

ROMANIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PUI
CONSILIUL LOCAL

PUI, str. Republicii, nr.64, Tel. 0254/779101; fax 0254/779009

E-mail:primariapui@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR.49/2020

**privind aprobarea închirierii unui teren extravilan din patrimoniul privat al comunei Pui,
înscris în CF 61454 Pui**

Consiliul Local al Comunei Pui, județul Hunedoara, întrunit în ședință ordinară în data de 31.07.2020,

Având în vedere:

1.proiectul de hotărâre înregistrat sub nr.84/49/16.07.2020 și referatul de aprobare cu același număr, întocmite de primarul comunei cu privire la aprobarea închirierii unui teren extravilan din patrimoniul privat al comunei, înscris în CF nr.61454 Pui

2.raportul compartimentului de resort pentru proiectul de hotărâre, înregistrat sub nr.85/49/17.07.2020,

Urmare a cererii S.C. TRANSFOREST MIS S.R.L.înregistrată la Primăria Comunei Pui sub nr. nr.1610/25.04.2020 prin care solicită aprobarea închirierii a două imobile, terenuri extravilane din patrimoniul comunei Pui, înscrise în C.F. nr.61458 și CF nr.61454 Pui, petentul exprimându-și prin cerere intenția de a deschide un depozit pentru masa lemnoasă și a unei secții de prelucrare a lemnului,

Faptul că terenul nu se află în litigiu și nu a fost revendicat în baza legilor fondului funciar sau ale altor legi reparatorii;

În baza avizului comisiei economice, buget-finanțe, agricultură, administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului și urbanism, muncă și protecție socială, protecția mediului 86/79/31.07.2020 a consiliului local,

Ținând cont de prevederile:

-art.5 alin.(1) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare;

-art.1270 și art.1777-1835 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare

-art.183 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală,

-art.463, alin.(2) și alin.(3) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

-art.332-348 și art.362 alin.(1) și alin.(3) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.108 lit.b), art.139 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b), art.196 alin.(1) lit.a) 197 alin.(4) și art.243 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

hotărăște:

Art.1.- (1) Se aprobă închirierea prin licitație publică, a imobilului-teren în suprafață de 3.342 m², categoria de folosință "neproductiv", situat în extravilanul satului Băiești, înscris în CF nr.61454 Pui, având nr.cadastral/topografic 452, valoare de inventar: 4.044 lei, în scopul desfășurării de activități industriale.

Art.2. – Termenul de închiriere este de 5 ani.

Art.3. – Prețul minim al închirierii se stabilește în sumă se 1080 lei/an(echivalent 90 lei/lună), conform Raportului de evaluare nr.58/2020, întocmit de Mangu Iuliu-Sorin, expert evaluator proprietăți imobiliare, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.4. – Se aprobă documentația de atribuire privind închirierea bunului prevăzut la articolul 1, alcătuită din:

a)caietul de sarcini, prevăzut în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre

b)fișa de date a procedurii, prevăzută în anexa nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre

c) contractul-cadru, prevăzut în anexa nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre
d) formulare și modele de documente, prevăzute în anexa nr.5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. – Taxa de participare la licitație este de 300 lei.

Art.6. - Garanția de participare la licitație se stabilește în sumă de 180 lei și reprezintă contravaloarea a două chirii lunare.

Art.7. – Se mandatează primarul comunei să negocieze clauzele de închiriere și să semneze contractul de închiriere cu câștigătorul licitației, cu respectarea prevederilor prezentei hotărâri.

Art.8. – Prezenta hotărâre poate fi atacată la instanța de contencios administrativ, în condițiile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.9. - Prezenta hotărâre se comunică: Prefectului Județului Hunedoara, Primarului Comunei Pui și biroului financiar-contabil .



**Președinte de ședință,
Creciunesc Doinel**

Contrasemnează,
Secretar general,
Camelia-Simona Becuș

Pui, 31.07.2020

Vot deschis; Număr consilieri în funcție: 13; Număr consilieri prezenți: 13; Voturi pentru: 12; Voturi împotriva: 0; Abțineri: 1.

RAPORT DE EVALUARE

(nr. 58/26.06.2020)

TEREN EXTRAVILAN

Comuna PUI, localitatea BĂIEȘTI
- Cartea Funciară nr. 61454 Pui -

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 58/26.06.2020	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE	Nr.
------------------------------	----------------------	---	-----

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare a fost realizat în baza COMENZII nr. 1.845/19.05.2020 a Comunei Pui.

Obiectul evaluării îl reprezintă dreptul de închiriere al unei proprietăți imobiliare, de tipul "teren extravilan" (cu suprafața de 3.342 mp, categoria de folosință "neproductiv"), situată în județul Hunedoara, comuna Pui, localitatea Băiești.

Proprietatea imobiliară evaluată aparține Domeniului Privat al Comunei Pui, fiind înscrisă în C.F. nr. 61454 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 452.

Data de referință a evaluării este 26.06.2020.

Scopul evaluării îl constituie obținerea de referință obiectivă asupra chiriei de piață a proprietății imobiliare.

În vederea evaluării proprietății imobiliare a fost selectată și aplicată metoda comparațiilor directe (abordarea prin piață).

Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare s-a realizat cu luarea în considerație a valorii de piață a proprietății imobiliare și a ratei de capitalizare caracteristică segmentului specific de piață imobiliară.

Proprietatea imobiliară	Valoarea de piață
Teren extravilan (Comuna Pui, localitatea Băiești) (suprafață: 3.342 mp) (categoria de folosință: "neproductiv")	1.080 lei/an (echivalent 90 lei/lună)

Chiria de piață estimată nu include T.V.A.

SINTEZA EVALUĂRII

CUPRINS

1	Evaluatorul
2	Utilizatorul desemnat și beneficiarul Raportului de Evaluare
3	Obiectul evaluării (proprietatea imobiliară evaluată)
4	Declararea valorii
5	Datele generale ale evaluării
6	Informații referitoare la dreptul de proprietate
7	Informații cadastrale
8	Informații generale referitoare la zona de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
9	Informații referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
10	Informații referitoare la terenul evaluat
11	Analiza celei mai bune utilizări
12	Reglementarea și cadrul legal al evaluării
13	Analiza pieței imobiliare
14	Rezultatele aplicării metodelor de evaluare
15	Surse de informare
16	Definiții generale
17	Definiții ale valorii
18	Valoarea de piață
19	Chiria de piață
20	Metode de evaluare
21	Ipoteze restrictive și condiții limitative
22	Declarație de conformitate
23	Certificare
24	Reconcilierea rezultatelor evaluării. Opinia evaluatorului

ANEXE

Anexa 1: Extras de Carte Funciară pentru Informare

Anexa 2: Plan de amplasare în zonă

Anexa 3: Plan de situație

Anexa 4: Evaluarea proprietății imobiliare: aplicarea metodei comparațiilor directe

Anexa 5: Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare

Anexa 6: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară

1. EVALUATORUL

Numele și prenumele	Mangu Sorin-Iuliu
Legitimația ANEVAR	Numărul 13.825, evaluator autorizat, membru titular
Ștampila	Numărul 13.825 - valabilă 2020, expert evaluator proprietăți imobiliare
Asigurarea de răspundere profesională	Certificat nr. 31.263/13.01.2020 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, asigurător Societatea ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A., emitent AON ROMÂNIA Broker de Asigurare - Reasigurare, perioadă de valabilitate 01.01.2020 - 31.12.2020
Societatea prestatoare	MANGU SORIN IULIU P.F.A.
Adresa societății prestatoare	Județul Hunedoara, localitatea Petroșani, strada Constantin Mille, blocul 2, scara II, parter, apartamentul 23
Telefon	0721 - 636242

2. UTILIZATORUL DESEMNAȚ ȘI BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare	COMUNA PUI
Beneficiarul Raportului de Evaluare	COMUNA PUI (cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Pui, strada Republicii, numărul 64)

3. OBIECTUL EVALUĂRII (PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ)

Tipul proprietății imobiliare evaluate	Teren extravilan (categoria de folosință: "neproductiv"; suprafața: 3.342 mp)
Proprietar	Comuna Pui - Domeniul Privat
Adresa proprietății imobiliare evaluate	Județul Hunedoara, comuna Pui, localitatea Băiești

4. DECLARAREA VALORII

Chiria de piață estimată	1.080 lei/an (echivalent 90 lei/lună)
Chiria de piață estimată nu include T.V.A.	

