatea privată reprezintă, *"dreptul titularului de a poseda, folosi și*

dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege"(Codul Civil Român, art.555(1)). Pentru proprietatea imobiliară de tip teren intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare, reprezentantul clientului a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extras de carte funciară nr. 65392 Deva.

3.5 MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în LEI. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0777 lei, valabil pentru data de 30.06.2025.

3.6 SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către Primăria Municipiului Deva pentru estimarea redevenței de piață în vederea concesiunii pe o perioadă de 49 de ani, respectiv a terenului intravilan în suprafață totală de 271 mp, având categoria de folosință curți construcții. Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile” și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect. În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 30.1 definiția valorii de piață este următoarea: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață este exprimată în lei. Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

3.8 DATA EVALUĂRII

Inspekția a fost efectuată în data de 30.06.2025 de către evaluator Șendroni Mihai în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată. Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 30.06.2025.

3.9 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Inspekția proprietății a avut loc în data de 30.06.2025 și a fost realizată de către evaluatorul Șendroni Mihai în prezența reprezentatului clientului cu această ocazie s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

În urma examinării documentelor, evaluatorul a identificat proprietatea în baza numărului cadastral și cu ajutorul planului extras din georportalul ANCPI. Locația indicată și limitele proprietății precizate de acesta se consideră a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru. La momentul inspecției terenul intravilan era împrejmuit cu gard și a fost considerat limitele proprietății subiect. Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către client, respectiv la:

- Extras de carte funciară nr. 65392 DEVA a localității Municipiului Deva din 27.05.2025.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspekția proprietății și zona din care face parte proprietate inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspekția proprietăților comparabile;
- ✓ interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- ✓ au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspecției terenul este nefolosit.

3.10 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- Informații din Extrasul de Carte Funciară;
- Informații privind piața imobiliară specifică;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- Reprezentantul clientului pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);

- Presa de specialitate, reviste de profil;
- Informații existente pe site-urile de profil;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- Baza de date a evaluatorului;
- Interviuurile cu părțile implicate în tranzacții;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;

3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea de piață determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare privind concesiunea terenului pe o perioadă de zece ani. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.
- Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminărilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, astfel că evaluarea la solicitarea destinatarului a fost realizată fără certificat de urbanism. Conform inspecției în teren, evaluatorul a constatat că zona din care face parte proprietatea de evaluat este exclusiv rezidențială, iar în calculul evaluării au fost alese comparabile în calculul evaluării având cea mai bună utilizare de proprietate rezidențială.

Ipoteze speciale semnificative: nu sunt.

3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3.13 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului Primăria Municipiului Deva și utilizatorului desemnat specificat în raport. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare sau alte scopuri decât cele specificate în raport;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

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

3.14 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)”
- SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)”.

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

- SEV 102 – „Documentare și informare (IVS 102)”,

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)”

și a ținut cont și de prevederile

- SEV 104 „Tipuri ale valorii” (IVS 104)
- SEV 105 „Abordări și metode de evaluare”
- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)”,
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”,
- SEV 400 – „Verificarea evaluării”

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul wikipedia și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

DEVA este municipiul de reședință al județului Hunedoara, format din localitățile componente Deva (reședință) și Sântuhalm, și din satele Archia, Bârcea Mică și Cristur.

Deva se situează în partea centrală a județului Hunedoara, la o altitudine de 187 m față de nivelul mării, pe malul stâng al cursului mijlociu al Mureșului. Orașul se învecinează cu Munții Poiana Ruscă și Munții Zarandului în vest, cu Munții Apuseni în nord, cu Măgura Uroiului în est. Spre sud când condițiile atmosferice sunt propice, se zăresc în depărtare Munții Parâng și Munții Retezat. Dealurile din apropierea orașului sunt ultimele ramificații nordice ale Munților Poiana Ruscă (înălțimea lor maximă este de 697 metri) și cuprind orașul ca într-un semicerc, ferindu-l de excese climatice. Vârful Piatra Cozia (din satul Cozia) are altitudinea de 686 m.

La recensământul din 1910 Deva avea 8654 locuitori, din care 5827 vorbeau maghiară ca limbă maternă, 2417 româna și 276 germana. După religie, 3393 erau romano-catolici, 2551 ortodocși, 1292 reformați, 791 evrei, 314 greco-catolici și 242 luterani. Conform recensământului efectuat în 2011, populația Municipiului Deva se ridică la 61.123 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.257 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (82,98%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (7,21%) și romi (1,24%). Pentru 7,84% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,5%), dar există și minorități de romano-catolici (6,46%), penticostali (2,68%), reformați (2,34%), baptiști (1,38%) și greco-catolici (1,14%). Pentru 8,13% din populație nu este cunoscută apartenența confesională. Prima atestare documentară a cetății Deva datează din anul 1269, fiind menționată prin cuvintele latine castro Dewa. Pe hărțile medievale ea apare fie sub numele de Deva sau Dewan. Ruinele Cetății Deva, de pe dealul Cetății, au fost și rămân un obiectiv turistic important. În ultimii ani a fost conceput un program de amenajare a Cetății, proiect foarte controversat, pentru a o pune în valoare și a o face accesibilă tuturor vârstelor: instalarea unui telescaun și amenajarea unui teras în incinta fortificației (idee abandonată ulterior la insistențele reprezentanților Muzeului Deva). Odată ajuns sus lângă ruinele cetății, ni se dezvăluie panorama orașului și a împrejurimilor. Se vorbește despre existența unui tunel subteran care unea Cetatea Devei de Castelul de

la Hunedoara. La poalele dealului se întinde „Parcul Cetății”. La intrarea dinspre sud a parcului se află casa lui Dr. Petru Groza. În nord-vestul parcului, la marginea dinspre dealul cetății, se află castelul Magna Curia, construit în secolul XVI. Inițial castelul a fost conceput în stilul Renașterii, dar restaurările ulterioare i-au adăugat și elemente de artă barocă. În prezent complexul arhitectonic Magna Curia adăpostește Muzeul Județean Deva.

Amplasament imobil



4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilului – teren intravilan, aflat în proprietatea MUNICIPIUL DEVA, conform actelor juridice prezentate, asupra imobilului nu există sarcini.

Conform **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** „Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...)”.

MUNICIPIUL DEVA în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din Municipiului Deva, Zona Archia, nr. FN, jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 271 mp, înscris în CF nr. 65392 Deva, nr. CAD 65392, categoria de folosință curți construcții, nr. top. 519/5/46. Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului, cele de la Oficiul de Cadastru și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și documentele primite.

Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Din Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Deva partea a II-a și partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate este deplin.

PLAN ANCPİ



4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea MUNICIPIUL DEVA, situată în Municipiul Deva, Zona Archia, nr. FN, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan în suprafață de 271 mp, împrejmuit.

