

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea documentației de atribuire aferentă vânzării prin metoda
licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat
a bunului imobil Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665
mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în
suprafață de 2572 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36
(Platforma industrială Buhuși)**

Consiliul Local al Orașului Buhuși, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din
data de 28.03.2024;

Având în vedere:

- Prevederile H.C.L. nr.40/29.02.2024 privind constatarea că aparține domeniului privat al localității, bunul imobil Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1 în suprafață de 2572 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși), precum și aprobarea întocmirii documentației de evaluare în vederea vânzării prin metoda llicitației publice deschise cu oferta în plic sigilat;
- Raportul de evaluare nr.10125/20.03.2024—executant SC „EVAL PROIECT CONSULTING” SRL BACĂU;
- Raportul de specialitate nr.10132/20.03.2024 al Comp. Domeniul Public și Privat, Concesiuni și Închirieri ;
- Referatul de aprobare nr. 10133/20.03.2024 al Primarului orașului Buhuși;
- Legea Nr.273/2006 privind finanțele publice locale - cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.552-553, art.555-561, art.602-603, art.876-885 din Noul Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 – Republicată și modificată prin Legea nr. 71/2011;
- avizul nr.10847/27.03.2024 al comisiei economice – favorabil, avizul nr.10849/27.03.2024 al comisiei juridice – favorabil, avizul nr.11004/28.03.2024 al comisiei de urbanism – favorabil, avizul nr. 11006/28.03.2024 al comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate – favorabil;
- Prevederile art.76-art.83, art.129 alin (2) lit.c), alin(6) lit.b), art.139, art.140, alin.1, art.196 alin.(1), art.197, art.354, art.362-363 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește documentația de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr.10125/20.03.2024 și a bunului imobil Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad.

61553-C1, în suprafață de 2572 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși), conform Anexei nr.1 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin metoda licitației publice deschise cu oferta în plic sigilat, a bunului imobil Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși).

Art.3. Se aprobă prețul minim de pornire a licitației publice, în vederea vânzării bunului imobil Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși), după cum urmează:

Preț minim de vânzare calculat:

1) Lot 6- teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp, conform Raport de evaluare nr.10125/20.03.2024, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău, la care se adaugă cheltuieli de întocmire documentație de evaluare: Lot 6- teren și construcție (atelier mecanic) - 1.214.224 lei + cheltuieli evaluare 1.100 lei= 1.215.324 lei;

Preț minim de pornire a licitației stabilit de C.L.B:

1) Lot 6- teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp = **1.216.000 lei**;

Art.4. Se aprobă „Studiul de oportunitate” în vederea vânzării prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, a bunului imobil Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși), conform Anexei nr.2 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă „Caietul de sarcini” în vederea vânzării prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, a bunului imobil Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși), conform Anexei nr.3 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se aprobă documentația de atribuire aferentă vânzării prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, a bunului imobil Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși), conform Anexei nr.4 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Cheltuielile propriu-zise cu întocmirea contractului de vânzare-cumpărare, taxele de timbru și de autentificare, onorariul notarial, cad în sarcina persoanei fizice sau juridice desemnată drept câștigător al licitației.

Art.8. Se împuternicește d-l Vasile Zaharia – Primarul Orașului Buhuși, să reprezinte Consiliul Local Buhuși în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare la notariat.

Art.9. Prezenta hotărâre poate fi contestată în termen de 30 de zile la instanța de contencios administrativă competentă, în condițiile Legii nr.554/2004 – legea contenciosului administrativ, modificată și completată.

Art.10. Prezenta Hotărâre va fi afișată la sediul C.L.B, va fi comunicată Primarului Orașului Buhuși, Instituției Prefectului - județul Bacău în vederea exercitării controlului de legalitate și va fi dusă la îndeplinire de către compartimentele de specialitate din cadrul instituției.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
FLENCIA SORIN**

**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL UAT BUHUȘI,
Cons. Jur. OANA MIHAI**

Hotărârea nr. 77

Din 28.03.2024

<i>Total consilieri în funcție</i>	19
<i>Prezenți</i>	17
<i>Voturi „pentru”</i>	17
<i>Voturi „împotrivă”</i>	0
<i>„Abțineri”</i>	0

**Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 28.03.2024, cu unanimitate de voturi.
DI Teslaru Vasile nu votează, având un interes.**

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind aprobarea documentației de atribuire aferentă vânzării prin metoda licitației publice
deschise cu ofertă în plic sigilat
a bunului imobil Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul
imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp, situat
în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși)

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși).

2. DESTINAȚIA TERENULUI PROPUȘ PENTRU VÂNZARE :

Destinația terenului propus pentru vânzare: realizare diverse investiții.

3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA VÂNZĂRII:

Lot 6 – face parte din bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior lotul a fost trecut în domeniul privat al localității, prin H.C.L. nr. 212/20.12.2018, alături de alte loturi din cadrul Platformei industriale, făcând parte din inventarul domeniului privat al localității prin H.C.L. nr.71/26.04.2018

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiune de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului și a clădirii, reprezentând Lot 6.

4. NIVELUL MINIM AL PREȚULUI DE VÂNZARE:

Prețul minim de vânzare se va stabili prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Buhuși în baza:

4.1. Raport de evaluare

4.1.1. Societatea executantă: SC „EVAL PROIECT CONSULTING” SRL BACĂU - Raport de evaluare nr. 10125/20.03.2024.

4.1.2. Valoare construcție nr. cad. 61553-C1 – suprafață 2.572 mp – 1.110.234 lei

4.1.3. Valoare teren nr. cad. 61553, suprafață 2.665 mp – 103.990 lei

4.1.4. Valoare totală:

1) construcție cu nr. cad. 61553-C1 – suprafață 2.572 mp- 1.110.234 lei + teren aferent clădire - nr.cadastral 61553 - 103.990 lei = 1.214.224 lei;

4.2 Cheltuieli generale: întocmire documentație de evaluare - 1.100 lei.

4.3. Preț minim de vânzare calculat :

1) Lot 6 - construcție cu nr. cad. 61553-C1 suprafață de 2.572 mp - 1.110.234 lei + teren aferent clădire - nr.cadastral 61553 - 103.990 lei + cheltuieli documentații de evaluare - 1.100 lei = 1.215.324 lei;

5. PREȚ MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI PUBLICE

Valoare finală a prețului minim de pornire a licitației stabilit de C.L.B pentru:

1) Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp = **1.216.000 lei** ;

6. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII:

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare este metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat. în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

În condițiile în care principiile care stau la baza atribuirii contractelor de vânzare-cumpărare sunt: transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea, libera concurență, proprietarul 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, în special în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală, drept pentru care în vederea atribuirii contractului de vânzare-cumpărare s-a adoptat aplicarea procedurii prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat.

7. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE VÂNZARE-CUMPĂRARE:

7.1 Propunerea de cumpărare adresată Consiliului Local, înregistrată de către acesta, se va face la inițiativa societății comerciale respectiv persoanei fizice.

7.2 Propunerea de cumpărare se va face în scris și va cuprinde datele de identificare a cumpărătorului, manifestarea fermă și serioasă a intenției de cumpărare, obiectul cumpărării.

7.3 Consiliul Local va decide inițierea procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, după aprobarea prin Hotărâre a vânzării bunului imobil, a Studiului de oportunitate și Caietului de sarcini.

7.4 Prețul de vânzare se stabilește pe baza raportului de evaluare întocmit de un expert atestat ANEVAR și aprobat de Consiliul Local al orașului Buhuși.

7.5 În cazul procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, proprietarul are obligația să publice într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație.

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

7.7 Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

7.8 Proprietarul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

7.9 Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

7.10 În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

7.11 Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, pentru care funcționează regula licitației competitive, respectiv prețul cel mai mare, .

7.12 Este declarat câștigător ofertantul care oferă cel mai mare preț.

7.13 Ofertantul declarat câștigător, este obligat să plătească prețul de adjudecare la valoarea prevăzută în ofertă, conform prevederilor H.C.L 42/24.03.2006, în termen de:

a) 60 de zile calendaristice, de la data semnării „Procesului-verbal de evaluare”- când prețul de adjudecare este de până la 20.000 lei.

b) tranșe lunare de minim 10.000 lei, dar nu mai mult de 10 luni-când prețul de adjudecare este mai mare de 20.001 lei

7.14 Neplata prețului de vânzare acceptat sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata de majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

7.15 Neplata prețului de vânzare acceptat și a penalităților în termen de 3 (trei) luni consecutive de la data expirării termenului de plată, duce la anularea „Procesului-verbal de evaluare”și abrogarea Hotărârii Consiliului Local Buhuși de aprobare a vânzării, precum și pierderea garanției depuse pentru participare, și dacă este cazul, plata de daune-interese, licitația publică fiind anulată iar Consiliul Local va relua procedura de licitație publică de la etapa aprobării unei noi Hotărâri a Consiliului Local Buhuși, studiul de oportunitate și caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

7.16 Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile necesare perfectării Contractului de vânzare- cumpărare ce se va încheia ulterior, de comun acord între cele două părți.

Având în vedere cele menționate mai sus, se propune vânzarea prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat a bunului imobil Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși).

**PRIMARUL ORAȘULUI BUHUȘI,
VASILE ZAHARIA**

**CONSILIER SERV. URBANISM,
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea documentației de atribuire aferentă vânzării prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat
a bunului imobil Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși)

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși).

2. DESTINAȚIA TERENULUI PROPUȘ PENTRU VÂNZARE :

Destinația terenului propus pentru vânzare: realizare diverse investiții.

3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA VÂNZĂRII:

Lot 6 – face parte din bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior lotul a fost trecut în domeniul privat al localității, prin H.C.L. nr. 212/20.12.2018, alături de alte loturi din cadrul Platformei industriale, făcând parte din inventarul domeniului privat al localității prin H.C.L. nr.71/26.04.2018

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiuni de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului și a clădirii, reprezentând Lot 6.

4. NIVELUL MINIM AL PREȚULUI DE VÂNZARE:

Prețul minim de vânzare se va stabili prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Buhuși în baza:

4.1. Raport de evaluare

4.1.1. Societatea executantă: SC „EVAL PROIECT CONSULTING” SRL BACĂU - Raport de evaluare nr. 10125/20.03.2024.

4.1.2. Valoare construcție nr. cad. 61553-C1 – suprafață 2.572 mp – 1.110.234 lei

4.1.3. Valoare teren nr. cad. 61553, suprafață 2.665 mp – 103.990 lei

4.1.4. Valoare totală:

1) construcție cu nr. cad. 61553-C1 – suprafață 2.572 mp- 1.110.234 lei + teren aferent clădire - nr.cadastral 61553 - 103.990 lei = 1.214.224 lei;

4.2 Cheltuieli generale: întocmire documentație de evaluare - 1.100 lei.

4.3. Preț minim de vânzare calculat :

1) Lot 6 - construcție cu nr. cad. 61553-C1 suprafață de 2.572 mp - 1.110.234 lei + teren aferent clădire - nr.cadastral 61553 - 103.990 lei + cheltuieli documentații de evaluare - 1.100 lei = 1.215.324 lei;

5. PREȚ MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI PUBLICE

Valoare finală a prețului minim de pornire a licitației stabilit de C.L.B pentru:

1) Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp = **1.216.000 lei**;

6. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII:

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare este metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

În condițiile în care principiile care stau la baza atribuirii contractelor de vânzare-cumpărare sunt: transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea, libera concurență, proprietarul 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, în special în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală, drept pentru care în vederea atribuirii contractului de vânzare-cumpărare s-a adoptat aplicarea procedurii prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat.

7. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE VÂNZARE-CUMPĂRARE:

7.1 Propunerea de cumpărare adresată Consiliului Local, înregistrată de către acesta, se va face la inițiativa societății comerciale respectiv persoanei fizice.

7.2 Propunerea de cumpărare se va face în scris și va cuprinde datele de identificare a cumpărătorului, manifestarea fermă și serioasă a intenției de cumpărare, obiectul cumpărării.

7.3 Consiliul Local va decide inițierea procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, după aprobarea prin Hotărâre a vânzării bunului imobil, a Studiului de oportunitate și Caietului de sarcini.

7.4 Prețul de vânzare se stabilește pe baza raportului de evaluare întocmit de un expert atestat ANEVAR și aprobat de Consiliul Local al orașului Buhuși.

7.5 În cazul procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, proprietarul are obligația să publice într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație.

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

7.7 Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

7.8 Proprietarul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

7.9 Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

7.10 În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

7.11 Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, pentru care funcționează regula licitației competitive, respectiv prețul cel mai mare, .