5. DATELE GENERALE ALE EVALUĂRII

Tipul valorii estimate	Valoarea de piață Chiria de piață
Scopul evaluării	Obținerea de referință obiectivă asupra chiriei de piață a proprietății imobiliare (în vederea fundamentării nivelului inițial de referință al tarifului de închiriere al proprietății imobiliare, în procedura de închiriere prin negociere directă)
Data de referință a evaluării	26.06.2020
Cursuri valutare de referință Banca Națională a României	1 EUR = 4,8421 lei 1 USD = 4,3141 lei
Inspekția proprietății imobiliare evaluate	Realizată de către evaluator, la data de 26.06.2020, în prezența reprezentantului legal al Primăriei Comunei Pui
Data Raportului de Evaluare	30.06.2020

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

Dobândirea proprietății imobiliare evaluate	Operațiuni patrimoniale
Actul de proprietate	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului
Dreptul de proprietate	Complet
Limitări ale dreptului de proprietate	Nu au fost identificate
Sarcini grevante	Nu au fost identificate

7. INFORMAȚII CADASTRALE

Extras de Carte Funciară	pentru Informare nr. 14.071/05.06.2020 (Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hațeg) În Anexa 1 este prezentat Extrasul de Carte Funciară pentru Informare
Înscrierea în Cartea Funciară	C.F. nr. 61454 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 452
Suprafața înscrisă în Cartea Funciară	3.342 mp
Erori de înregistrare a datelor	Nu au fost identificate
Condiții limitative deosebite	Nu au fost identificate

8. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA ZONA DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Categoria zonei de amplasare	Periferică, extravilană În Anexa 2 este prezentat Planul de amplasare în zonă
Caracterul zonei de amplasare	Agricol
Accesul în zona de amplasare	Rutier
Străzi de acces în zonă	DN 66, drum acces Gara C.F.R. Băiești
Obiective majore de referință	Gara C.F.R. Băiești
Factori poluanți	Poluare fonică minoră
Ambient	Parțial favorabil
Concluzii referitoare la zona de amplasare	Dezvoltată agricol, parțial favorabilă, aspect parțial civilizat, poluare fonică minoră, cu obiectiv major de referință Gara C.F.R. Băiești

9. INFORMAȚII REFERITOARE LA DEZVOLTAREA URBANĂ A ZONEI DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Dezvoltarea urbană	Rețea de transport în comun: la distanță mai mică de 750 m
Utilități tehnico-edilitare	Rețea de alimentare cu energie electrică: existentă Rețea de apă-canalizare: inexistentă Rețea de alimentare cu energie termică: inexistentă Rețea de alimentare cu gaze naturale: inexistentă Rețea de telefonie fixă: inexistentă
Concluzii referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare	Acces relativ facil la rețeaua de transport în comun, elemente de referință ale dezvoltării urbane slab reprezentate, utilități tehnico-edilitare incomplete

10. INFORMAȚII REFERITOARE LA TERENUL EVALUAT

Tipul terenului	Extravilan
Distribuție parcelară	Nu
Categoria de folosință	Neproductiv
Suprafața	3.342 mp În Anexa 3 este prezentat Planul de situație
Ocuparea cu construcții	Construcții existente: nu Procentul de ocupare a terenului: -

	Coeficientul de utilizare a terenului: -
Forma geometrică	Poligonală alungită, nefavorabilă constructiv, teren foarte dificil de organizat (datorită formei)
Aspectul	Teren plat și în pantă ușoară
Accesul	Teren fără front stradal la DN 66 Drum acces Gara C.F.R. Băiești (pietruit, stare tehnică foarte proastă)
Echiparea tehnico-edilitară	Rețea de energie electrică: la limita de proprietate Rețea de apă potabilă: la distanță mai mică de 500 m Rețea de canalizare: la distanță mai mare de 500 m Rețea de termoficare: la distanță mai mare de 500 m Rețea de gaze naturale: la distanță mai mare de 500 m Rețea de telefonie fixă: la distanță mai mare de 500 m
Calitatea vecinătăților	Relativ bună
Posibilitățile de fundare	Teren normal de fundare, situat în zonă stabilă
Restricții de folosire, conform planului urbanistic general	Construibil, condiționat și cu restricții, în funcție de cauza și gravitatea restricțiilor
Utilizarea actuală	Teren neproductiv (acoperit cu arbuști, neîngrijit)

11. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definirea "cele mai bune utilizări"	Utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare
Testul permisibilității legale	Utilizare industrială
Testul posibilității fizice	Utilizare industrială
Testul fezabilității financiare	Utilizare industrială
Testul productivității maxime	Utilizare industrială
Concluzii referitoare la "cea mai bună utilizare"	Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este utilizarea industrială (activități de depozitare a materialului lemnos)

12. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018)	SEV 100 - "Cadrul general" SEV 101 - "Termenii de referință ai evaluării" SEV 102 - "Implementare" SEV 103 - "Raportare" SEV 104 - "Tipuri ale valorii" SEV 230 - "Drepturi asupra proprietății imobiliare" GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile"
Cadru legal	Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018) Standarde Internaționale de Evaluare (ediția 2013) Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare
Lucrări de referință	Appraisal Institute, Chicago, Illinois, U.S.A. - Evaluarea proprietății imobiliare, Traducere Asociația Națională a Evaluatorilor din România, București, 2001 Stan Sorin (coordonator) - Evaluarea terenului: aplicații, Editura IROVAL, București, 2009

13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pieței imobiliare	Locul în care au loc interacțiunile dintre persoanele fizice și/sau juridice care schimbă drepturile de proprietate asupra bunurilor imobiliare
Caracteristicile zonei de amplasare a	Agricole: proprietăți agricole individuale

Caracteristicile localității	Rezidențiale: locuințe individuale, blocuri cu regimul de înălțime P+2E (după anul 1989, dezvoltarea rezidențială s-a realizat exclusiv pe segmentul locuințelor individuale) Edilitare: rețele de utilități (apă potabilă, canalizare, gaze naturale) în extindere Economice: sat reședință de comună fără o expansiune economică evidentă, afectat de șomaj și lipsa locurilor de muncă, pe fondul restructurării activităților economice de natură industrială
Oferta de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință de ușoară scădere și relativă stabilizare (numărul de terenuri extravilane oferite la vânzare în comuna Pui, satul Băiești este scăzut: aproximativ 1-2 oferte de vânzare pot fi găsite pe site-urile de specialitate și în portofoliul agențiilor imobiliare din zonă)
Cererea de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință semnificativă de scădere
Echilibrul pieței	Exprimă analitic (prin prețuri de tranzacționare și volume tranzacționate) relația dintre cererea și oferta pieței pentru proprietăți imobiliare similare celei evaluate Dezechilibru în favoarea ofertei, materializat în prețuri scăzute de tranzacționare și volume tranzacționate extrem de limitate
Prețurile de ofertă ale proprietăților imobiliare similare	Minim: 1,00 EUR/mp Maxim: 1,50 EUR/mp
Concluzii referitoare la piața imobiliară locală	Existența unei cereri crescătoare, în condițiile menținerii neschimbate a ofertei, a indus un trend ascendent al prețurilor, caracteristic pieței imobiliare locale până la sfârșitul anului 2008. În condițiile începerii manifestării efectelor crizei financiare, prețurile au stagnat, acestea rămânând practic neschimbate în prima jumătate a anului 2009. Ulterior, datorită dificultăților de asigurare a finanțărilor necesare realizării tranzacțiilor imobiliare, prețurile au scăzut semnificativ în perioada 2009 - 2011 și relativ ușor (dar continuu) în perioada 2011 - 2014. După anul 2014 s-a manifestat o tendință de creștere a prețurilor. Lichiditatea pieței imobiliare locale este însă foarte scăzută (numărul tranzacțiilor s-a redus cu peste două treimi), aceasta putând fi considerată o piață cu activitate redusă. Totodată, nu pot fi încă puse în evidență influențele și efectele actualei crize sanitare asupra pieței imobiliare locale.

14. REZULTATELE APLICĂRII METODELOR DE EVALUARE

Evaluarea proprietății imobiliare (metoda comparațiilor directe)	16.180 lei (echivalent 3.342 EUR) 4,84 lei/mp (echivalent 1,00 EUR/mp)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i>	
<i>În Anexa 4 este prezentată aplicarea metodei comparațiilor directe</i>	
Estimarea chiriei de piață a	1.080 lei/an

În Anexa 5 este prezentată metoda de estimare a chiriei de piață a proprietății imobiliare

15. SURSE DE INFORMARE

Agenții imobiliare din zona Văii Jiului (Macarena, Casa) Publicația pieței imobiliare locale (Prețul Exact) Site-ul www.olx.ro Site-ul www.lajumate.ro Site-ul www.imobiliare.ro Primăria Comunei Pui Documentația topografică întocmită în vederea evidențierii corpului de proprietate "teren extravilan situat în comuna Pui, localitatea Băiești"; Banca Națională a României (cursul valutar de referință la momentul evaluării) Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018) Lucrări de specialitate care tratează problematica evaluării proprietăților

16. DEFINIȚII GENERALE

Abordare în evaluare	Una dintre cele trei modalități principale de estimare a valorii. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice.
Abordarea prin cost	O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.
Abordarea prin piață	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
Abordarea prin venit	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.
Capitalizarea	Conversia unui venit periodic într-un echivalent al valorii capitalului.
Criteriu de comparație	Modalitățile recunoscute pe piață, de exprimare a prețului unei proprietăți imobiliare, cum ar fi, de exemplu, preț pe metru pătrat, pe hectar, pe metru cub, pe cameră de hotel, pe loc de parcare, pe apartament, etc.
Data evaluării	Data la care se aplică concluzia asupra valorii. În cazul determinării valorii impozabile, data evaluării este 31 decembrie a anului imediat anterior anului pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Data raportului	Data la care se emite Raportul de Evaluare. Raportul de Evaluare va fi parafat cu parafa valabilă la această dată. În cazul determinării valorii impozabile, data Raportului de Evaluare este o dată ulterioară datei evaluării și reprezintă o dată din anul pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Elemente de comparație	Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.
Evaluarea	Procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii.
Evaluatorul	O persoană fizică sau juridică ce are calitatea de evaluator autorizat în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în

	domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare.
Proprietatea imobiliară	Include următoarele elemente corporale: a.) terenul; b.) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele; c.) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile. În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.
Raportul de Evaluare	Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elementele relevante asociate acesteia. Elementele care trebuie prezentate într-un Raport de Evaluare sunt precizate în SEV 103 "Raportare".
Utilizatorul desemnat	Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare.
Zone din cadrul localității	Zone stabilite de consiliul local, în funcție de poziția terenului față de centrul localității, de rețelele edilitare, precum și de alte elemente specifice fiecărei unități administrativ-teritoriale, conform documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, registrelor agricole, evidențelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau altor evidențe agricole sau cadastrale care pot afecta valoarea terenului.