Proprietatea este amplasată în zona periferică a Municipiului Deva, zona Archia, în zona rezidențială. Terenul are ieșire la un drum pietruit care duce la Strada Paiului și face legătura cu Strada Zăvoi, fiind poziționat lângă alte imobile.

Accesul la teren se efectuează dintr-un drum pietruit care face legătura la Strada Paiului și ulterior la Strada Zăvoi, mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică, frontul stradal are o lungime de circa 18 ml, respectiv 15 ml, iar terenul are la limita de proprietate toate utilitățile necesare: apă-canalizare, energie electrică, gaz.

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Amplasament: zona Archia;

Suprafață: 271 mp teren - curți construcții;

Destinație: teren cu destinație pentru imobile de tip rezidențiale;

Topografie: teren plan;

Formă: regulată;

Utilități: utilități existente la limita proprietății (apă-canal, energie electrică, gaz).

Acces: accesul se realizează către proprietate dintr-un drum pietruit care face legătura la Strada Paiului și ulterior la Strada Zăvoi.

Deschidere: 18 ml pe o latură și 15 ml pe altă latură a terenului către drumuri care deserveșc ca acces;

Situația actuală a terenului: teren liber, situat în Municipiului Deva.

Puncte de interes: terenul este amplasat în zona periferică a Municipiului Deva, având o poziție bună din punct de vedere al amplasamentului pentru imobile de tip rezidențial/comercial.

4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul se află în proprietatea MUNICIPIUL DEVA, conform documentelor puse la dispoziție. Terenul a intrat în proprietatea MUNICIPIUL DEVA prin contract de vânzare-cumpărare nr. 3869 din 13.11.2006 emis de BNP Stef Ovidiu, dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/1.

4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele, taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt hotărâri ale Consiliului Local Deva.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași:

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultantă a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona periferică a Municipiului Deva.

În zonă, se află preponderent construcții unifamiliale în clădiri independente cu regim de înălțime P, P+1/M, dar și blocuri de locuințe la mică distanță. Distanța față de proprietățile complementare este mare. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 271 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă.

5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a Municipiului Deva. Piața specifică a acestei proprietăți este cea a terenurilor intravilane. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală – zona periferică, dar poate fi extinsă la nivelul întregului oraș. Oferta de astfel de proprietăți la nivelul este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru astfel de proprietate. Proprietățile cu o atractivitate mai mare, ce concurează cu

proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă mică prin oferte, o parte din ele regăsindu-se și în grila datelor de piață.

5.2.1 Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor intravilane libere, situate în Municipiului Deva, zona periferică, dar și alte zone din oraș.

5.2.2 Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 271 mp, situat în Municipiul Deva, regimul acestuia fiind de teren intravilan liber-categoria de folosință curți construcții. Accesul la proprietate se realizează dintr-o strada pietruită care face legătura cu Strada Paiului (drum asfaltat) și ulterior cu Strada Zăvoi, topografia este în ușoară pantă, utilitățile disponibile la limita proprietății sunt energie electrică, gaz, apă-canal.

5.2.3 Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în Zona Archia, nr. FN, a Municipiului Deva și este amplasată în zona periferică a orașului.

Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală. Gradul de ocupare al terenului în zona de interes a evaluării este mic, parcelele de teren libere sunt construibile, destinate pentru utilizări rezidențiale, dar există și terenuri extravilane în zona respectivă.

În zona periferică, există parcele de teren libere, construibile cu utilizări permise zonei rezidențiale, respectiv construcții de tip case/vile, dar și parcele de teren cu destinație extravilan. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală. Zona a urcat rapid în preferințele cumpărătorilor imobiliari datorită avantajelor: acces facil, acces la utilitățile necesare, zonă liniștită.

5.2.4 Proprietăți substitut disponibile

Oferta terenurilor libere este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client. Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă mică prin ofertele afișate.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri terenuri se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, utilitățile existente și suprafața terenului.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, care au suprafața a terenurilor cuprinsă între 300-350 mp. Aceste dimensiuni sunt recunoscute pe piața proprietăților imobiliare de tip teren liber în zona urbană.

5.3 ANALIZA CERERII

Cererea pieții reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru un anume tip de proprietate. Puterea de cumpărare este în stagnare în această perioadă, datorită efectelor economice la nivel global și a creșterii dobânzilor pentru împrumuturile bancare.

Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță apropiată. Strada la

care are acces proprietatea este sistematizată cu utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă-canal, energie electrică, gaze.

Acest tip de proprietate se adresează familiilor interesate de construcția unei case, celor cu copii, care au venituri medii și mari, cu preferințe superioare în privința confortului, la zona verde. Preferințele pe piață ale acestor familii se îndreaptă către casa unifamilială sau pentru construcții comerciale.

Terenurile ocupate de către proprietari sunt mai multe decât cele închiriate, fiind o cerere crescută pentru cumpărări de terenuri și o cerere mai scăzută pentru închirieri de terenuri libere.

Tipul acesta de proprietăți are un număr mare de vizualizări pe site-urile agențiilor imobiliare, fapt care prezintă rata mare de atractivitate și dorința utilizatorilor de pe piață, dar puterea de cumpărare se regăsește doar la acei utilizatori cu venituri medii-superioare. În ultimii ani și în special datorită anului 2020, cererea de terenuri libere este în creștere deoarece datorită izbucnirii COVID-19, declarată de O.M.S. drept Pandemie la data de 11 martie 2020, a avut impact semnificativ asupra piețelor financiare globale, impunând restricții de călătorie și distanțare socială. Incertitudinea în evaluare nu ar trebui confundată cu riscul, acesta poate fi generat de factori diverși care afectează fie activul propriu-zis, fie piața pe care acesta este tranzacționat. Incertitudinea în evaluare poate fi dată de factori diferiți, care pot fi împărțiți în trei categorii: perturbarea pieței, disponibilitatea datelor de intrare și alegerea metodei sau a modelului. Aceste categorii ale incertitudinii evaluării nu se exclud reciproc.

De exemplu, perturbarea pieței poate afecta disponibilitatea datelor relevante, ceea ce poate conduce implicit la incertitudine cu aceeași alegere a celei mai adecvate metode sau model. Prin urmare, este probabil să existe o interdependență și corelare între cauzele incertitudinii și trebuie să ținem seama de acest fapt în timpul procesului de evaluare.

Evenimentele pot fi de natură macroeconomică (criza financiară din 2009) sau natură microeconomică (dezastru natural, modificare legislative). În ceea ce privește pandemia, poate fi privită ca o perturbare a pieței la nivel microeconomic, însă în viitor s-ar putea să ne confruntăm și cu implicații macroeconomice.