7.12 Este declarat câștigător ofertantul care oferă cel mai mare preț.

8. ACTELE NECESARE PARTICIPĂRII LA LICITAȚIE

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, ofertanții depun la sediul Consiliului Local într-un singur plic închis și sigilat, cel mai târziu cu o zi lucrătoare înainte de data fixată pentru începerea licitației, următoarele documente:

I. Persoanele fizice :

- a) Copie carte de identitate;
- b) Adeverință de venit;
- c) Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. și Taxe din cadrul Primăriei orașului Buhuși, din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local;
- d) Certificat fiscal/cazier fiscal emis de Serviciul Fiscal Orășenesc Buhuși din care să rezulte că nu are datorii la bugetul statului;
- e) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitație ;
- f) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentație licitație – copie chitanță ;
- g) Dovada achitării contravalorii garanției de participare la licitație– copie chitanță ;
- h) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație – copie chitanță ;

II. Persoanele juridice :

- a) Copie după buletinul de identitate pentru manageri și prepușii lor ;
- b) Copie după Certificat de înregistrare fiscală eliberat de O.R.C , de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale;
- c) Copie după Certificat constatator eliberat de O.R.C ;
- d) Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. și Taxe din cadrul Primăriei orașului Buhuși, din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local;
- e) Certificat fiscal/cazier fiscal emis de Serviciul Fiscal Orășenesc Buhuși din care să rezulte că nu are datorii la bugetul statului;
- f) Copie după ultimul bilanț contabil și ultima balanță contabilă;
- g) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitație ;
- h) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății, din care să rezulte că societatea nu este în lichidare judiciară sau în faliment;
- i) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentație licitație – copie chitanță ;
- j) Dovada achitării contravalorii garanției de participare la licitație– copie chitanță ;
- k) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație – copie chitanță ;

9. OFERTA DE CUMPĂRARE

9.1 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

9.2 Ofertele vor fi înregistrate, în ordinea primirii, precizându-se data și ora.

9.3 Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

9.4 Garanția de participare va fi stabilită de către serviciul de specialitate din cadrul Consiliului Local, prin instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare.

9.5 Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

9.6 Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către Consiliul Local până în momentul achitării diferenței prețului de adjudecare și încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

9.7 Consiliul Local este obligat să restituie celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

9.8 Taxa de participare este nerambursabilă pentru toți participanții.

10. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

10.1 Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare depuse de ofertanți și întocmește „Lista cuprinzând ofertanții acceptați”, pe care o va afișa la locul desfășurării licitației.

10.2 Președintele comisiei de licitație anunță:

- a) datele generale, necesare pentru identificarea exactă a bunului imobil ce face obiectul vânzării.
- b) metoda de vânzare.
- c) denumirea și numărul de ordine ale ofertanților.
- f) modul de desfășurare a licitației.

10.3 Licităția se desfășoară după metoda licitației publice deschise cu oferta în plic sigilat, astfel:

10.4 După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea datelor prevăzute în documentația de atribuire.

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

10.6 După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

10.7 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

10.8 Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

10.9 În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

11. COMISIA DE EVALUARE A OFERTELOR

11.1. Comisia de licitație va fi formată din 5 persoane titulare, după cum urmează: 1 președinte, 1 secretar comisie și 3 membrii titulari, dintre care 1 membru va fi reprezentatul Serviciului Fiscal orășenesc Buhuși, iar 2 membri vor fi supleanți, cu mențiunea ca aceștia nu pot fi acționari, asociați, administratori sau cenzori la persoana juridică care solicită cumpărarea terenului/participă la licitație, respectiv nu pot fi soț/soție, rude sau afini până la gradul al-4-lea inclusiv a persoanei fizice care a solicitat cumpărarea terenului/participă la licitație.

11.2. În caz de incompatibilitate, membrul din comisie incompatibil se înlocuiește cu primul membru supleant desemnat prin Hotărârea de Consiliu Local, dar numai pentru respectiva situație de incompatibilitate, fiind întocmit în acest sens un proces-verbal.

11.3. Comisia de licitație are următoarele atribuții:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

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

11.5. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare.

11.6. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

12. PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITAȚIEI PUBLICE

12.1 În termen de 10 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor, la solicitarea, în scris, a ofertanților respinși, Consiliul Local va transmite o copie de pe Raportul de evaluare a ofertelor.

12.2 În termen de 5 zile calendaristice de la primirea copiei de pe Raportul de evaluare a ofertelor, ofertanții pot face contestații cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura vânzării prin licitație publică deschisă, la sediul Consiliului Local potrivit anunțului publicitar.

12.3 În termen de 10 zile calendaristice de la primirea contestației Consiliul Local este obligat să soluționeze contestația și să comunice răspunsul său contestatarului.

12.4 Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor sunt numiți de către conducătorul instituției prin dispoziție.

12.5 Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte reprezentanții numiți în comisia de evaluare a ofertelor.

12.6 Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza toate documentele întocmite de către comisia de evaluare și va verifica respectarea dispozițiilor legale care reglementează procedura vânzării prin licitație publică deschisă.

12.7 La verificarea documentelor comisia de soluționare a contestațiilor va avea în vedere aspectele contestate de către contestatar cu privire la respectarea dispozițiilor legale referitoare la:

a) modul de alcătuire a comisiei de evaluare.

b) incompatibilitatea membrilor comisiei de evaluare.

- c) condițiile de întrunire legală a comisiei de evaluare.
- d) evaluarea ofertelor în funcție de criteriile de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare.
- e) modul de luare a deciziilor în cadrul comisiei de evaluare.
- f) modul de întocmire a raportului comisiei de evaluare.

12.8 În cazul în care contestația este fondată, Consiliul Local va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților.

12.9 În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la instanța judecătorească competentă de drept comun din raza teritorială în care se află sediul Consiliului Local.

13. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI.

13.1 Cumpărătorul este obligat să plătească prețul de adjudecare la valoarea prevăzută în ofertă, conform prevederilor H.C.L 42/24.03.2006, în termen de:

a) 60 de zile calendaristice, de la data semnării „Procesului-verbal de evaluare”- când prețul de adjudecare este de până la 20.000 lei.

b) tranșe lunare de minim 10.000 lei, dar nu mai mult de 10 luni-când prețul de adjudecare este mai mare de 20.001 lei

13.2 Neplata prețului de vânzare acceptat sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata de majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

13.3 Neplata prețului de vânzare acceptat și a penalităților în termen de 3 (trei) luni consecutive de la data expirării termenului de plată, duce la anularea „Procesului-verbal de evaluare” și abrogarea Hotărârii Consiliului Local Buhuși de aprobare a vânzării, precum și pierderea garanției depuse pentru participare, și dacă este cazul, plata de daune-interese, licitația publică fiind anulată iar Consiliul Local va relua procedura de licitație publică de la etapa aprobării unei noi Hotărâri a Consiliului Local Buhuși, studiul de oportunitate și caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

13.4 Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile necesare întocmirii documentației de cadastru.