17. DEFINIȚII ALE VALORII

Valoarea contabilă	Valoarea la care un activ este recunoscut în situațiile financiare ale unei entități după ce se deduc deprecierea (amortizarea cumulată) și pierderile cumulate prin depreciere.
Valoarea de investiție	Valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.
Valoarea impozabilă	Rezultatul evaluării pentru impozitare, realizată în conformitate cu prevederile GEV 500, respectiv valoarea clădirii la care se aplică cota de impozit.
Valoarea de piață	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.
Valoarea echitabilă	Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.
Valoare specială	O sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.
Valoarea justă	În I.F.R.S. 13, valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.
Valoarea de recuperare	Valoarea unui activ care a ajuns la finalul duratei sale de viață economică pentru scopul pentru care a fost făcut. Totuși, activul poate avea valoare pentru o altă utilizare sau pentru reciclare.
Valoarea reziduală	Valoarea anticipată a unui activ la sfârșitul duratei de viață utilă a

	acestuia.
Valoarea de utilizare	Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar.

18. VALOAREA DE PIAȚĂ

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- "suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific;

- "un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)" se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

- "la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

- "între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. Acest cumpărător este unul care acționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut de piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează "piața";

- "și un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

- "într-o tranzacție nepărtinitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

- "după un marketing adecvat" înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

- „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț

care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

- "și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

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

19. CHIRIA DE PIAȚĂ

Chiria de piață reprezintă suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerație a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.

Comentariile legate de definiția valorii de piață, prezentate în paragraful anterior, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. "Clauzele de închiriere corespunzătoare" sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață trebuie să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere presupuse de către evaluator.

Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese, pentru a putea stabili beneficiile totale care îi revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

În anumite împrejurări, chiria de piață este posibil să trebuiască a fi estimată pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul determinării chiriei, acolo unde există astfel de condiții și ele nu trebuie presupuse ca făcând parte dintr-un contract de închiriere ipotetic).

La calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerație următoarele:

- în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare;

- în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

20. METODE DE EVALUARE

Metoda comparațiilor directe

Premisa majoră a acestei metode de evaluare este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de vânzare (prețurile de ofertă) ale altor proprietăți imobiliare comparabile.

Etapele parcurse în aplicarea acestei metode de evaluare sunt:

-studiul pieței, în scopul obținerii informațiilor legate de tranzacții cu proprietăți imobiliare similare (din punct de vedere constructiv, al localizării și datei vânzării);

-confirmarea veridicității informațiilor obținute și a obiectivității tranzacțiilor;

-selectarea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative la nivelul fiecărui criteriu;

-compararea, pe baza criteriilor stabilite, a proprietății imobiliare evaluate cu celelalte proprietăți imobiliare reținute în scop de analiză;

-analiza rezultatelor și selectarea unei valori (sau game de valori).

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și deosebirile între proprietăți și frecvența tranzacțiilor, care influențează valoarea. Criteriile avute în vedere în analiza comparativă se referă la: dreptul de proprietate transmis, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare imediat după vânzare, condiții de piață, restricții legale, amplasament zonal, suprafață, caracteristici fizice, echipare tehnico-edilitară, vecinătăți, acces, componente non-imobiliare.

Metoda de estimare a chiriei de piață

Metoda de estimare ia în considerație închirierea proprietății imobiliare (ca alternativă de utilizare) și se bazează pe relația transformată a testului de capitalizare

$$C_p = V_p \cdot r$$

unde:

C_p - chiria de piață a proprietății imobiliare, RON/an;

V_p - valoarea de piață a proprietății imobiliare, RON (estimată prin utilizarea metodei comparațiilor directe);

r - rata de capitalizare (cu sens de rată de oportunitate sau rată de revenire minim acceptată de către un investitor rațional). Rata de capitalizare se determină ca invers al perioadei de recuperare a investiției reprezentate de cumpărarea proprietății imobiliare.

21. IPOTEZE RESTRICTIVE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

În Raportul de Evaluare, analizele, opiniile și concluziile prezentate reflectă puncte de vedere personale ale evaluatorului, fundamentate pe ipotezele particulare considerate, în condițiile limitative specifice obiectului evaluării și situației acestuia, nefiind influențate de nici un factor generator de obligații materiale sau morale.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile, concluziile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

Informațiile care au stat la baza evaluării au fost obținute de la surse pe care evaluatorul le consideră credibile (în privința corectitudinii informațiilor primite, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Evaluatorul a luat în considerație toți factorii care influențează valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate, fără nici o omisiune deliberată.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea, de către instituția utilizator desemnat al Raportului de Evaluare, a unor date sau informații care ar putea afecta valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate.

În Raportul de Evaluare s-a presupus că proprietatea imobiliară evaluată este conformă cu

toate reglementările și restricțiile urbanistice (eventualele neconcordanțe sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport).

În Raportul de Evaluare s-a presupus că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o altă servitute decât cea/cele descrisă/descrise în raport.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu răspund pentru existența de vicii ascunse și factori de mediu în măsură să influențeze valoarea proprietății imobiliare evaluate și nu pot garanta asupra stării sale economice și tehnice.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu au efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor toxice, periculoase sau dăunătoare și, ca urmare, nu pot oferi o estimare a potențialului impact asupra rezultatelor evaluării. Pentru scopul prezentei evaluări, s-a presupus că pe cuprinsul (în cadrul) proprietății imobiliare evaluate nu există nici o substanță toxică, periculoasă sau dăunătoare. Orice identificare ulterioară a unor asemenea substanțe nu este imputabilă societății prestatoare și evaluatorului.

Raportul de Evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al societății prestatoare și evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Raportul de Evaluare este confidențial și destinat doar scopului menționat. Societatea prestatoare și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă Raportul de Evaluare este folosit în alt scop.

Societatea prestatoare, prin expertul său evaluator, nu este obligată să ofere, în continuare, consultanță, sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară evaluată.

Proprietatea imobiliară a fost evaluată pe baza premisei că posesia asupra sa este legală.

Situația juridică a proprietății imobiliare evaluate a fost analizată doar pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Comunei Pui.

Elementele de identificare ale terenului, suprafața acestuia, caracteristicile cadastrale și specificațiile referitoare la drepturile de proprietate sunt conforme Extrasului de Carte Funciară pentru Informare pus la dispoziția evaluatorului (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Selectarea metodelor de evaluare s-a realizat în concordanță cu starea actuală și statutul juridic legal al proprietății imobiliare evaluate.

Datorită stării de fapt a proprietății imobiliare evaluate și statutului juridic al acesteia, metoda parcelării și dezvoltării, metoda repartizării (alocării), metoda extracției, metoda reziduală și metoda capitalizării rentei funciare nu au fost aplicate (nu au putut fi aplicate).

Evaluatorul nu poate acorda garanții asupra surprinderii și utilizării, în aplicarea metodelor de evaluare, a tuturor aspectelor particulare ale pieței imobiliare locale și regionale. Evaluatorul nu a realizat o cercetare științifică sistematică a pieței imobiliare locale. În limita competențelor și informațiilor disponibile, evaluatorul a procedat la aplicarea metodelor de evaluare selectate.

La aplicarea metodelor de evaluare, previziunile, proiecțiile și estimările au la bază condițiile trecute și curente ale pieței imobiliare locale, caracteristicile curente ale cererii și ofertei imobiliare, cotația valutară la momentul evaluării, tendințele actuale ale pieței imobiliare locale. Toate acestea sunt, în esență, fundamentate pe principiul prudenței.

În Raportul de Evaluare, ca etapă preliminară, este estimată valoarea de piață a proprietății imobiliare. Valoarea de piață este un concept de valoare inclus și definit în Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018).

Chiria de piață a proprietății imobiliare a fost estimată luând în considerație valoarea de piață a acesteia. Chiria de piață este un concept de valoare inclus și definit în Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018).

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare a fost aplicată metoda comparațiilor directe.

Chiria de piață a proprietății imobiliare nu a putut fi estimată în baza unui contract de închiriere existent (la data evaluării, un contract de închiriere nu există).

Chiria de piață a proprietății imobiliare a fost estimată luând în considerație un contract de închiriere ipotetic. Evaluatorul a considerat relevante următoarele clauze ale acestuia: cheltuielile cu impozitul pe proprietate revin în sarcina locatarului, pe întreaga durată a închirierii; locatarul poate realiza lucrări de întreținere și amenajare a terenului doar cu acceptul locatorului.

Metoda de estimare a chiriei de piață a proprietății imobiliare are ca rezultat o chirie anuală fixă.