La data evaluării, considerăm că putem acorda o credibilitate mai mare ofertelor existente în piață iar în ceea ce privește tipul de proprietate analizată la nivelul municipiului, putem concluziona că pandemia nu a afectat prețurile, acestea rămânând la același nivel. În consecință, evaluare trebuie tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență. Disponibilitatea facilităților din această zonă și prezența serviciilor locale reprezintă unul din factorii importanți în analiza cererii pe piața terenurilor libere și a terenurilor cu construcții edificate, care aduce un plus valoare proprietății subiect.

5.4 ANALIZA OFERTEI

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietății subiect se numește ofertă competitivă. Pe parcursul ultimilor ani, pretențiile vânzătorilor de terenuri libere și-au menținut tendința de creștere. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară

subiect, aceasta este în stagnare. Pentru acest tip de proprietate am ales ofertele de mai jos, iar prețurile pornesc de la circa 87 euro/mp până la 89 de euro/mp. Ofertele de astfel de terenuri pentru închiriere este inexistentă, fapt care deteremină o piață a vânzătorului.

Negocierea prețurilor pentru terenurile intravilane având cea mai bună utilizare de teren constructibil la nivelul municipiului Deva este cuprinsă între 1-10% din prețul de ofertă al proprietății.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin selectarea ofertelor similare cu proprietatea de evaluat, cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Informații de piața relevante	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	271	300	350	350
Preț (Euro)	?	26.100	31.150	30.450
Preț (Euro/mp)		87	89	87
Localizare	Deva - Archia str. Zenitului	Deva zona Archia (Deva noua) - prelungire str. Paiului	Deva zona Archia (Deva noua) - str. Lotusului	Deva zona Archia (Deva noua) - prelungire str. Paiului
Drum acces	drum neasfaltat asfalt la mica distanta	drum neasfaltat asfalt la mica distanta	drum neasfaltat asfalt la mica distanta	drum neasfaltat asfalt la mica distanta
Forma în plan si deschidere (ml)	poligonala	poligonala	poligonala	poligonala
Utilități disponibile	toate utilitățile	similar	similar	similar
Utilizări admise	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Reglementări urbanistice	-	-	-	-
Componente non imobiliare/ Construcții demolabile	considerat liber	liber	liber	liber

5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată se observă o tendință de creștere a cererii.

Piața achizițiilor este influențată și de dezvoltarea rapidă a sistemului de credit ipotecar și imobiliar, datorită creșterii dobânzilor la credite în ultima perioadă acestea au avut un efect de stagnare a cererii pe piață asupra imobilelor similare.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate observa că există o cerere pentru un număr mai mare de terenuri intravilane, în special terenurile rezidențiale. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect mică, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Din datele analizate este vorba despre o piață în stagnare, caracterizată printr-o stagnare a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mic de oferte.

Proprietatea imobiliară, subiect – teren intravilan liber face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zona central-mediană, zonă accesibilă.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări sunt interdependente și ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață.

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „*cea mai bună utilizare*” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - SEV 104 „Tipuri ale valorii”, para.140.1: „*utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ*”.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața terenurilor intravilane, din Municipiul Deva.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. *permisibilitatea legală*: se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării ;
2. *posibilitatea fizică*: se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. *fezabilitatea financiară*: se identifică utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. *profitabilitate maximă*: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Sucesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Obiectul evaluării este un teren cu suprafața de 271 mp, având formă regulată, situat în zonă periferică din Municipiul Deva, cu acces direct la stradă. Imobilul dispune la limita de proprietate de toate utilitățile necesare.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, sunt identificate, mai întâi,

utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Utilizări probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei pieței au fost observate terenurile construite și terenurile libere din zona Archia, Strada Paiului și Strada Zăvoi, și de pe străzile din imediata apropiere.

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

- toate terenurile construite sunt ocupate de construcții de tip rezidențial (locuințe colective sau case unifamiliale) la mică distanță;
- în imediata vecinătate există terenuri libere; acestea devin mai numeroase la marginea localității din care face parte proprietatea subiect;
- în zonă nu s-au identificat construcții cu alte utilizări, în afara celei pentru proprietate rezidențială. De altfel, se apreciază că este puțin probabilă apariția unor proprietăți industriale într-o astfel de zonă.

Amplasamentele de lângă proprietate subiect sugerează că terenul este atractiv pentru construcții de tip rezidențial de altfel cum este menționat, dar poate fi construită și o clădire comercială. Din punct de vedere al altor tipuri de construcții putem menționa că cererea de clădiri administrative (birouri) are un nivel scăzut în Municipiul Deva, astfel că la nivel de oraș se găsesc multe clădiri cu destinație administrativă-birouri care sunt libere.

Concluzia care se desprinde este că utilizarea terenului poate fi doar rezidențială datorită construcțiilor de același tip din zona analizată.

Testul de permisivitate legală

Pentru a verifica dacă utilizarea terenului este permisă legal am analizat documentele, pus la dispoziție de către client, iar din analiza efectuată se observă că terenurile din împrejurime sunt construite cu imobile rezidențiale cu regim înălțime P, P+M, P+1E.

De asemenea, observarea vecinătății nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială. Ca urmare, consider că dezvoltarea pentru construcție rezidențială este permisă legal. Nu se identifică niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării.

Testul pentru posibilitatea fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate construcții rezidențiale aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul poate fi construit. Dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unei construcții cu standardul zonei, adică rezidențial.

Drept urmare, apreciez că dezvoltarea este fizic posibilă. Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.

Testul fezabilității financiare

Construcția posibilă și permisă tipică este o construcție de tip rezidențial conform zonei

analizate din care face parte și proprietatea subiect. Nu sunt necesare amenajări ale terenului constând în nivelare, îndreptare, etc.

Așa cum s-a prezentat anterior, analiza pieței a relevat tranzacții recente cu amplasamente către utilizatori finali. Astfel de construcții se pot realiza deoarece este o zonă activă iar amplasamentul este ideal pentru astfel de construcții rezidențiale. Amenajările terenului pot fi minime, având toate utilitățile necesare reprezintă un factor important în dezvoltarea unei construcții noi. Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea este fezabilă financiar.

O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

Testul valorii maxime

Întrucât există doar o utilizare permisă legal, fizică posibilă, fezabil financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este, firesc, cea mai bună utilizare.

Astfel, în realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite a fost identificată ca fiind **CMBU teren intravilan rezidențial**.

Concluzii:

- cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate de tip rezidențial;
- utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea abordării prin piață.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
 - Extracția de piață;
 - Alocarea (proporția);
 - Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
 - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea

de comparație directă sau comparația vânzătorilor (GEV 630, para. 44) este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare (GEV 630, para. 43) ori sunt contractate.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele: drepturile de proprietate transmise; condițiile de finanțare; condițiile de vânzare; cheltuielile necesare imediat după cumpărare; condițiile de piață; localizarea; caracteristici fizice: suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, deschidere; utilități disponibile; zonarea.