13.5 Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile necesare perfectării contractului de vânzare-cumpărare ce se va încheia ulterior, de comun acord între cele două părți, după achitarea prețului de vânzare.

13.6 Acceptarea, fără nici un fel de rezerve, de către cumpărător a tuturor condițiilor impuse prin Caietul de sarcini.

14. DISPOZIȚII FINALE

14.1 Nerespectarea prevederilor cuprinse în prezentul Caiet de Sarcini atrage, după caz, descalificarea sau respingerea ofertelor în cauză.

**PRIMARUL ORAȘULUI BUHUȘI,
VASILE ZAHARIA**

**CONSILIER SERV. URBANISM,
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**

Evaluator autorizat ANEVAR - ing.Petronela Iancu, legitimatie 13225
Tel.: 0744476571 ; 0724155496, Email: petronela_iancu@yahoo.com

10125/20.03.2024

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan „curti-constructii”
in suprafata de 2665 mp si constructie-atelier
mecanic
situate in Buhusi, str.Libertatii nr.36
in vederea vanzarii**

**Proprietar
U.A.T.Buhusi, jud.Bacau**

Martie 2024

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru proprietatea constand in: **terenul intravilan în suprafață de 2665 mp si constructie-atelier mecanic in suprafata construita desfasurata de 2665 mp**, situata in Buhusi str.Libertatii nr.36, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, în vederea vanzarii.

Inspectia in teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfașurat în perioada 18.03-20.03.2024.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 18.03.2024.

In baza calculelor efectuate si a termenilor de referinta, valoarea de piata pentru proprietatea supusa evaluarii, este:

VALOARE de PIATA (teren+constructive) str.Libertatii nr.36	1.214.224 lei (244.237 euro), din care valoarea terenului este de 103.990 lei (20.917 euro)
---	--

Evaluator ing.Petronela Iancu, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

-nici una dintre persoanele care au participat la întocmirea și documentarea cu informații, în vederea realizării prezentului raport de evaluare, nu are nici un interes legat de proprietatea evaluată și nici nu depinde material, sau este partinitor față de vreuna dintre părțile implicate

-inspecția proprietății evaluate precum și investigațiile, analizele și calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a realizat lucrarea

-informațiile raportate sunt adevarate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse

-raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022

-raportul este supus doar acelor condiții limitative prezentate în cadrul său

-realizarea evaluării precum și onorariul, nu depind de valoarea raportată

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat ANEVAR

Ing.Petronela Iancu



CERTIFICAREA VALORILOR

Evaluator ing. Petronela Iancu, în calitate de prestator, declară că evaluarea a fost întocmită în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 și confirmă că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a bunurilor supuse evaluării
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea, nu depind de valoarea raportată.

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petronela Iancu



II.TERMENI DE REFERINTA

Lucrarea a fost elaborată la solicitarea beneficiarului U.A.T. Buhusi, către evaluator autorizat ANEVAR ing.Petronela Iancu, în calitate de executant.

2.1.Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluator inginer IANCU PETRONELA, este membru ANEVAR cu legitimatie nr.13225, cu specialitatile evaluator intreprinderi și proprietăți imobiliare, licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

- evaluări intreprinderi și proprietăți imobiliare;
- studii de proiectare, de afaceri, de fezabilitate;
- alte activități de servicii prestate în principal societăților comerciale.

Toate aceste servicii sunt prestate de specialiști (evaluatori atestați ANEVAR, proiectanți, juriști, experți contabili, etc.) colaboratori, care respectă în relațiile cu clienții principii bazate pe : integritate, obiectivitate, independență, competență profesională, secret profesional și comportament deontologic.

Pentru realizarea serviciilor, societatea dispune de o logistică adecvată executării lucrărilor : rețea de calculatoare, programe și bănci de date specifice.

Experiența în executarea lucrărilor de evaluare se reflectă în efectuarea de studii și evaluări pentru societăți cu capital privat sau mixt, în cadrul societății, sau, în colaborare cu alte firme de profil.

2.2.Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnati

Denumire : U.A.T.Buhusi

Adresa : Bacau, str.Republicii nr.5

2.3.Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata pentru poroprietatea supusa evaluarii si anume: teren intravilan în suprafață de 2.665 mp si constructie-atelier mecanic în suprafta construita de 2572 mp, situata în Buhusi, str.Liberatatii nr.36, pentru vanzare.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al UAT Buhusi, asupra proprietății menționate, în baza Hotararii nr.40/29.02.2024 a Consiliului Local Buhusi, jud.Bacau.

Terenul a fost evaluat în ipoteza că este liber de sarcini.

2.5. Tipul valorii

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al *estimării valorii de piata a proprietatii UAT Buhusi (teren 2665 si constructive-atelier*

mecanic), s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul SEV 100 - Cadrul general:

“ Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare încunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă data valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.7.Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 20 martie 2024. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 18.03.2024, este : 1 euro = 4,9715 lei.

2.8.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea nr.40/29.02.2024 a Consiliului Local Buhusi
- Plan de situatie scara 1:500

Inspectia proprietatii supusa evaluării s-a efectuat în ziua de 18.03.2024.

Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

- *analiza stării de fapt a proprietatii supusa evaluării;
- *informare privind natura terenului și seismicitatea zonei ;
- *informare privind impactul terenului supus evaluării asupra factorilor de mediu și a documentelor legate de acest aspect.

2.9.Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Date puse la dispoziție de către beneficiar

Standarde de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 – cadru general

Evaluarea Proprietăților Imobiliare, ediția română ANEVAR și IROVAL;

informații internet/proprietar privind oferte cu proprietăți comparabile si direct proprietar

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.10.Ipoteze și ipoteze speciale

În scopul protejării evaluatorului și pentru buna informare a clientului, au fost create două categorii de ipoteze și ipoteze speciale, după cum urmează:

A. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza ipotezelor mai jos menționate:

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate în ceea ce privește descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; se consideră că actele de proprietate sunt valabile

-proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini

-se presupune ca proprietatea se află în stăpânire responsabilă și administrare competentă

-toate informațiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanții asupra preciziilor

-toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate

-se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice

B. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

-deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu dă dreptul de a-l face public

-potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris și-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare

2.11.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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 evaluatorului, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul și uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

2.12.Declaratia de conformitate

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor si recomandarilor ANEVAR.