Chiria de piață estimată a proprietății imobiliare este o chirie anuală. Evaluatorul a transformat-o în chirie lunară luând în considerație un coeficient de neuniformitate egal cu 1. Ipoteza implicită este aceea a unei închirieri pentru o perioadă de cel puțin un an calendaristic.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate referitoare la conținutul, prevederile și clauzele unui contract de închiriere viitor, pe care proprietarul spațiului administrativ îl va putea încheia cu un anumit locatar.

Raportul de Evaluare este elaborat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018).

În elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Anexele sunt parte integrantă a Raportului de Evaluare.

Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate nu include taxa pe valoarea adăugată.

Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate este valabilă la data întocmirii Raportului de Evaluare și într-un interval de timp limitat (în care nu intervin schimbări semnificative ale elementelor evaluării).

Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate este conformă situației pieței imobiliare la momentul evaluării. Evoluțiile ulterioare imprevizibile ale pieței imobiliare pot conduce la invalidarea valorii estimate. O asemenea situație nu îi este însă imputabilă evaluatorului (în acest sens, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Valoarea estimată în Raportul de Evaluare se referă la întregul corp de proprietate, iar orice divizare sau distribuire a acestuia pe interese fracționate va conduce la invalidarea valorii estimate.

Evaluatorul a făcut precizări asupra funcționalității pieței imobiliare locale la momentul evaluării (considerând că aceasta nu este o piață perfect funcțională).

21. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca autor al Raportului de Evaluare, declar că acesta a fost elaborat în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018) și în acord cu ipotezele restrictive și condițiile limitative precizate. Declar că nu există nici o relație particulară între mine și clientul / utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare și că nu am nici un interes prezent sau viitor legat de proprietatea imobiliară evaluată. Susțin că rezultatele evaluării nu sunt influențate de anumite solicitări ale clientului sau utilizatorului desemnat al Raportului de Evaluare, iar remunerarea evaluării nu este condiționată, în nici un fel, de acestea. În aceste condiții, subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, îmi asum responsabilitatea pentru informațiile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

22. CERTIFICARE

Subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, cele de mai jos.

- afirmațiile cuprinse în prezentul Raport de Evaluare sunt adevărate. Estimările realizate și concluziile prezentate au la bază informații considerate corecte, precum și concluziile propriei expertize a evaluatorului;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt influențate doar de către ipotezele limitative și condițiile restrictive menționate în Raportul de Evaluare;
- în întregul său demers, evaluatorul a acționat în mod profesional, imparțial și nepărtinitor;
- evaluatorul nu are interese prezente sau viitoare referitoare la proprietatea imobiliară evaluată;
- evaluatorul nu are interese personale legate de clientul sau utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare;
- implicarea evaluatorului în prezenta acțiune de evaluare nu este condiționată de formularea unor solicitări referitoare la obținerea anumitor rezultate;
- în elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale, precum și prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018);
- evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent.

23. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru evaluarea proprietății imobiliare a fost aplicată metoda comparațiilor directe.

Metoda comparațiilor directe reușește să introducă în ecuația valorii prețurile de ofertă ale unor proprietăți imobiliare similare (din perspectiva criteriilor de comparabilitate). Chiar dacă piața proprietăților imobiliare de natura terenurilor intravilane nu este o piață perfect funcțională la momentul evaluării, rezultatul produs de metoda comparațiilor directe reușește să exprime valoarea terenului intravilan evaluat în situația de considerare a acestuia ca activ "integrat în sistem" (sistemul fiind zona Comunei Pui, cu caracteristicile sale economice și sociale).

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de terenul extravilan situat în comuna Pui, localitatea Băiești, C.F. nr. 61454 Pui, în suprafață de 3.342 mp (categoria de folosință "neproductiv"), are o valoare de piață estimată de 16.180 lei (echivalent 1,00 EUR/mp). Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparațiilor directe. Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

Pentru estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare a fost luată în considerație valoarea de piață a acesteia, precum și rata de capitalizare caracteristică segmentului specific al pieței imobiliare.

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de terenul extravilan situat în comuna Pui, localitatea Băiești, C.F. nr. 61454 Pui, în suprafață de 3.342 mp (categoria de folosință "neproductiv"), are o chirie de piață estimată de 1.080 lei/an (echivalent 90 lei/lună). Chiria de piață estimată nu include T.V.A.

**Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare
Ing. Mangu Sorin-Iuliu**

ANEXE

Anexa 1: Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 14.071/05.06.2020 (Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hațeg)

Anexa 2: Plan de amplasare în zonă

Anexa 3: Plan de situație

Anexa 4: Evaluarea proprietății imobiliare: aplicarea metodei comparațiilor directe

Anexa 5: Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare

Anexa 6: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară

Aplicarea metodei comparațiilor directe (abordarea prin piață)

Tabelul 4.1
Aplicarea metodei comparațiilor directe

Specificații	Proprietate a evaluată	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp)		5,00	5,08	3,00
Corecție preț de vânzare		20%	15%	20%
Preț de vânzare corectat (EUR/mp)		4,00	4,32	2,40
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	deplin 0	deplin 0	deplin 0
Corecție		4,00	4,32	2,40
Preț corectat				
Condiții de finanțare	Numerar	numerar 0	numerar 0	numerar 0
Corecție		4,00	4,32	2,40
Preț corectat				
Condiții de vânzare	Independen	independent 0	independent 0	independent 0
Corecție		4,00	4,32	2,40
Preț corectat				
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Conform descrierii	nu 0	nu 0	nu 0
Corecție		4,00	4,32	2,40
Preț corectat				
Condiții de piață	26.06.202 0	similare 0	similare 0	similare 0
Corecție		4,00	4,32	2,40
Preț corectat				
Restricții legale	Conform P.U.G.	similare 0	similare 0	similare 0
Corecție		4,00	4,32	2,40
Preț corectat				
Localizare (amplasament zonal)	Conform descrierii	superioară (- 30%) -1,20	superioară (- 40%) -1,73	superioară (- 25%) -0,60
Corecție		2,80	2,59	1,80
Preț corectat				
Suprafață	3.342 mp	3.000 mp (- 10%) -0,28	2.911 mp (- 10%) -0,26	10.700 mp (+10%) +0,18
Corecție		2,52	2,33	1,98
Preț corectat				
Caracteristici fizice	Conform descrierii	superioare (- 15%) -0,38	superioare (- 20%) -0,47	superioare (- 20%) -0,40
Corecție		2,14	1,86	1,58
Preț corectat				
Echipare tehnico-edilitară	Conform descrierii	superioară (- 10%) -0,21	superioară (- 20%) -0,37	similară 0
Corecție		1,93	1,49	1,58
Preț corectat				
Vecinătăți	Conform descrierii	superioare (- 25%) -0,48	superioare (- 15%) -0,22	superioare (- 15%) -0,24
Corecție		1,45	1,27	1,34
Preț corectat				
Acces	Conform	direct (-25%)	direct (-25%)	direct (-25%)

Corecție	descrierii	-0,36	-0,32	-0,34
Preț corectat		1,09	0,95	1,00
Componente non-imobiliare	Conform descrierii	nu	nu	nu
Corecție		0	0	0
Preț corectat		1,09	0,95	1,00
Corecție totală brută		-3,91	-4,13	-2,00
Procent din prețul de vânzare (%)		-78,20%	-81,30%	-66,66%
Număr de corecții		6	5	5
Valoare estimată, EUR/mp		-	-	1,00
Valoare estimată, lei		-	-	16.180

Tabelul 4.2
Proprietăți imobiliare comparabile

Criteriul de comparație	Comparabilă A (www.olx.ro: ID3Eotw. html#f06e6e6547)	Comparabilă A (www.olx.ro: ID94JyH. html#f06e6e6547)	Comparabilă A (www.olx.ro: IddK3FB. html#f06e6e6547)
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu
Condiții de piață	Ofertă curentă	Ofertă curentă	Ofertă curentă
Restricții legale	Conform P.U.G.	Conform P.U.G.	Conform P.U.G.
Localizare	Zona periferică (intravilan)	Zona periferică (intravilan)	Zona periferică (extravilan)
Suprafață	3.000 mp	2.911 mp	10.700 mp
Caracteristici fizice	Teren plat	Teren plat	Teren plat
Echipare tehnico-edilitară	Rețele de energie electrică, apă potabilă și canalizare la limita de proprietate, respectiv la distanță mai mică de 200 m	Rețele de energie electrică, apă potabilă și canalizare la limita de proprietate	Rețele de energie electrică la limita de proprietate
Vecinătăți	Favorabile	Favorabile	Favorabile
Acces	Direct	Direct	Direct
Componente non-imobiliare	Nu există	Nu există	Nu există

Tabelul 4.3
Corectarea prețurilor de ofertă ale proprietăților imobiliare comparabile

Specificații	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp)	5,00	5,08	3,00
Corecție preț de vânzare	20%	15%	20%
Preț de vânzare corectat - EUR/mp	4,00	4,32	2,40

Observație: corecțiile prețurilor de vânzare sunt conforme cu tendințele observate pe piața imobiliară locală, marjele de negociere și durata de expunere la vânzare a proprietăților imobiliare comparabile