Primele cinci sunt elemente de comparație specifice tranzacționării, iar următoarele șase sunt specifice proprietății. În cadrul abordării prin piață a fost analizată oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării, situate în aceeași arie cu proprietatea subiect. Oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare a fost preluată de pe site-urile OLX.ro, imobiliare.ro, storia.ro, agenții imobiliare, etc. Pentru a stabili veridicitatea informațiilor prezentate în ofertele de vânzare, proprietarii sau reprezentanții acestora au fost contactați telefonic. În urma discuțiilor telefonice, s-a stabilit că toate proprietățile comparabile analizate sunt reale și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.

Din analiza pieței imobiliare a rezultat faptul că, pe piața imobiliară specifică, prețurile de ofertare pentru terenurile rezidențiale nu au suferit modificări semnificative în ultimul an.

GRILA DE PIATA							
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Localizare	Deva - Archia str. Zenitului	Deva zona Archia (Deva noua) - prelungire str. Paiului		Deva zona Archia (Deva noua) - str. Lotusului		Deva zona Archia (Deva noua) - prelungire str. Paiului	
Suprafata teren (mp)	271	300		350		350	
Data	iun.25	iun.25		iun.25		iun.25	
Preț ofertă/tranzacție	(Euro)	26100		31150		30450	
Preț ofertă/tranzacție	(Euro/mp)	87		89		87	
Marjă de negociere medie a pieței (%) (1)	-10%	Ofertă		Ofertă		Ofertă	
		-10%	-9	-10%	-9	-10%	-9
Valoare ajustată		78		80		78	
Ajustari specifice tranzacționării							
Drept de proprietate transmis	integral	integral		integral		integral	
Valoarea ajustare (% ,eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Euro)		78		80		78	
Conditii de finantare	cash	cash		cash		cash	
Valoarea ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Euro)		78		80		78	
Conditii de vanzare	independent	independent		independent		independent	
Valoarea ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Euro)		78		80		78	
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Valoarea ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Euro)		78		80		78	
Condițiile pietei	Data evaluării	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Valoarea ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Euro)		78		80		78	
Ajustări specifice proprietății							
Localizare	Deva - Archia str. Zenitului	Deva zona Archia (Deva noua) - prelungire str. Paiului		Deva zona Archia (Deva noua) - str. Lotusului		Deva zona Archia (Deva noua) - prelungire str. Paiului	
Valoarea ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul, toate comparabilele au fost selectate din zona imobilului de evaluat						
Suprafata teren (mp)	271	300		350		350	
Diferența de suprafata (mp.)		-29		-79		-79	
Valoare ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada. În cazul de față nu s-au aplicat ajustări						
Drum acces	drum neasfaltat asfalt la mica	drum neasfaltat asfalt la mica distanta		drum neasfaltat asfalt la mica distanta		drum neasfaltat asfalt la mica distanta	

Valoare ajustare (% , Eur)	distanta	0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Forma in plan si deschidere	poligonala	poligonala		poligonala		poligonala	
Valoare ajustare (% , Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Utilități disponibile	toate utilitatile	similar		similar		similar	
Valoare ajustare (% , Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Utilizari admise	rezidential	rezidential		rezidential		rezidential	
Valoare ajustare (% , Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Reglementari urbanistice	-	-		-		-	
Valoare ajustare (% , Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Pret ajustat (Euro/mp)		78		80		78	
Componente non imobiliare/ Constructii demolabile (2)	Nu este cazul	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Valoarea ajustare (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Pret ajustat (Euro/mp)		78		80		78	
Ajustare totală netă absolută (%)		0%		0%		0%	
Ajustare totală netă absolută (Euro)		0		0		0	
Ajustare totală brută absolută (%)		0,0%		0,0%		0,0%	
Ajustare totală brută absolută (Euro)		0		0		0	
Număr ajustări		0		0		0	
S-a ales C1 fiind asemanator cu proprietatea subiect				1 Euro =		5,0777	
VALOARE DE PIAȚĂ		21.138		EUR		107.332 RON	

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind abordarea prin piață, utilizată în evaluarea proprietății imobiliare. În cadrul datelor de intrare au fost utilizate oferte de vânzare din zona specifică, la care s-au aplicat marje de negociere. Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este abordarea / metoda, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor, informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordarea în evaluare utilizată, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate precum și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

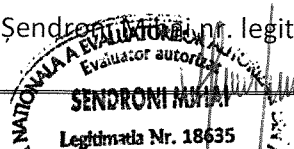
Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin piață, face parte dintr-o categorie de teren intravilan aflat într-o zonă rezidențială unde se tranzacționează astfel de proprietăți. În ceea ce privește precizia rezultatului, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin piață s-a găsit proprietăți comparabile, în zona evaluată cu proprietatea de evaluat, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări. Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestuia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată prin metoda comparației directe a proprietății imobiliare este:

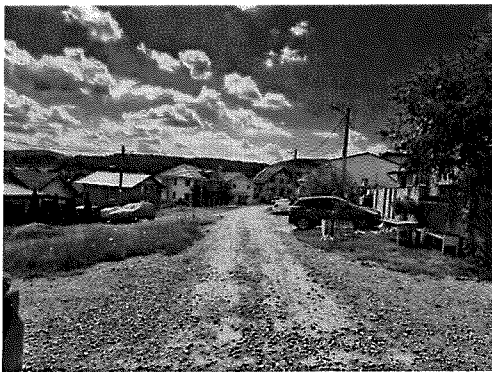
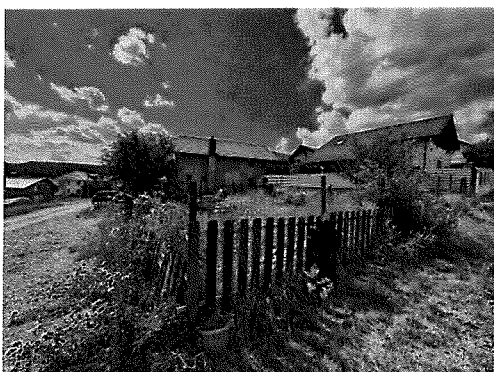
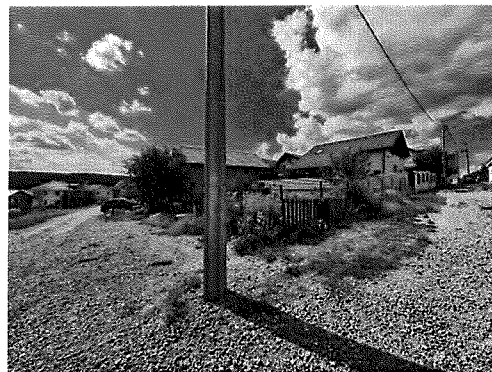
VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ
107.332 lei respectiv 396,06 lei/mp
VALOARE REDEVENȚĂ TEREN – 39,61 lei/mp/an