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022, evaluatorul are pozitia de consultant si nu are nici un interes direct sau indirect la beneficiar.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre client a unor date si informatii referitoare la bunurile supuse evaluarii.

2.13.Moneda valorii definite

Moneda valorii definite este „Lei” si in echivalent „Euro”, fara TVA.

Nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

CAP.3 ANALIZA PROPRIETATII SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Proprietatea supusa evaluarii constand in: teren intravilan de categoria „curti-constructii” in suprafata de 2665 mp ci constructia-atelier mecanic in suprafata construita desfasurata de 2665 mp (2572 mp+93 mp), este situata in Buhusi str.Libertatii nr.36 (incinta fosta fabrica Stofe), proprietatea U.A.T. Buhusi, cu nr.cadastral 61553 si 61553-C1.

3.2. Situația juridică

Proprietatea (teren+constructie) supusa evaluarii este in proprietatea UAT Buhusi conform Hotararii nr.40/29.02.2024 a Consiliului Local Buhusi.

3.3. Amplasamentul proprietății

Proprietatea este amplasata pe str.Libertatii nr.36 (incinta fosta fabrica Stofe), cu acces indirect din aceasta. Amplasamentul se afla in zona industrială a orasului, la o distanta de cca.500 m de centrul orasului Buhusi.

In zonă se află rețele de transport :

- Rutier - asfalt – str. Libertatii indirect

3.4. Caracteristicile amplasamentului

Orașul Buhusi se află în nordul județului, la limita cu județul Neamț, în sud-estul depresiunii Cracău-Bistrița (la 235 m altitudine) la confluența pârâului Români cu râul Bistrița, la 24 kilometri nord-vest de Bacău pe terasele superioare ale Bistriței, dincolo pe versanții sud-vestici ai dealului Runc. Orașul Buhusi este traversat de șoseaua națională DN15, care leagă Bacăul de Piatra-Neamț. Din acest drum, la Buhusi se ramifică șoseaua județeană DJ156B, care duce spre sud-vest la Blăgești, și șoseaua județeană DJ158, care duce spre nord în județul Neamț la Români, Moldoveni și Secuieni (unde se termină în DN2).

Prin oraș trece și calea ferată Bacău-Bicaz, care este deservit de stația Buhusi.

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este o zonă urbană industrială a orasului Buhusi (fosta fabrica Stofe Buhusi).

Zona de amplasament are acces la utilitățile: electricitate, gaze, apa, telefonie.

Gradul de construire a zonei este ridicat, peste 75%.

Accesul la proprietate este facil, strada pe care este amplasat precum și arterele vecine fiind asfaltate, iluminate corect și bine întreținute.

Accesul la transportul în comun este permis de stația de microbuze aflată la cca 250 m.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona urbană industrială (fosta fabrica Stofe Buhusi), amplasare favorabilă cu prioritate pentru imobile de tip industrial, cu dotări și rețele edilitare bune, ambient civilizat.

3.5. Descrierea proprietatii

Conform planului de situatie, terenul în suprafata de 2665 mp, are o deschidere de 37,6 m la drumul de acces din incinta fostei Fabrici de Stofe.

Terenul are o forma regulată (dreptunghi) avand urmatorii vecini alte constructii din incinta fostei fabrici.

Terenul este plan iar regimul de inaltime construibil permis este P+4E.

CAP.4 ANALIZA PIETEL.ARII DE PIATA

4.1. Piata spatiilor industriale

Piața spațiilor industriale din România a înregistrat o evoluție pozitivă în primele șase luni ale anului 2023, în ciuda contextului economic global incert. Cererea de spații industriale a crescut în toate segmentele, atât în ceea ce privește spațiile de depozitare și logistică, cât și spațiile de producție. Acest lucru se datorează, în principal, creșterii economice și a poziției strategice pe care o are România, care a dus la o creștere a activităților de producție și logistică.

În ceea ce privește spațiile noi, dezvoltatorii au livrat în anul 2022 spații industriale noi cu o suprafață de peste 800.000 de metri pătrați, iar în 2023 cifrele au fost ceva mai modeste. În ciuda cererii crescute, ritmul construcțiilor de noi spații industriale a încetinit în primele șase luni ale anului 2023. Acest lucru se datorează, în principal, creșterii costurilor de construcție și a dificultăților în obținerea de autorizații de construcție.

În prima parte a anului 2023, suprafața totală a sectorul industrial modern al României a ajuns la 6,91 milioane de metri pătrați, după o creștere a parcului industrial cu o suprafață totală de 223.000 mp de la începutul anului respectiv.

În condițiile în care oferta de spații industriale noi este limitată, spațiile existente sunt tot mai profitabile. Acest lucru se reflectă în creșterea chiriilor și a prețurilor de vânzare.

Dacă rata de neocupare a spațiilor industriale de aproximativ 5-6% a marcat o ușoară creștere, comparativ cu cea înregistrată la închiderea anului 2022, chiriile au intrat pe un trend ascendent încă de la începutul anului 2023. Astfel, media calculată de specialiștii în imobiliare se situează în jurul valorii de 3,75 euro mp/lună chirie efectivă netă pentru o unitate standard de 5.000 mp. În București, însă, precum și în principalele hub-uri industriale și logistice din România, chiriile generale au ajuns sau chiar au depășit 4,25 – 4,50 euro/mp/lună. Creșterile de chirie sunt datorate atât inflației și evoluției pozitive a costurilor de construcție, dar și cererii susținute din piață

și disponibilităților limitate. Prin urmare, pe termen scurt și mediu se preconizează că nivelul chiriilor din domeniul industrial și logistic își va continua evoluția ascendentă, și în anul 2024.

Creșterea constantă a comerțului electronic și oferta actuală, relativ limitată, de spații industriale și logistice creează premisele ca prețurile pieței să crească pe termen lung. Este din ce în ce mai evident că, pe fondul nevoii de extindere, cererea de hale moderne, cu spații de depozitare și capacitate de a susține automatizarea, va deveni tot mai mare. Iar din moment ce automatizarea va necesita specificații deosebite, dezvoltatorii vor trebui să abordeze cele mai recente tehnologii. De asemenea, nu va trebui neglijat aspectul eficienței energetice și al reducerii emisiilor de carbon, astfel că noile spații industriale vor trebui să devină tot mai prietenoase cu mediul. Deși îmbunătățirea eficienței energetice va duce la creșterea costurilor pe termen scurt, aceasta va compensa în mod clar de câștigurile pe termen lung.