Tabelul 4.4
Explicarea corecțiilor

Criteriul de comparație	Explicații
Dreptul de proprietate transmis	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între drepturile de proprietate transmise pentru proprietatea imobiliară evaluată și drepturile de proprietate transmise ale proprietăților imobiliare evaluate.
Condiții de finanțare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că în cazul unei tranzacții plata s-ar face integral în numerar.
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că nu există condiții speciale de vânzare.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu s-au aplicat corecții, având în vedere situația curentă a proprietății imobiliare evaluate, precum și cea a proprietăților imobiliare comparabile.
Condiții de piață	Nu s-au aplicat corecții, ofertele de proprietăți imobiliare comparabile fiind corespunzătoare condițiilor curente ale pieței.
Restricții legale	Nu s-au aplicat corecții, atât pentru proprietatea imobiliară evaluată, cât și pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile, restricțiile legale fiind corespunzătoare Planului Urbanistic General.
Localizare (amplasament zonal)	Corecțiile aplicate (+/- 25 - 40%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a amplasării proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile în zone diferite ale comunei Pui.
Suprafață	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 10%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare și posibilităților de vânzare, în raport cu suprafața totală, într-o perioadă de timp rezonabilă, raportate la utilizarea viitoare posibilă și probabilă a proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile.
Caracteristici fizice	Corecțiile aplicate (+/- 15 - 20%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între caracteristicile fizice ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Echipare tehnico-edilitară	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 20%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între echiparea tehnico-edilitară a proprietății imobiliare evaluate și cea a proprietăților imobiliare comparabile.
Vecinătăți	Corecțiile aplicate (+/- 15 - 25%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între vecinătățile proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.

Acces	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 25%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între posibilitățile de acces ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Componente non-imobiliare	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între componentele non-imobiliare ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.

Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare

Tabelul 5.1
Determinarea ratei de capitalizare

Specificații	Valori
Perioada maximă de recuperare a valorii de piață a terenului	25 ani
Perioada de recuperare a valorii de piață a terenului luată în considerație	15 ani
Rata de capitalizare	6,66%
Rata de capitalizare estimată	6,65%

Tabelul 5.2
Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare

Specificații	Valori
Valoarea de piață estimată	16.180 lei
Rata de capitalizare estimată	6,65%
Chiria de piață anuală estimată	1.080 lei
Chiria de piață lunară estimată	90 lei



Președinte de ședință,
Creciunesc Doinel

Contrasemnează,
Secretar general,
Camelia-Simona Becuș

Pui, 31.07.2020

Vot deschis; Număr consilieri în funcție:13; Număr consilieri prezenți:13; Voturi pentru:12; Voturi împotriva:0; Abțineri:1.

Anexa nr.2 la Hotărârea nr.49/2020

CAIET DE SARCINI

LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ **privind închirierea a două terenuri din patrimoniul privat al comunei Pui**

1.INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Prezentul caiet de sarcini a fost întocmit pe baza legislației în vigoare și precizează condițiile minime în care se desfășoară licitația publică pentru închirierea:

-terenului înscris în CF nr.61454 Pui, având nr. cadastral/topografic 452, de suprafață de 3.342 m², categoria de folosință "neproductiv", situat în extravilanul satului Băiești, aflat în proprietatea privată a Comunei Pui și în administrarea Consiliului Local al Comunei Pui.

1.2.Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii

Terenul este destinat desfășurării de activități industriale conform Hotărârii nr. __/2020 **aprobarea închirierii unui teren extravilan din patrimoniul privat al comunei Pui, înscris în CF 61454 Pui.**

2.CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1. Autoritatea publică

U.A.T. Comuna Pui, cu sediul în Pui, str.Republicii nr.264, județul Hunedoara, tel./fax 0254779009, cod de înregistrare fiscală 4374059, cont trezorerie nr.RO37TREZ37121A300530XXXX, e-mail: primariapui@yahoo.com, reprezentată legal prin primar, Stoica Victor-Tiberiu Stoica.

2.2. Obiectul închirierii

Obiectul închirierii îl constituie:

-terenul înscris în CF nr.61454 Pui, având nr. cadastral/topografic 452, de suprafață de 3.342 m², categoria de folosință "neproductiv", situat în extravilanul satului Băiești, aflat în proprietatea privată a Comunei Pui și în administrarea Consiliului Local al Comunei Pui.

2.3.Etapa de transparență

2.3.1.Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina de internet a Primăriei Pui.

2.3.2.Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea publică, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

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

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

2.4.Durata închirierii

2.4.1. Terenul situat în Comuna Pui, aparținând domeniului privat de interes local, se închiriază pe o durată de **5 ani** cu începere de la data încheierii contractului, cu drept de prelungire, prin act adițional, aprobat prin hotărâre a consiliului local.

2.4.2. Conform art.341 alin.26 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, autoritatea publică poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei de atribuire.

2.5. Elemente de preț

2.5.1. Valoarea minimă a chiriei pentru terenul în cauză este de **90 lei/m²/lună**, conform Hotărârii nr. /2020 **aprobarea închirierii unui teren extravilan din patrimoniul privat al comunei Pui, înscris în CF 61454 Pui**.

2.5.2. Modalitatea de achitare a chiriei, precum și cuantumul penalităților în caz de nerespectarea obligațiilor de plată vor fi prevăzute în contractul de închiriere.

2.5.3. Garanția de participare la licitație este obligatorie, fiind stabilită la suma de 180 lei, ea reprezintă contravaloarea a două chirii și poate fi plătită la casieria Primăriei Comunei Pui sau cu ordin de plată în contul nr.RO3737121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Hațeg.

Garanția nerestituită, poate constitui garanție pentru participarea la o licitație ulterioară, organizată în condițiile prezentului regulament, numai cu acordul scris al operatorului economic.

După adjudecare, garanția reținută nu se restituie ofertantului câștigător în următoarele situații:

a) nu a fost încheiat contractul de închiriere, în termenul prevăzut în caietul de sarcini, din culpa ofertantului;

b) terenurile nu au fost predate spre închiriere, din culpa ofertantului;

c) valoarea garanției, cu acordul partilor, se folosește pentru plata chiriei.

3.REGULI PRIVIND OFERTA

3.1. Oferta se redactează în limba română.

3.2. Oferta se depune printr-o cerere la Registratura Primăriei Comunei Pui, într-un singur exemplar, semnat de ofertant, exemplar ce conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, cerere care se înregistrează la Registratura Primăriei Comunei Pui, precizându-se data și ora, plicuri care vor conține următoarele:

3.3.Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă de date cu informații privind ofertantul;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:

-copie de pe cartea de identitate/certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;

-copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante, pentru persoanele juridice;

-certificat fiscal emis de Administrația Financiară de la domiciliul/sediul social al ofertantului;

-certificat fiscal emis de biroul-financiar contabil al primăriei de la domiciliul/sediul social al ofertantului, din care rezultă că nu are datorii la bugetul local;

-dovada achitării taxei de participare la licitație în sumă de 300 lei și a garanției de participare la licitație în sumă de 426 lei prin depunerea xerocopiilor după chitanțele eliberate de casieria Primăriei Comunei Pui sau ordin de plată;

-declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

-împuternicirea de reprezentare a unei alte persoane autentificată la notarul public pentru ofertantul, persoană fizică/juridică, care nu poate fi prezent la licitație; persoanele juridice pot fi reprezentate însă și de administrator sau, în lipsa acestuia, de o altă persoană în baza unei împuterniciri scrise în acest sens de către administratorul persoanei juridice.

3.4.Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, oferta financiară, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul /reședința/sediul social principal/secundar sau punct de lucru al acestuia, după caz.

3.5. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

- 3.6.Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.
- 3.7.Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de autoritatea contractanta.
- 3.8.Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii.
- 3.9.Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.
- 3.10.Oferta depusa la o alta adresa a autoritatii contractante decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.
- 3.11.Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea contractanta urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.
- 3.12.Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut la alin.(14) de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.
- 3.13.Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.
- 3.14.In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.
- 3.15.In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin. (14), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.
- 3.16.In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.
- 3.17.In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazute la alin. (1)-(12).

4.PROTECȚIA DATELOR

Autoritatea publică are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

5. COMISIA DE EVALUARE

- 5.1.Evaluarea ofertelor depuse se realizeaza de catre o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.
- 5.2.Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.
- 5.3. Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc prin dispoziția primarului. Comisia adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în documentația de atribuire.
- 5.4.Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.
- 5.5.Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
- 5.6.În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
- 5.7.Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii titulari ai acesteia se află în imposibilitatea de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.
- 5.8.Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:
- analizează și selectează ofertele pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior, înregistrat, raportate la prevederile cuprinse în documentația de atribuire, aprobată;
 - întocmește lista cuprinzând ofertele admise comunicarea acesteia;
 - analizarea și evaluarea ofertelor;
 - întocmirea raportului de evaluare;
 - desemnarea ofertei câștigătoare.

5.9.Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

5.10.Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

5.11.Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

6. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

6.1.Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit taxa de documentare privind participarea la licitație (taxa de participare), inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în anunțul de licitație;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul de stat și bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

6.2.Nu are dreptul să participe la licitație persoana fizică sau juridică care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile U.A.T. Comuna Pui în ultimii 3 ani, dar a refuzat încheierea contractului ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

6.3.Persoana fizică sau juridică interesată să participe la licitație va depune la Registratura Primăriei Comunei Pui o cerere.

7. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE SUNT:

7.1.Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) eel mai mare nivel al chiriei (pretul cel mai mare/luna);

b) eapacitatea economico-financiara a ofertantilor;

c) protectia mediului înconjurator;

d) conditii specifice impuse de natura bunului închiriat.

7.2.Ponderea fiecarui criteriu se stabilește în documentatia de atribuire și trebuie sa fie proportionala cu importanta acestuia apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizari/exploatari rationale și eficiente economic a bunului închiriat.

Ponderea fiecaruia dintre eriteriile prevazute la alin.(1) este de pana la 40%, iar suma aeestora nu trebuie sa depaseasea **100%** și se stabilește astfel:

a) pentru pretul cel mai mare/luna: oferta financiara - **40%**;

b) pentru capacitatea economico-financiara a ofertantilor- cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declaratii pe proprie raspundere/document emis de unitati bancare/declaratii bancare din care sa reiasa faptul ca în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 4 luni de derulare a contractului, raportat la pretul minim solicitat pentru chirie/luna) - **35%**;

c) pentru protectia mediului înconjurator :contract de prestari servicii cu operatorul de salubritate licentiat în aria de delegare respectiva și dovada platii serviciilor de salubritate - **15 %**;

d) pentru conditii specifice impuse de natura bunului închiriat (declaratie pe propria raspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care sa rezulte ca, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatorești pentru coruptie, pentru fraudă și/sau pentru spalare de bani) - **10%**.

7.3.Autoritatea contractanta trebuie sa tina seama de toate criteriile prevazute în documentatia de atribuire, potrivit ponderilor prevazute la pct.7.2..

7.4.Algoritmul de calcul pentru criteriile mentionate mai sus este urmatorul:

-Pentru criteriul de atribuire prevazut la pct.7.1. lit.a), procentul P(n) se acorda astfel:

a) pentru eel mai mare nivel al chiriei ofertat se acorda procentul maxim alocat de 40%;

b) pentru celelalte chirii ofertate, procentul P(n) se calculeaza proportional, astfel: $P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40\%$.

-Pentru criteriul de atribuire prevazut la pct.7.1. lit.b), procentul D(n) se acorda astfel:

a) pentru cel mai mare nivel al disponibilitatilor banești pentru 4 luni contractuale se acorda procentul maxim alocat de 35%;

b) pentru celelalte disponibilități, procentul $D(n)$ se calculează proporțional, astfel: $D(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 35\%$;

-**Pentru criteriul de atribuire prevăzut la pct.7.1. lit.c)**, procentul se acorda astfel:

-daca ofertantul prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 15%.

Daca ofertantul nu prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 0%.

-**Pentru criteriul de atribuire prevăzut la pct.7.1. lit.d)**, procentul se acorda astfel:

-daca ofertantul prezinta documentul aferent acestui criteriu se acorda 10%;

-daca nu prezinta documentul aferent acestui criteriu se acorda 0%.

8.DETERMINAREA OFERTEI CASTIGATOARE

8.1.Autoritatea contractanta are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate in caietul de sarcini.

8.2.Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, autoritatea contractanta are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

8.3.Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre

8.4.autoritatea contractanta ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

8.5.Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea autoritatii contractante in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

8.6.Autoritatea contractanta nu are dreptul ca, prin clarificarile ori completarile solicitate, sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.

8.7.Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

8.8.Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile pct.3.1.-3.4..

8.9.Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute la pct.3.1.-3.4.. In caz contrar, se aplica prevederile pct.3.17..

8.10.Dupa analiza continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.

8.11.Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut la pct.8.10.de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

8.12.Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini.

8.13.In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

8.14.In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la pct.8.12., comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

8.15.In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

8.16.Raportul prevazut la pct.8.14. se depune la dosarul licitatiei.

8.17.Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte, tinand seama de ponderile prevazute la art. 340 alin. (2). Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

8.18.In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

8.19.Pe baza evaluarii ofertelor secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei.

8.20. În baza procesului-verbal care indeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

8.21. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

8.22. Autoritatea contractantă 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 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

8.23. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor aparute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

8.25. În cadrul comunicării prevăzute la pct.8.24., autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

8.26. În cadrul comunicării prevăzute la pct.8.24., autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

8.27. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct.8.24..

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

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

8.30. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la pct.8.1.-8.13..

9. ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

9.1. Încălcarea prevederilor prezentului caiet de sarcini privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

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

10. ÎNCHIEIEREA CONTRACTULUI

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

10.2. Contractul se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității.

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

10.4. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

11. NEÎNCHIEIEREA CONTRACTULUI

11.1. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la pct.8.27. poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpa.

11.2. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata

daunelor-interese.

11.3.In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar autoritatea contractanta reia procedura.

11.4.Daunele-interese prevazute la pct.11.1. și 11.2. se stabilesc de catre tribunalul in a carui raza teritoriala se afla sediul autoritatii contractante, la cererea partii interesate, daca partile nu stabilesc altfel.

11.5.In cazul in care autoritatea contractanta nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, autoritatea contractanta are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila.

11.6.In cazul in care, in situatia prevazuta la alin. (5), nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, se aplica prevederile pct.11.3.

11.7.In situatia in care au avut loc modificari legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renuntarea la anumite taxe/impozite nationale sau locale al caror efect se reflecta in cresterea/diminuarea costurilor pe baza carora s-a fundamentat pretul contractului, chiria poate fi ajustata, la cererea oricarei parti, daca posibilitatea de ajustare a fost prevazuta in documentatia de atribuire.

12. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

12.1.Autoritatea contractantă au următoarele drepturi si obligatii:

- a) sa predea bunul pe baza de proces-verbal, in termenul prevazut la pct.10.4;
- b) sa incaseze chiria, in conformitate cu dispozitiile contractului de inchiriere;
- c) sa beneficieze de garantia constituita de titularul dreptului de inchiriere, la nivelul contravalorii a două chirii;
- d) sa controleze executarea obligatiilor titularului dreptului de inchiriere si respectarea conditiilor inchirierii, avand dreptul sa constate, ori de cate ori este nevoie, fara a stanjeni folosinta bunurilor de catre titularul dreptului de inchiriere, starea integritatii bunului si destinatia in care este folosit;
- e) sa asigure folosinta netulburata a bunului pe tot timpul inchirierii.

12.2.Titularul dreptului de inchiriere are următoarele drepturi si obligatii:

- a) sa nu aduca atingere dreptului de proprietate privată al comunei Pui prin faptele si actele juridice savarsite;
- b) sa plateasca chiria, in avans, in cuantumul si la termenele stabilite prin contract;
- c) sa constituie garantia in cuantumul, in forma si la termenul prevazut in caietul de sarcini;
- d) sa execute la timp si in conditii optime lucrarile de intretinere curente si reparatii normale ce ii incumba, in vederea mentinerii bunurilor inchiriate in starea in care le-a primit in momentul incheierii contractului;
- f) sa restituie bunurile, pe baza de proces-verbal, la incetarea, din orice cauza, a contractului de inchiriere, ;

12.3.Neplata chiriei, precum si orice alta prevedere incalcata referitoare la neindeplinirea obligatiilor contractuale de catre titularul dreptului de inchiriere dă dreptul autorității contractante la retinerea contravalorii acesteia din garantie. Titularul dreptului de inchiriere este obligat sa reintregeasca garantia.



**Președinte de ședință,
Creciunesc Doinel**

Contrasemnează,
Secretar general,
Camelia-Simona Becuș

Pui, 31.07.2020

Vot deschis; Număr consilieri în funcție:13; Număr consilieri prezenți:13; Voturi pentru:12; Voturi împotriva:0; Abțineri:1.

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PUI
CONSILIUL LOCAL

PUI, str. Republicii, nr.64, Tel. 0254/779101; fax 0254/779009

E-mail: primariapui@yahoo.com

Anexa nr.3 la Hotărârea nr. ___/2020

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

SECȚIUNEA I: AUTORITATEA PUBLICĂ

I.1) DENUMIRE, ADRESĂ CONTACT

Denumire oficială: UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ COMUNA PUI		
Adresa: Comuna Pui, strada Republicii nr.64, Județul Hunedoara		
Localitate: Pui	Cod poștal: 337345	Țara: România
Contact: registratura instituției	Telefon: 0254779101	
E-mail: primariapui@yahoo.com	Fax: 0254779009	

I.2) TIPUL AUTORITĂȚII CONTRACTANTE ȘI ACTIVITATEA PRINCIPALĂ

I.2.1) Tipul autorității contractante : <i>Instituție publică</i>
I.2.2) Activitatea principală <i>Administrație publică locală</i>

SECȚIUNEA II: OBIECTUL CONTRACTULUI

II.1.1) Denumirea contractului ca urmează a se încheia de către autoritatea publică contract de închiriere privind două terenuri situate în extravilanul Comunei Pui în vederea desfășurării de activități industriale.
II.1.2) Tipul contractului și locul de executare a acestuia <i>Tipul contractului este cel de închiriere, acesta fiind pus în corelație cu obiectivul (rezultatul) urmărit prin implementarea acestui contract (desfășurare lucrări agricole).</i> Locul principal de executare: <i>extravilan Comuna Pui</i>
II.1.3) Procedura <i>Autoritatea publică nu poate alege încheierea unui contract de închiriere decât prin aplicarea procedurilor prevăzute de lege (licitație publică)</i>
II.1.4) Informații privind contractul de închiriere: Obiectul închirierii îl constituie terenul înscris în CF nr.61454 Pui, având nr. cadastral/topografic 452, de suprafață de 3.342 m ² , categoria de folosință "neproductiv", situat în extravilanul satului Băiești, aflat în proprietatea privată a Comunei Pui și în administrarea Consiliului Local al Comunei Pui.
II.1.5) Durata contractului: Durata în ani: 5 sau în luni: 60, cu începere de la data încheierii contractului. Contractul poate fi prelungit, prin act adițional, aprobat prin hotărâre a consiliului local.