Evaluator autorizat ANEVAR,
Șendroni Mihai nr. legitimație 18635



9. ANEXE

**TEREN INTRAVILAN
DEVA, ZONA ARCHIA, NR. FN, JUD. HUNEDOARA**





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Deva

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65392 Deva

Nr. cerere	26069
Ziua	27
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189808094



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 2282N Archia
Nr. cadastral vechi: 5007
Nr. topografic: 519/5/46

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Deva, Loc. Deva

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65392	271	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15260 / 14/11/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3869, din 13/11/2006 emis de bnp Stef O.I.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL DEVA , domeniul privat	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2282N Archia)	

C. Partea III. SARCINI .

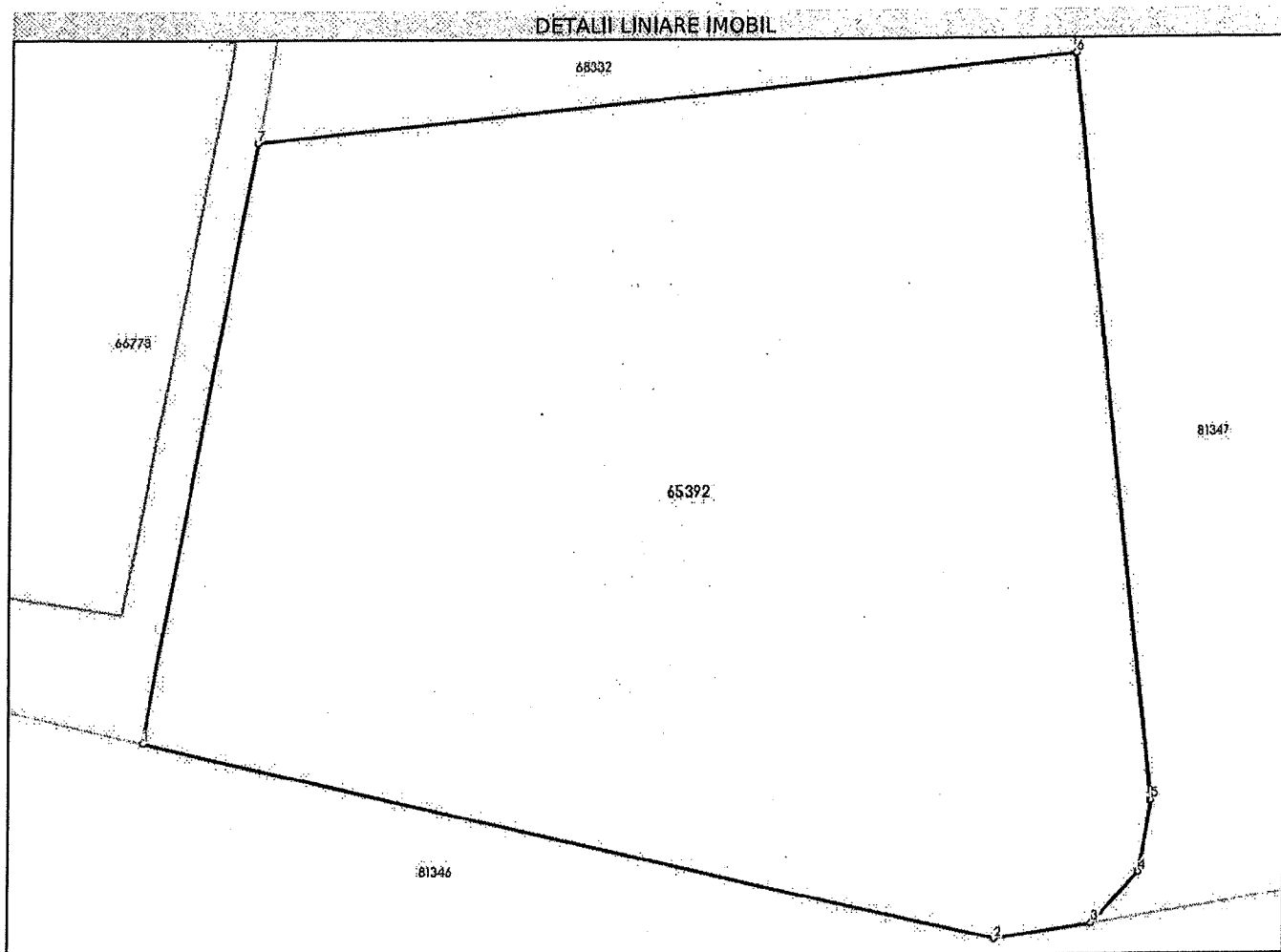
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65392	271	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	271	-	-	519/5/46	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	17.246
2	3	1.939
3	4	1.362
4	5	1.435
5	6	14.864
6	7	16.164

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	12.029

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/05/2025, 13:02

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.ancpi.ro>

Q Ce anume cauți?

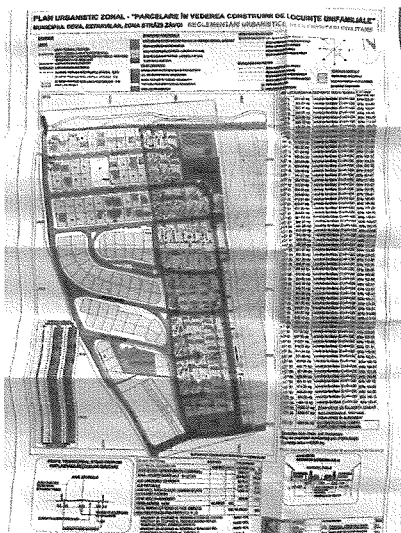
📍 Toată țara

Căutare 🔍

Publicitate

C, 1c, 3

< Înapoi [Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Imobiliare/terenuri](#) / [Terenuri - Hunedoara](#) / [Imobiliare/terenuri/hunedoara-ludet](#) / [Terenuri - Zavoi](#) / [Imobiliare/terenuri/zavoi_96589](#)



PRIVAT ⓘ

RADU
Pe OLX din octombrie 2014
Activ pe 27 iunie 2025
(/oferte/user/wlPn/)

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(/oferte/user/wlPn/)

LOCALITATE

📍 Zavoi
Hunedoara



Vezi locația pe hartă

Postat 14 iunie 2025

Teren intravilan în ZAVOI-DEVA (DEVA NOUA)

87 €

🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 450 m²

Extravilan / Intravilan; Intravilan

DESCRIERE

Sunteți în cautarea unui lot de casa? Nu mai stați pe gânduri.

Va oferim loturi de case începând de la 300 mp până la 650 mp, în cel mai exclusivist cartier, DEVA NOUA (în spatele parcelelor oferite tinerilor de către Primăria Deva).