Evoluția spațiilor industriale în primele șase luni ale anului 2023 arată că piața este în continuare dinamică și că există oportunități de investiții profitabile. Pentru companiile care caută spații industriale, este importantă flexibilitatea și adaptarea la condițiile pieței. Pentru ca proprietățile să rămână competitive pe piață, proprietarii de spații industriale trebuie să investească în modernizarea și renovarea acestor spații. Acest lucru le va permite să atragă chiriași pe termen lung și să obțină chirii mai mari.

4.2. Piața terenurilor

Pe perioada de la începutul pandemiei și până în prezent, piața a reacționat diferit, în funcție de segment, astfel că sectorul logistic a fost pe departe cel mai rezilient în 2020 și va rămâne și în 2021, impulsat și de creșterea vânzărilor online. Comparând cu valorile din aceeași perioadă a anului 2019, pe parcursul anului trecut la centrele comerciale am observat scăderi în medie cu 5%-10%, în timp ce pe piața de birouri scăderea a fost de până la 5%. Proprietățile industriale de calitate, securizate prin închiriere, au beneficiat de valori stabile sau chiar ușor în creștere, cu un trend ascendent și pe parcursul anului în curs.

Totuși, procente de mai sus nu sunt exhaustive, valorile fiind influențate printre altele de tipul de proprietate, de locație, de clasă, gradul de ocupare, mixul de chiriași și calitatea acestora, perioada rămasă din contract, competiție.

Treptat, investitorii încep să capete încredere și să caute noi oportunități, pe măsură ce situația se stabilizează. Mai mult, investitori maturi realizează că pentru a răzbi în condițiile competitive din această piață, au nevoie de mult mai multă cercetare de piață, de analize mult mai detaliate și bazate pe date reale decât oricând altcândva. Piața nu mai "înghite" orice proiect și doar studii făcute cu responsabilitate pot face diferența între succesul sau pierderea într-un proiect.

Deși volatilitatea pieței este încă scăzută, rămân în continuare o serie de incertitudini care determină o atitudine ezitantă a jucătorilor pieței. Exigentele acestora,

în special cele provenite din partea sustinatorilor cererii, au determinat o crestere calitativa a pietei imobiliare si un echilibru mai bun între calitate si pret.

Dacă ne uităm dincolo de ultimele 12 luni, putem să observăm că ceea ce s-a întâmplat pe piața imobiliară după declanșarea pandemiei nu a reprezentat decât o accelerare a unor fenomene care deja se manifestau în economie și în industrie, în mod particular.

În concluzie, piața imobiliară rămâne una dintre industriile cu cel mai mare dinamism în economie – fiind un vector de dezvoltare principal, mai ales pentru economiile emergente, astfel că perioadele de turbulențe generează mari oportunități în acest domeniu. 2020 a fost un an cu mari schimbări în societate și economie, un an în care industrii importante au fost profund destabilizate, iar cu toate acestea piața imobiliară s-a dovedit a rămâne stabilă și la fel de dinamică precum în 2019. Anul 2022 se preconizează că va fi un an cu o piață rezidențială în dezvoltare, cu o posibilă ușoară corecție în piața comercială și de birouri, adusă de comprimarea retail-ului stradal și telemuncă, dar cu o creștere a segmentului de terenuri de construcție.

Analiza ofertei

Oferta rămâne la un nivel bun, în cea mai mare parte a țării, atât în ceea ce privește platformele/terenurile industriale de mari dimensiuni, cât și terenurile de dimensiuni medii care pot acomoda diferite tipuri de proiecte imobiliare. Între timp, unii investitori caută să achiziționeze terenuri strategice, care își păstrează valoarea pe termen lung, indiferent de ceea ce se întâmplă cu economia pe termen scurt și care acționează, de asemenea, ca o garanție eficientă de protecție împotriva inflației. Totodată, prețurile au rămas mai mult sau mai puțin neschimbate față de sfârșitul anului 2023, proprietarii nefiind supuși unei presiuni deosebite pentru a oferi reduceri, iar interesul în scădere pentru noi tranzacții a împiedicat mai curând eventualele mișcări în sens ascendent. Terenurile foarte bune, în special cele cu documentație urbanistică în vigoare, continuă să aibă prețuri ridicate.

Analiza cererii

În ceea ce privește cererea, aceasta a fost împărțită aproape în mod egal între segmentele de retail și rezidențial. Cu toate acestea, în timp ce dezvoltatorii de retail au rămas destul de activi, concentrându-se mai ales pe terenuri pentru parcuri de retail/big box în zone/orașe cu stoc limitat de spații moderne de retail, în sectorul rezidențial se înregistrează o încetinire mai pronunțată a tranzacțiilor, în condițiile în care ratele mai mari ale dobânzilor și creșterea costurilor de construcție au dus la o scădere destul de semnificativă a activității, în special în comparație cu perioada 2020-2022.

Analiza echilibrului pietei

Evolutia pieței rezidențiale este strâns legată de evoluția generală a economiei, iar perspectivele bune ale economiei românești au fost evidențiate în cea mai recentă prognoză a Comisiei Europene din această primăvara. În ciuda încetinerii creșterii economice din Uniunea Europeană față de evoluția din 2022, România este țara cu cea mai mare creștere economică prognozată din CEE și a treia la nivelul UE, cu 3,2% în 2023 și 3,5% în 2024.

CAP.5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață.

Așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 “cea mai bună utilizare” reprezintă utilizarea probabilă rezonabil și legală a terenului liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă, care determină cea mai mare valoare. Cele patru criterii pe care cea mai bună utilizare trebuie să le îndeplinească sunt permisibilitatea legală, posibilitatea fizică, fezabilitatea financiară și productivitatea maximă.

Pentru ca o utilizare să fie cea mai bună, aceasta trebuie să fie probabilă rezonabil și să fie maxim productivă.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, presupune utilizarea unei proprietăți bazată pe ipoteza că lotul de teren este liber sau poate deveni liber, prin demolarea oricăror construcții.

Din analiza pieței imobiliare, din zona de amplasament a proprietății supuse evaluării și analizând criteriile CMBU, apreciem următoarele:

Cea mai bună utilizare în cazul terenului în suprafața de 2665 mp situat în Buhusi str.Libertatii nr.36 este aceea, cu utilizare preponderant industrială (producție, depozitare).