SECȚIUNEA III: INFORMAȚII JURIDICE, ECONOMICE, FINANCIARE ȘI TEHNICE

III.1) CONDIȚII REFERITOARE LA CONTRACT

III.1.1) Depozite valorice și garanții solicitate (după caz):

Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la suma de **180 lei** și poate fi plătită la casieria Primăriei Comunei Pui sau cu ordin de plată în contul nr.RO3737121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Hațeg.

III.1.2) Legislația aplicabilă:

-art.5 alin.(1) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare;

-art.1270 și art.1777-1835 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare

-art.183 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală,

-art.463, alin.(2) și alin.(3) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

-art.332-348 și art.362 alin.(1) și alin.(3) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

III.2) CONDIȚII DE PARTICIPARE

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit taxa de documentare privind participarea la licitație (taxa de participare), inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în anunțul de licitație;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul de stat și bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana fizică sau juridică care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile U.A.T. Comuna Pui în ultimii 3 ani, dar a refuzat încheierea contractului ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Subînchirierea - se interzice subînchirierea terenului

SECȚIUNEA IV: PROCEDURA

IV.1) TIPUL PROCEDURII ȘI MODALITATEA DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Tipul procedurii este licitația publică deschisă la care orice persoană fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune oferta în condițiile respectării prevederilor caietului de sarcini.

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

Evaluarea ofertelor care vor participa la licitație se face pe baza criteriilor de atribuire prevăzute în caietul de sarcini, de către comisia de evaluare numită prin dispoziția primarului.

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

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, iar licitația va fi organizată în aceleași condiții.

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

Orice ofertant se poate înscrie la licitație cu condiția achitării taxei de documentare și garanției de participare la licitație.

IV.2) CRITERII DE DE EVALUARE A OFERTELOR

Criterii de evaluare a ofertelor

Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt:

- a) eel mai mare nivel al chiriei (pretul cel mai mare/luna);
- b) capacitatea eeconomico-financiara a ofertantilor;
- c) protectia mediului înconjurator;
- d) conditii specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea fiecarui criteriu se stabilește în documentatia de atribuire și trebuie sa fie proportionala cu importanta acestuia apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizari/exploatare rationale și eficiente economic a bunului închiriat.

Ponderea fiecaruia dintre criteriile prevazute la alin.(1) este de pana la 40%, iar suma acestora nu trebuie sa depășească 100% și se stabilește astfel:

- a) pentru pretul cel mai mare/luna: oferta financiara - 40%;
- b) pentru capacitatea eeconomico-financiara a ofertantilor- cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declaratii pe proprie raspundere/document emis de unitati bancare/declaratii bancare din care sa reiasa faptul ca în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 4 luni de derulare a contractului, raportat la pretul minim solicitat pentru chirie/luna) 35%;
- c) pentru protectia mediului înconjurator :contract de prestari servicii cu operatorul de salubritate licentiat în aria de delegare respectiva și dovada platii serviciilor de salubritate - 15 %;
- d) pentru conditii specifice impuse de natura bunului închiriat (declaratie pe propria raspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care sa rezulte ca, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatorești pentru coruptie, pentru fraudă și/sau pentru spalare de bani) - 10%.

IV.3) INFORMAȚII ADMINISTRATIVE

IV.3.1) Număr de înregistrare atribuit de autoritatea publică pentru fiecare ofertă depusă

Fiecare ofertant își înaintează oferta printr-o cerere care se înregistrează la Registratura Primăriei Comunei Pui.

IV.3.2) Anunțuri publicate anterior privind licitația publică

Licitatia se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către Primăria Comunei Pui într-un cotidian de circulație locală și pe pagina sa de internet.

Anunțul de licitație se semnează de către Primarul Comunei Pui.

Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Caietul de sarcini, anexă la hotărârea de aprobare a închirierii terenului, prin licitație publică.

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

IV.3.3) Limba în care poate fi redactată oferta

Oferta se redactează în limba română.

IV.3.4) Decizia comisiei de evaluare este obligatorie pentru autoritatea publică publică

Comisia de evaluare numită prin dispoziție scrisă a primarului comunei desemnează în cadrul licitației publice ofertantul câștigător, cu care autoritatea publică are obligația încheierii contractului de închiriere.

IV.4. PREZENTAREA OFERTEI

Oferta se depune printr-o cerere la Registratura Primăriei Comunei Pui, într-un sigur exemplar, semnat de ofertant, exemplar ce conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, cerere care se înregistrează la Registratura Primăriei Comunei Pui, precizându-se data și ora, plicuri care vor conține următoarele elemente

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă de date cu informații privind ofertantul și o cerere de participare la licitație, semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:

-copie de pe cartea de identitate/certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;

-copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante, pentru persoanele juridice;

-certificat fiscal emis de Administrația Financiară de la domiciliul/sediul social al ofertantului;

-certificat fiscal emis de biroul-financiar contabil al primăriei de la domiciliul/sediul social al ofertantului, din care rezultă că nu are datorii la bugetul local;

-dovada achitării taxei de participare la licitație în sumă de 300 lei și a garanției de participare la licitație în sumă de 426 lei prin depunerea xerocopiilor după chitanțele eliberate de casieria Primăriei Comunei Pui sau ordin de plată;

-declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

-împuternicirea de reprezentare a unei alte persoane autentificată la notarul public pentru ofertantul, persoană fizică/juridică, care nu poate fi prezent la licitație; persoanele juridice pot fi reprezentate însă și de administrator sau, în lipsa acestuia, de o altă persoană în baza unei împuterniciri scrise în acest sens de către administratorul persoanei juridice.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, oferta financiară, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul /reședința/sediul social principal/secundar sau punct de lucru al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură oferta.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea publică. Ofertantul care solicită retragerea ofertei pe perioada de valabilitate a acesteia, pierde garanția de participare și calitatea de ofertant.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează ofertantului nedeschisă.

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

Neprezentarea oricărui document prevăzut în prezentul caiet de sarcini, atrage de drept eliminarea ofertelor respective din cadrul ședinței de licitație.

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

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



Președinte de ședință,
Creciunesc Doinel

Contrasemnează,
Secretar general,
Camelia-Simona Becuș

Pui, 31.07.2020

Vot deschis; Număr consilieri în funcție:13; Număr consilieri prezenți:13; Voturi pentru:12; Voturi împotriva:0; Abțineri:1.

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PUI
CONSILIUL LOCAL

PUI, str. Republicii, nr.64, Tel. 0254/779101; fax 0254/779009

E-mail:primariapui@yahoo.com

Anexa nr.4 la Hotărârea nr.49/2020

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

1. Părțile

1.1. Comuna Pui, cu sediul în Pui, str. Republicii nr.264, județul Hunedoara, tel./fax 0254779009, cod de înregistrare fiscală 4374059, cont trezorerie nr. RO37TREZ37121A300530XXXX, reprezentată legal prin primar, Stoica Victor-Tiberiu Stoica, în calitate de **locator**,
și

1.2. DI/D-na/S.C. _____, cu domiciliul/reședința/sediul social principal/secundar sau punct de lucru în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, Jud. _____, legitimat/ă cu B.I./ C.I. seria _____, nr. _____ eliberat de _____ la data de _____, având nr. telefon _____, reprezentat/ă prin numitul/a _____ în calitate de reprezentant potrivit împuternicirii notariale/documentului emis de administratorul firmei _____, în calitate de **locatar**,

În baza:

-Hotărârii Consiliului Local al Comunei Pui nr. ____/2020;

-acordului ambelor părți, s-a încheiat prezentul contract de închiriere cu respectarea dispozițiilor art.1270 și art.1777-1835 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2. Obiectul contractului de închiriere este:

-terenul înscris în CF nr.61454 Pui, având nr. cadastral/topografic 452, de suprafață de 3.342 m², categoria de folosință "neproductiv", situat în extravilanul satului Băiești, aflat în proprietatea privată a Comunei Pui și în administrarea Consiliului Local al Comunei Pui.

3. Durata închirierii este de 5 ani, respectiv de la data de _____ până la data de _____.

4. Chiria este de _____ lei/m²/lună.

4.1. Chiriei se achită lunar până în data de 5 a lunii următoare. sau, în măsura posibilităților, se poate achita anticipat pe două sau mai multe luni ori pentru întreg anul. Chiria se plătește la casieria Primăriei Comunei Pui sau în contul deschis la Trezoreria Hațeg în contul RO37TREZ37121A300530XXXX.

4.2. Conform art.344 alin.(7), din Codul Administrativ, în situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, prin act adițional.