FACILITATI:

- Cartierul de afla într-o zona linistita, cu o priveliste deosebita asupra Cetatii Devei la nord, iar la sud se zaresc piscurile semete ale Muntilor Retezat;
- Biserica Sf. Mare Mucenic Gheorghe, care va polariza intreaga zona (în constructie), iar vizavi se va construi un parc cu o piateta;
- Cartier modern în care sunt impuse si respectate regulile de urbanism;
- Gazul metan și curentul electric sunt la marginea cartierului, urmand sa se aduca pe proprietate în cel mai scurt timp posibil (pe Str. Paiului și Str. Lotusului sunt toate utilitatile trase-apa/canalizare, gaz metan și curent electric);
- Licitatia pentru apă/canalizare în tot cartierul este câștigată, urmând a se implementa acest proiect anul acesta-cu camine și branșamente individuale pentru fiecare lot;
- Proiectul de iluminat stradal este realizat și se finanțează prin P.N.R.R.;
- Strazi de 10 m latime care strabat intregul cartier în suprafata de cca. 40.000 m.p.;
- În partea de Nord a cartierului se realizeaza un drum de 26 m latime care duce pana în str. Sadoveanu (Dacia Service), iar la Sud, se extinde actualul drum spre Macon, pe langa Baltata Romaneasca si Sala Polivalenta [proiect finantat prin C.N.I.];
- Minimarket si spatii comerciale;
- Transport facil spre centrul orasului cu ajutorul microbuzelor;
- Gradinita noua construita pe str. Viorelelor;
- Spatii verzi cu locuri de joaca pentru copii și piste de biciclete;
- Bazin de înot, cresa (în construcție pe cca. 2 ha.) și școala;
- Centru de echitație Paradise Horses și Conacul Archia se afla la doi pasi;

Preturile pornesc de la 87 Euro/mp până la 147 Euro/mp, în functie de amplasamentul lotului.

Publicitate

Publicitate

💬 Chat

📌 [Anunțuri salvate](#)

🔔

Contul(ur)=[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params])
zavoi-deva-noua-1DgYtEX.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index

Adaugă anunț nou

< Înapoi

🔗 ❤️



📷 Toate imaginile (3)

📐 Schiță

C2

Vand teren intravilan in Deva

31 000 RON

89 RON/m²

PREȚ

31000 EURO / 89 EUR/mp

📍 Deva, Hunedoara

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	350 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Deva, la 25 septembrie 2025
 Președinte de ședință
 consilier
 Ferdinand Toltan
 Pogocsan
 Contrasemnează
 Secretar general
 Florina Doris
 Krsinich

Descriere

Vand teren intravilan in suprafata de 350mp situat in Deva, zona Zavoi
 Utilitati: apa, canal, curent

ID: 9529139

🚩 Raportează

👁️ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 13.06.2025

Data	Mesaj	Modificare
------	-------	------------

Preț

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. Zenitului, nr. 9, zona Archia, județul Hunedoara, în suprafață de 271 mp, înscris în CF nr.65392, cu nr.cadastral 65392 și a fost solicitat în vederea construirii unui spațiu comercial.

În ceea ce privește asigurarea utilităților, terenul beneficiază de alimentare cu apă potabilă de la rețeaua municipiului Deva, de rețea de gaze naturale, 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:

Motivația economico - financiară privind concesionarea terenului menționat este nivelul investiției, crearea de noi locuri de muncă, stoparea degradării terenului.

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

Din punct de vedere social, se creează noi locuri de muncă, de asemenea este necesar în zona Archia un spațiu comercial pentru deservirea locuitorilor zonei, având în vedere faptul că este un cartier nou creat în municipiul Deva, îndepărtat de zonele comerciale.

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 271 mp, înscris în CF nr.65392, în vederea construirii unui spațiu comercial, conform raportului de evaluare nr. 84921//05.08.2025, întocmit de către S.C Gama Eval Invest S.R.L. prin evaluator autorizat domnul Șendroni Mihai membru ANEVAR, este de 39,61 lei/mp/an, respectiv redevența în sumă de 10.734,31 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) proporționalitatea - 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 271 mp, înscris în CF nr.65392, nr.cadastral 65392, este de **10 de ani**, începând de la data semnării contractului de concesiune.

6. Termenele previzibile pentru 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 contidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, 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. 241 PS/25.01.2023 emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale din cadrul Ministerului Afacerilor Interne, înregistrat la Primăria municipiului Deva cu nr.12351/07.02.2023, terenul în suprafață de 271 mp, situat în municipiul Deva, str. Zenitului , nr. 9, zona Archia județul Hunedoara, înscris în CF nr. 65392, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

VICEPRIMAR
SORIN TUDOR-LAVU

DIRECTOR EXECUTIV,
DIRECȚIA A.D.P.P.,
PETRUȚESC BOARU- LĂCRĂMIOARA- SUZANA

ȘEF SERVICIU A.D.P.P.,
MINOIU CRISTINA

Președinte de ședință
Consilier,
Ferdinand Zoltan Pogocsan



Contrasemnează
Secretar general
Florina Doris Viștin

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 271 mp din domeniul privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, str. Zenitului, nr. 9, zona Archia, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 65392, nr.cadastral 65392

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.

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 licitației.

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.

Fiecare participant la licitația publică trebuie să prezinte un program de investiții propriu, angajat și realizabil în termen de 1 an de la data emiterii ordinului de începere a lucrărilor și să prezinte nivelul și descrierea investițiilor pe care le va realiza, eșalonarea lor în timp și sursele de finanțare.

În cazul în care investiția nu se va realiza în termenul specificat în programul de investiții, aceasta poate duce la perceperea de daune interese și până la rezilierea contractului de concesiune.

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 lei**.

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 obligată 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 Administrare Domeniul 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 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 Licităției 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.

Înlocuitor
Șef Serviciu A.D.P.P.
NIMOJU CRISTINA

L

III. CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 271 mp din domeniul privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, str. Zenitului, nr. 9, zona Archia, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 65392, nr.cadastral 65392

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 271 mp, situat în Deva, str. Zenitului, nr. 9, zona Archia, județul Hunedoara și face parte din domeniul privat al municipiului Deva, înscris în CF nr.65392, cu nr.cadastral 65392 și este liber de sarcini.

a.2) destinația bunului ce face obiectul concesiunii:

Concesionarea terenului menționat a fost solicitată în vederea construirii unui spațiu comercial.

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 nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Obiectivele de ordin economic - financiar privind concesionarea terenului menționat este nivelul investiției, crearea de noi locuri de muncă, stoparea degradării terenului.

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.

Obiectivele de ordin social duc la crearea de locuri de muncă, de asemenea este necesar în zona Archia un spațiu comercial pentru deservirea locuitorilor zonei, având în vedere faptul că este un cartier nou creat în municipiul Deva, îndepărtat de zonele comerciale.