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - Cadrul general, sunt abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

6.1.Abordarea evaluării

Pentru determinarea valorii de piață a unui activ (proprietate), Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări și anume:

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin Venit
- Abordarea prin Cost

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

Abordarea prin venit poate fi aplicată la evaluarea datoriilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de serviciul unei datorii, până la data stingerii acesteia.

6.2. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare ale tranzacției/ofertei, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

• dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;

- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* cerută.

Metoda comparației directe consideră că prețurile/ofertele proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparații este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Pentru realizarea evaluării terenului considerat liber ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-a realizat o analiză a pieței imobiliare locale.

Oferte/tranzacții de terenuri

Nr. crt	COMPARABILA	AMPLASAMENT	SUPRA FATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri	500	18	asfalt	31	Imobiliare.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Gazariei nr.8	2000	30	asfalt	16	
3	Comparabila 3	Buhusi, Libertatii nr.409	960	20	asfalt	20	
4	Comparabila 4	Buhusi, Libertatii nr.409	1624	23	asfalt	20	

Am considerat ca fiind comparabile cele 4 proprietăți prezentate mai sus.

Estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți comparabile și comparând caracteristicile acestora cu cele ale proprietății supusă evaluării, se fac corecții, $\pm$, funcție de asemănările și diferențele între proprietăți obținându-se valori echivalente la final. Se reține ca fiind valoarea terenului de evaluat, valoarea proprietății care a suferit cele mai mici corecții brute.

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			mart 2024		
Curs euro la 18.03.2024			4,9715		
Numar cadastral			61553		
Pret de oferta teren(euro/mp)	31	16	20	20	
Drept de proprietate transmis	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	16,0	20	20	
Conditii de finantare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	16,0	20	20	
Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	16,0	20	20	
Restrictii de utilizare	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>
Ajustare pt restrictii de utilizare	-25%	-25%	-25%	-25%	
Pret ajustat (euro/mp)	-7,75	-4,00	-5,00	-5,00	
Valoare corectata(euro/mp)	23	12,0	15	15	
Conditii de piata	<i>oferta/dec 2023</i>	<i>oferta/ian 2024</i>	<i>oferta/dec 2023</i>	<i>oferta/dec 2023</i>	<i>martie 2024</i>
Ajustare pt conditii de piata	-10%	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat (euro/mp)	-2,33	-1,20	-1,50	-1,50	
Valoare corectata(euro/mp)	21	10,8	14	14	
Localizare	<i>Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri</i>	<i>Buhusi, str.Gazariei nr.8</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>str.Libertatii 36</i>



Ajustare pt localizare	-25%	-25%	-25%	-25%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,23	-2,70	-3,38	-3,38	
Valoare corectata(euro/mp)	16	8,1	10	10	
Acces la strada	da, asfaltata	balastata, la cca 100 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	indirect din str.Libertatii
Ajustare pt acces la sosea	-5%	2%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,78	0,16	0,00	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	15	8	10	10	
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0	
Valoare corectata(euro/mp)	15	8	10	10	
Deschidere	18	30	20	23	37,6
Ajustare pt deschidere	3%	0%	2%	2%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,4	0,0	0,203	0,20	
Valoare corectata(euro/mp)	15	8	10	10	
Suprafata (mp)	500	2000	960	1624	2665
Ajustare pt suprafata	-25%	-5%	-12%	-7%	
Pret ajustat (euro/mp)	-3,84	-0,41	-1,24	-0,72	
Valoare corectata(euro/mp)	12	8	9	10	
Categorie teren	intrav.arabil	intrav.curti-constr	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.curti-constr
Ajustare	2%	0%	2%	2%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,23	0,00	0,18	0,19	
Valoare corectata(euro/mp)	12	8	9	10	
Utilitati	el, a-c, g	el, a-c, g	el, a-c, g, neracordate	el, a-c, g, neracordate	el, a-c, g
Ajustare pt utilitati	0%	0%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,000	0,454	0,480	
Valoare corectata(euro/mp)	11,75	7,85	9,72	10,28	
Corectie totala bruta	20,61	8,48	11,95	11,47	
Pondere corectie bruta	66,48%	52,97%	59,76%	57,36%	
Numar corectii	6	4	5	5	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					7,85
VALOARE TOTALA TEREN - lei					103.990
VALOARE TOTALA TEREN - euro					20.917

Corecții:

-pentru dreptul de proprietate transmis, corecțiile sunt „zero” intrucat dreptul este „deplin” pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;



- pentru „conditiile de finantare”, corectiile sunt „zero” intrucat conditiile de finantare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de vanzare”, corectiile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect
- pentru „restrictii de utilizare”, corectiile sunt negative pentru toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare comparativ cu subiectul;
- pentru „conditiile de piata”, corectiile sunt negative pentru toate comparabilele intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;
- pentru „localizare”, corectiile sunt negative pentru toate comparabilele (localizari mai favorabile decat subiectul);
- pentru „acces la strada”, corectiile sunt „0” pentru comparabilele 3 si 4 (acces din strada asfaltata la fel ca subiectul), corectie negativa pentru comparabila 1 si corectie pozitiva pentru comparabila 2 (acces mai favorabil al subiectului);
- pentru „topografie”: corectie „0” pentru toate comparabilele (topografii plane la fel cu subiectul)
- pentru „deschidere”, au fost aplicate corectii: negativa pentru comparabila 1, corectii „0” pentru comparabila 2 si corectii pozitive pentru comparabilele 3 si 4 (deschideri mai favorabile decat subiectul);
- pentru „suprafată” au fost aplicate corectii negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);
- pentru „utilități”, au fost aplicate corectii 0% pentru comparabilele 1 si 2 (utilitati similare) si pozitiva pentru comparabilele 3 si 4 (comparabile care nu sunt racordate la utilitati).

Numărul mic de corecții și ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului pe mp al terenului de evaluat, și anume 7,85 euro/mp al comparabilei 2.

Valoarea terenului, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 103.990 lei, echivalentul a 20.917 euro.



6.3. Evaluarea constructiei

Abordarea prin COST pentru constructie

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa în care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de *tipul valorii* cerut.

Lipsa informațiilor de piață privind tranzacțiile imobiliare cu imobile similare celui supus evaluării, ne-a determinat să utilizăm Abordarea prin Cost.

Metoda Costului Net de Inlocuire (CIN)

Metoda costului net de inlocuire, constă în estimarea costului de nou din care se deduce doar deprecierea fizică și/sau deprecierea funcțională, fără a fi estimată deprecierea externă sau economică. Astfel valoarea clădirii nu va fi influențată cu elemente care țin de activitatea derulată în interiorul acesteia și care nu este determinată de clădirea însăși.