4.3. Conform art.183 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, pentru întârzierea la plată în cazul obligațiilor fiscale datorate bugetelor locale, se percep majorări de întârziere. Conform alin. (2), nivelul majorărilor de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de luna începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență până la stingerea sumei datorate, inclusiv.

5. Obligațiile locatorului:

- a) să predea terenul liber de orice sarcini;
- b) să garanteze chiriașului folosința netulburată pe toată durata contractului.

6. Obligațiile locatarului:

- a) să respecte obiectul de activitate pentru care a închiriat terenul;
- b) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;

- c) să plătească chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- d) să restituie terenul, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- e) să depună declarația de impunere taxa pe teren conform art.463 alin.2-3 din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, în 30 de zile de la data încheierii contractului;
- f) să restituie bunul la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere;
- g) să permită accesul necondiționat, pe toată durata închirierii, în cazul existenței rețelilor tehnico - edilitare, în vederea executării lucrărilor de reparații, intervenții sau exploatare;
- h) să mențină curățenia în limita amplasamentului;
- i) să nu subînchirieze terenurile închiriate;
- j) să suporte noile tarife în cazul apariției unor reglementări privind modificarea chiriei. Conform art.344 alin.7 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

7. Drepturile și obligațiile ce decurg din prezentul contract nu pot fi transferate către terți. La data expirării contractului, proprietarul își rezervă dreptul de a nu mai prelunge valabilitatea acestuia.

8.1. Contractul de închiriere va fi reziliat unilateral de către locator, fără intervenția instanței de judecată, în următoarele cazuri:

- a) în cazul în care interesul național sau local o impune;
- b) se execută lucrări de reabilitare sau modernizare a zonei;
- c) schimbarea destinației terenului;
- d) neplata chiriei la termenele stabilite.

8.2. După adjudecare, chiriașul va depune în contul de garanție, diferența de garanție până la concurența sumei adjudecate a chiriei lunare, corespunzătoare contravalorii a două chirii lunare.

9. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere (chiriaș) dau dreptul proprietarului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția în termen de 6 luni, în caz contrar se va proceda la rezilierea contractului. Rezilierea va opera de drept, fără somație, punere în întârziere și fără îndeplinirea oricărei alte formalități de la data comunicării acestei măsuri, iar chiriașul va preda terenul liber de orice sarcini.

10. În cazul rezilierii, dacă debitul nu va fi recuperat pe cale amiabilă, acesta va fi recuperat pe cale judecătorească.

11. Situația de forță majoră exonerează părțile de obligațiile ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

12. La dispariția cazului de forță majoră, condițiile prezentului contract reintră în vigoare.

13. Locatarul are obligația să anunțe schimbarea sediului/domiciliului.

14. Prezentul contract a fost încheiat astăzi _____.2020, data semnării lui, la sediul Primăriei Comunei Pui, într-un număr de 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,
Primar,
VICTOR-Tiberiu STOICA

Locatar



Președinte de ședință,
Creciunesc Doinel

[Handwritten signature]

Contrasemnează,
Secretar general,
Camelia-Simona Becus

[Handwritten signature]

Pui, 31.07.2020

Vot deschis; Număr consilieri în funcție:13; Număr consilieri prezenți:13; Voturi pentru:12; Voturi împotriva:0; Abțineri:1.

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PUI
CONSILIUL LOCAL

PUI, str. Republicii, nr.64, Tel. 0254/779101; fax 0254/779009
E-mail:primariapui@yahoo.com

Anexa nr.5 la Hotărârea nr.49/2020

FORMULARE
și
MODELE DE DOCUMENTE

Formular nr.1
FIȘA DE DATE – persoană fizică

1. Numele și prenumele: _____
2. Act identitate: _____
3. Adresă domiciliu: _____
4. Telefon: _____ ; Fax : _____

OFERTANT

(numele și semnătura)

Formular nr.2
FIȘA DE DATE – persoană juridică

1. Denumirea: _____
2. Act identitate reprezentant /Cod fiscal: _____; Cont
Trezorerie: _____
3. Sediul central: _____
4. Telefon: _____; Fax : _____
5. Certificat de înmatriculare/înregistrare: _____
6. Obiectul de activitate: _____
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale (dacă este cazul):
 - Sucursală _____ (adresa),
Certificat de înmatriculare: _____, cod fiscal: _____
 - Filială _____ (adresa), cod fiscal: _____
8. Principala piață a afacerilor: _____
9. Cifra de afaceri pe ultimii trei ani: _____

OFERTANT

(numele și semnătura)

Către,
PRIMĂRIA COMUNEI PUI

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/ Subsemnata/S.C. _____, cu domiciliul/ reședința / sediu social principal/secundar sau punct de lucru în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, Jud. _____, legitimat/ă cu B.I./ C.I. seria _____, nr. _____ eliberat de _____ la data de _____, având nr. telefon _____, reprezentat/ă prin numitul/a _____ în calitate de reprezentant potrivit împuternicirii notariale/documentului emis de administratorul firmei,

urmare a anunțului publicat de instituția dumneavoastră privind organizarea licitației publice deschise pentru atribuirea contractului de închiriere având ca obiect:

-terenul înscris în CF nr.61454 Pui, având nr. cadastral/topografic 452, în suprafață de 3.342 m², categoria de folosință "neproductiv", situat în extravilanul satului Băiești;

Îmi exprim/ne exprimăm intenția de a participa la licitație, în calitate de ofertant.

Am luat cunoștință de documentația de atribuire a licitației pe care o însușim.

Anexăm la prezenta cerere oferta financiară și documentele de calificare solicitate, într-un singur exemplar semnat, exemplar ce conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, după cum urmează:

- **un plic exterior pe care** s-a indicat obiectul licitației pentru care este depusă oferta, care conține:
 - fișa de date cu informații privind ofertantul;

-*acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, respectiv:*

-copie de pe cartea de identitate/certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;

-copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante, pentru persoanele juridice;

-certificat fiscal emis de Administrația Financiară de la domiciliul/sediul social al ofertantului;

-certificat fiscal emis de biroul-financiar contabil al primăriei de la domiciliul/sediul social al ofertantului, din care rezultă că nu are datorii la bugetul local;

-dovada achitării taxei de participare la licitație în sumă de 300 lei și a garanției de participare la licitație în sumă de 180 lei prin depunerea xerocopiilor după chitanțele eliberate de casieria Primăriei Comunei Pui sau ordin de plată;

-declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

-împuternicirea de reprezentare a unei alte persoane autentificată la notarul public pentru ofertantul, persoană fizică/juridică, care nu poate fi prezent la licitație; persoanele juridice pot fi reprezentate însă și de administrator sau, în lipsa acestuia, de o alta persoană în baza unei împuterniciri scrise în acest sens de către administratorul persoanei juridice.

-**un plic interior**, care conține oferta propriu-zisă.

Data: _____

SEMNĂTURA

DECLARAȚIE

Către,
PRIMĂRIA COMUNEI PUI

Subsemnatul/ Subsemnata/S.C. _____, cu domiciliul/ reședința / sediu social principal/secundar sau punct de lucru în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, Jud. _____, legitimat/ă cu B.I./ C.I. seria _____, nr. _____ eliberat de _____ la data de _____, având nr. telefon _____, reprezentat/ă prin numitul/a _____ în calitate de reprezentant potrivit împuternicirii notariale/documentului emis de administratorul firmei, prin prezenta, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile Codului Penal, că pe perioada închirierii terenului înscris în CF nr.61454 Pui, având nr. cadastral/topografic 452, în suprafață de 3.342 m² și aflat în proprietatea Comunei Pui, patrimoniul privat, voi respecta destinația dată de consiliul local pentru utilizarea imobilului în cauză, respectiv aceea de desfășurare a unor activități industriale.

Dau prezenta declarație spre a-mi folosi la participarea la licitația care va avea loc la sediul Primăriei Comunei Pui în data de _____.

Data: _____

SEMNĂTURA

OFERTĂ

Subsemnatul/ Subsemnata/S.C. _____ cu domiciliul/ reședința / sediu social principal/secundar sau punct de lucru în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, Jud. _____, legitimat/ă cu B.I./ C.I. seria _____, nr. _____ eliberat de _____ la data de _____, având nr. telefon _____, prin numitul/a _____ în calitate de reprezentant al S.C. _____, înscris/ă la licitația din data de _____ privind închirierea terenului înscris în CF nr.61454 Pui, având nr. cadastral/topografic 452, în suprafață de 3.342 m² și aflat în proprietatea Comunei Pui, patrimoniul privat, voi respecta destinația dată de consiliul local pentru utilizarea imobilelor în cauză, respectiv aceea de desfășurare a unor activități industriale, ofer suma de _____ lei/m²/lună reprezentând chiria pentru terenul menționat anterior ce va face obiectul contractului de închiriere.

Sunt/suntem de acord cu documentația de atribuire a licitației și cu condițiile menționate în caietul de sarcini și am luat la cunoștință că în situația în care vor avea loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, în cadrul termenului contractual.

Data: _____

Semnătura



Președinte de ședință,
Creciunesc Doinel

Contrasemnează,
Secretar general,
Camelia-Simona Bocuș

Pui, 31.07.2020

Vot deschis; Număr consilieri în funcție:13; Număr consilieri prezenți:13; Voturi pentru:12; Voturi împotriva:0; Abțineri:1.