În scopul exploatarei 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 271 mp, înscris în CF nr. 65392, cu nr. cadastral 65392.
- 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) Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

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 271 mp, situat în municipiul Deva, str. Zenitului, nr. 9, zona Archia, județul Hunedoara, înscris în CF nr.65392, nr. cadastral 65392. Este interzisă constituirea de garanții asupra bunului concesionat.

b.6) Durata Concesiunii

Durata concesiunii este de **10 de ani** începând de la data semnării contractului de concesiune.

b.7) Redevența

Redevența minimă pentru începerea licitației publice privind concesionarea terenului în suprafață de 271 mp, înscris în CF nr.65392, în vederea construirii unui spațiu comercial, conform raportului de evaluare nr. 84921/05.08.2025, întocmit de către S.C Gama Eval Invest S.R.L. prin evaluator autorizat domnul Șendroni Mihai membru ANEVAR, este de 39,61 lei/mp/an, respectiv redevența în sumă de 10.734,31 lei/an.

Redevența se va plăti la sediul Serviciului Administrare Domeniul 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 lei**.

Taxa de participare la licitația publică în valoare de **1.073,43 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 10.734,31 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 **10.734,31 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 Administrare Domeniul 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 declarant câștigător 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 pe 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, este în cuantum egal cu redevența datorată în primul an 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.

Garanția de bună execuție a contractului de concesiune se constituie în numerar în termen de cel mult 90 de zile de la semnarea contractului de concesiune, la sediul Serviciului Administrare Domeniul 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 reîntregească 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 Administrare domeniul 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 contractuală în ordinea primirii lor, în Registrul 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 Serviciul Administrare Domeniul 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

Ofertele se pot retrage de ofertanți, fără penalizări, dacă retragerea se face în afara perioadei de valabilitate a ofertei.

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 prin raportul de evaluare nr. 84921/05.08.2025, respectiv sub valoarea de 39,61 lei/mp/an.
- 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 271 mp, situat în municipiul Deva, str. Zenitului, nr. 9, zona Archia, județul Hunedoara, înscris în CF. nr. 65392, nr.cadastral 65392, 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 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) 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);
- f) dovada constituirii garanției de participare în copie;
- g) dovada intrării în posesia caietului de sarcini în copie;
- h) dovada achitării taxei de participare la licitație în copie;

i) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților conform prevederilor precizate în Caietul de Sarcini.

Plicul interior va trebui să conțină:

- Oferta propriu- zisă, respectiv **Formularul nr.5** în original;
- Programul de investiții.

Fiecare participant la licitația publică trebuie să prezinte un **program de investiții propriu** care trebuie să cuprindă următoarele elemente:

- Nivelul investiției;
- Descrierea investiției;
- Sursele de finanțare pentru realizarea investiției;
- Investiția să fie realizată în termen de maxim 1 an de la data emiterii ordinului de începere a lucrărilor;
- Numărul minim de locuri de muncă ce le va crea.

În cazul în care programul de investiții asumat și depus la ofertă nu se va respecta aceasta poate duce la perceperea de daune interese și la rezilierea contractului de concesiune.

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 271 mp, situat în municipiul Deva, str. Zenitului, nr. 9, zona Archia, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 65392, nr. cadastral 65392, 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 271 mp, situat în municipiul Deva, str. Zenitului, nr. 9, zona Archia, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 65392, nr. cadastral 65392, 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 Licitatia 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 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 si/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 Registrul 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) 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);
- f) dovada constituirii garanției de participare în copie;

- g) dovada intrării în posesia caietului de sarcini în copie;
- h) dovada achitării taxei de participare la licitație în copie;
- i) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților după cum urmează:

i.1) Certificatul de înregistrare / înmatriculare, emis de Oficiul Registrul Comerțului în copie cu mențiunea „**conform cu originalul**” și semnătura reprezentantului;

i.2) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte obiectul de activitate și situația societății, societatea nu se află în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment - în copie cu mențiunea „**conform cu originalul**” și semnătura reprezentantului legal și să fie emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării certificatului;

i.3) Statutul sau 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;

i.4) Certificate de atestare fiscală din care să rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local **în original**. În acest sens este necesară prezentarea atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) de la sediul și/ sau punctul de lucru al persoanei juridice pentru debitele înregistrate la bugetul consolidat de stat, cât și a Certificatului de atestare fiscală emis de direcțiile sau serviciile de gestionare a impozitelor și taxelor locale din cadrul unității administrativ teritoriale atât de la sediul principal cât și de la punctele de lucru al persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul local, cât și certificat de atestare fiscală de la Direcția de taxe și impozite din cadrul Primăriei municipiului Deva (în cazul în care sediul principal și punctele de lucru a ofertantului nu sunt pe raza municipiului Deva). Aceste certificate trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării lor;

i.5) Certificat de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea „**conform cu originalul**” și semnătura reprezentantului;

i.6) Bilanțul contabil din anul precedent, vizat și înregistrat de organele competente, în copie cu mențiunea „**conform cu originalul**” și semnătura reprezentantului legal;

i.7) Extras de cont curent din care să reiasă capacitatea economico-financiară a ofertantului de a concesiunea terenul, emis cu maxim 2 zile calendaristice înainte de data depunerii ofertei – **în original**;

i.8) Cazier judiciar al operatorului economic (persoană juridică) și a persoanelor fizice, membrii ai organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/ actul constitutiv/ contract de societate/ acord de constituire etc – **în original**;

i.9) Actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „**conform cu originalul**” și semnătura reprezentantului;

i.10) 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 copie cu mențiunea „**conform cu originalul**” și semnătura reprezentantului (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.

În cazul ofertanților Persoane fizice autorizate, Întreprinderi individuale, Întreprinderi familiale se vor prezenta toate documentele de mai sus sau echivalentul acestora în funcție de specificul operatorului economic sau situația juridică a fiecăruia.

În cazul ofertanților ce sunt persoane juridice străine se vor prezenta toate documentele enumerate mai sus sau echivalent, traduse după caz, în limba română de către un traducător autorizat, precum și documente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării sau declarații notariale din care să reiasă că nu au datorii față de Statul Român și față de Municipiul Deva la momentul prezentării.

Plicul interior va cuprinde :

- Oferta propriu- zisă, respectiv **Formularul nr.5** în original;
- Programul de investiții.

Fiecare participant la licitația publică trebuie să prezinte un **program de investiții propriu** care trebuie să cuprindă următoarele elemente:

- Nivelul investiției;
- Descrierea investiției;
- Sursele de finanțare pentru realizarea investiției;
- Investiția să fie realizată în termen de maxim 1 an de la data emiterii ordinului de începere a lucrărilor;
- Numărul minim de locuri de muncă ce le va crea.

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

În cazul în care programul de investiții asumat și depus la ofertă nu se va respecta aceasta poate duce la perceperea de daune interese și la rezilierea contractului de concesiune.

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 de licitație va purta ștampila Primăriei Municipiului Deva, în original și va fi inclus în documentația de ofertare, **formularul nr.5**.

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 DETALIIATE 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) capacitatea economico – financiară a ofertanților – disponibilități bănești – pondere 20 % ;
- c) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat, cel mai mare nivel al investițiilor – pondere 30%;
- d) protecția mediului înconjurător, implementarea sistemului de protecție ISO 14001 valabil și implementat– pondere 10%;

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 capacitatea economico- financiară punctajul D(n) se acordă astfel :

- pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești, se acordă punctajul maxim alocat de 20 puncte;
- pentru celelalte punctaje D(n) se calculează proporțional astfel:
$$D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim oferit}) \times 20$$

Dacă ofertantul face dovada disponibilităților bănești în valoare de cel puțin **2 redevențe anuale**, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică, se va acorda punctajul maxim alocat acestui criteriu, respectiv 20 puncte, în caz contrar se va acorda 0 (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.

c) pentru criteriul privind condițiile specifice impuse de natura bunului concesionat - (nivelul investițiilor) punctajul se acordă astfel :

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

$$\text{Nivelul Investiției (N. I.)} = (N.I. n / N.I. \text{ maxim}) \times 30$$

Nivelul investiției reprezintă valoarea investițiilor asumate prin programul de investiții depus la oferta.

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 10 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 valabil și implemen - 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 printr-o **scrisoare de garanție bancară de participare la licitație publică** sau printr-un **Extras de Cont** (emis cu maxim 2 zile calendaristice înainte de data depunerii ofertei) că vor avea acces la disponibilități bănești în valoare minimă de **2 redevențe anuale**, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică.

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, respective pentru criteriul privind condițiile specifice impuse de natura bunului concesionat - (nivelul investițiilor), iar dacă egalitatea se va menține în continuare se va ține seama de criteriul de atribuire privind condițiile specifice impuse de natura bunului concesionat, respectiv cel mai mare nivel al investițiilor.

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 concesiune.

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 contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei 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 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 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 concesionarul/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 facă dovada prin facturi/bilanț contabil, sau alte documente contabile la finalizarea construcției că a respectat programul de investiții depus la ofertă, respectiv valoarea investiției, termenele de finalizare, crearea numărului minim de locuri de muncă, în cazul nerespectării programului de investiții 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;

Intocmit
Sef. Serviciu A.D.P.P
Mihail Cristina

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 terenului în suprafață de 271 mp din domeniul privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, zona Archia, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 65392, nr.cadastral 65392.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. - Obiectul prezentului contract de concesiune îl constituie exploatarea terenului proprietate privată a municipiului Deva în suprafață de _____ mp, identificat conform CF nr. _____ nr. Cadastral. _____, situat în intravilan (extravilan) în municipiul Deva, b-dul/str/alee _____ nr. _____ județ. _____,

Vecinătăți:

N- _____

E- _____

S- _____

V- _____

Art.2. – Terenul 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 înscris în CF _____, nr.cadastral _____ care revin de plin drept, gratuit și libere 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 anual, stabilită în baza raportului de adjudecare a licitației publice nr. _____, licitația 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 indicele 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 începe 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 și în următoarele condiții: - în cazul nerespectării proiectului de execuție, a avizelor primite și a destinației pentru care a fost concesionat terenul.

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 asigurării calității construcției, 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 prin care s-a aprobat concesionare;
- 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 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;

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 facă dovada prin facturi/bilanț contabil, sau alte documente contabile la finalizarea construcției că a respectat programul de investiții depus la ofertă, respectiv valoarea investiției, termenele de finalizare, crearea numărului minim de locuri de muncă, în cazul nerespectării programului de investiții 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 au 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) 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;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- e) 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;
- f) 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.

Art.23. - Dacă concesionarul, din propria culpă, plătește numai fracțiuni ale prețului concesiunii, se va face notificarea acestuia pentru plată, după care, dacă situația persistă mai mult de 180 de zile, contractul se va rezilia de drept fără intervenția instanțelor de judecată, iar concesionarul va fi obligat să plătească întreg prețul concesiunii pe toată durata de ocupare a terenului.

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) bunuri de retur: teren înscris în C.F. _____ cu nr. cadastral _____
- b) bunuri proprii: _____

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 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:

**MUNICIPIUL DEVA,
PRIMAR,**

**DIRECȚIA A.D.P.P.,
DIRECTOR EXECUTIV A.D.P.P.,**

**ȘEF SERVICIU A.D.P.P.,
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV ,**

CONSILIER JURIDIC,

ÎNTOCMIT,

PROCES – VERBAL

de predare - primire bun concesionat

Încheiat în Deva, la data de _____ între Municipiul Deva activitate economica, 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

S.C. _____, 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._____/_____, privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 271 mp din domeniul privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, zona Archia, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 65392, nr.cadastral 65392.

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

Întabularea dreptului de concesiune se va face în conformitate cu Legea nr. 50/1991, art. 21, 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,

DIRECTOR EXECUTIV A.D.P.P,

ȘEF SERVICIU ADPP,

CONTROL FINANCIAR PREVENTIV,

CONSILIER JURIDIC,

ÎNTOCMIT,

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 Administrare domeniul public și privat.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 271 mp din domeniul privat al municipiului Deva, situat în municipiul Deva, str. Zenitului, nr. 9, zona Archia, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 65392, nr.cadastral 65392

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 271 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Deva în vederea construirii unui spațiu comercial.

Redevența minimă lunară de începere a licitației publice este de **39,61 lei /mp/an**, respectiv suma de **10.734,31 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 Administrare domeniul public și privat.

DECLARAȚIE

Subscrisa, _____ ,
(se înserează numele persoanei juridice)

În calitate de participant la procedura de licitație publică pentru concesiunea terenului în suprafață de 271 mp, situat în municipiul Deva, str. Zenitului, nr. 9, zona Archia, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 65392, organizată de Primăria municipiului Deva, prin Serviciul Administrare domeniul 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 pretez 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: _____

PERSOANA JURIDICĂ

REPREZENTATĂ PRIN:

CU SEDIUL SAU DOMICILIUL ÎN:

OFERTA FINANCIARĂ

Pentru concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 271 mp, înscris în CF nr.65392, nr.cadastral 65392, situat în municipiul Deva, str. Zenitului, nr. 9, zona Archia, județul Hunedoara.

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

39,61 lei/mp/an, respectiv **10.734,31 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)

Președinte de ședință
Consilier,
Ferdinand Zoltan Pogocean



Contrasemnează
Secretar general
Florina Doris Visirin