Deprecierea fizică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Deprecierea fizică estimată, se va determina în conformitate cu metodologia prezentată în Anexa 2 din Ghidul de evaluare GEV 500 - Estimarea deprecierei fizice, precum și metoda de calcul a vârstei efective, având în vedere modernizările / extinderile aduse clădirii supuse evaluării. Deprecierea funcțională este o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu înseamnă depreciere funcțională nefunctionarea clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia. Atunci când se utilizează costul de înlocuire nu este cazul să se determine depreciere funcțională. În situația în care evaluatorul, în caz excepțional, consideră și o depreciere funcțională pe care o adaugă la deprecierea fizică, acest fapt trebuie argumentat și documentat în mod relevant și complet. Estimarea deprecierei fizice precum și metoda de calcul a vârstei efective, având în vedere modernizările/ extinderile aduse clădirii supuse evaluării se realizează astfel:

- se stabileste, pe baza tabelelor la Ghidul „GEV 500”, subgrupa, clasa și subclasa în care se încadrează clădirea, structura constructivă, mediul de folosință, starea tehnică și a vârsta efectivă (durata de viață consumată) a clădirii supuse evaluării;

- se determina vârsta efectivă a clădirii prin una din următoarele două variante: dacă vârsta efectivă coincide cu vârsta cronologică (vechimea) și este cea declarată de către proprietar și preluată din procesul verbal de recepție finală a clădirii, din certificatul de performanță energetică aferent acesteia sau din extrasul de carte funciară, se vor utiliza tabelele prezentate în Ghidul „GEV 500”; dacă s-au făcut adăugiri (extinderi și/sau modernizări) la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, precum și dacă extinderea este același tip de construcție, vârsta efectivă se va calcula ca medie ponderată, considerând drept cheie de ponderare, costul nou la data evaluării, respectiv aria desfășurată construită. Se vor considera numai acele lucrări de extindere/modernizare care au dus la creșterea duratei de viață a clădirii sau la creșterea capacității de exploatare. În categoria extindere sau modernizare intră alte lucrări decât cele de care s-a ținut cont în determinarea vârstei pentru clădirea inițială;

- se estimează starea tehnică a clădirii cu depreciere normală pe următoarele categorii: foarte bună (FB) – situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale; bună (B) – situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale; satisfăcătoare (S) – situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale. Pentru clădirile care nu se pot încadra într-una din categoriile enunțate mai sus, se recomandă calculul deprecierei prevăzut la punctul 6;

- se încadrează mediul de folosință în următoarele categorii: mediu normal; mediu agresiv (cu umiditate, cu temperaturi înalte, coroziv obișnuit); mediu puternic agresiv combinat (cu umiditate și temperaturi înalte, cu umiditate și mediu coroziv, cu temperaturi înalte și mediu coroziv, mediu puternic coroziv);

- se determină deprecierea normală conform Tabelelor 1 – 20 prezentate în Ghidul „GEV 500”, corespunzător subgrupe, structurii constructive, mediului de folosință, stării tehnice și vârstei efective a clădirii. La determinarea deprecierei pentru vârste (vechimi) necuprinse în tabele se va folosi interpolarea. Deprecierea fizică normală (D_{fn}) pentru vârsta efectivă (V_{ef}) se determină astfel:

$$D_{fn} = D_1 + (D_2 - D_1) / (V_2 - V_1) \times (V_{ef} - V_1), \text{ unde:}$$

D_1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V_1 ; D_2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V_2 ;

- se determină, dacă este cazul, deprecierea fizică accidentală produsă prin acte de vandalisme, calamități (cutremure, inundații catastrofale, explozii, incendii, furtuni, alunecări de teren, etc.) și/sau deteriorări structurale grave, depreciere care se adaugă deprecierei normale determinată la punctul 5.

Aceste deprecieri se determină prin costul lucrărilor de readucere a construcției la nivelul la care ar putea fi încadrată în una din stările tehnice definite la punctul 3, argumentată în mod corespunzător.

În cadrul evaluării imobilului s-a constatat existența reală, cantitativ-materială a acestuia, s-au determinat caracteristicile tehnico-economice și estimarea deprecierei fizice.

Prin evaluare s-a stabilit valoarea de înlocuire netă a acestuia, existența la data de referință.

Valoarea de înlocuire netă s-a stabilit avându-se în vedere:

- *valoarea de nou a imobilului (înlocuire);
- *deprecierea fizică (normală), corespunzător structurii constructive, mediului de folosință, stării tehnice și vârstei efective a clădirii.

Pentru imobil evaluarea s-a realizat prin preluarea de date din documentația cadastrală și verificate în teren. Pe baza acestora și ținând cont de structura și destinația lui s-a stabilit pretul/mp conform Cataloage "Evaluarea rapidă a construcțiilor industriale"-ed.Matrix Rom București, fise 1965.

Determinarea valorii de înlocuire s-a efectuat prin următoarea metodă:

Metoda Costului Net de Înlocuire, care constă în estimarea costului pentru a construi, la prețurile actuale - **martie 2024**, o copie, o replică exactă a construcției, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri, calitate, manopera.

Valoarea de reconstrucție s-a determinat cu relația:

$V_i = A_d \times I$, în care:

I - indice de preț conform Catalog "Evaluare rapidă construcții", fise 1965 ed.Matrix Rom București.

Detaliile de calcul se regăsesc prezentate în anexa "Fisa de calcul".

CAP.7. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Elaborarea lucrării de evaluare s-a făcut utilizând metode consacrate în practica internațională, compatibile cu specificul economiei țării noastre în perioada de tranziție și ținându-se seama de prevederile, normele și recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

În acest fel, valorile evidențiate în lucrare, sunt valabile la data prezentei lucrări.

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimată pentru proprietatea (teren+constructie) supusa evaluării, situata in Buhusi str.Libertatii nr.36 este de 1.214.224 lei, echivalent 244.237 Euro, din care valoarea terenului in supraftafa de 2665 mp este de 103.990 lei (20.917 euro).

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Valoarea include proprietatea imobiliară în întregime (teren+constructie), așa cum este prezentată în prezentul raport.

Valoarea nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără corecții pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției; valoarea se referă la plata integrală cash.

Valoarea nu este un fapt, este o opinie iar valoarea este subiectivă, reprezintă o estimare (predicție) și nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Valoarea ține cont de caracteristicile și starea proprietății imobiliare evaluate, așa cum sunt ele prezentate în prezentul raport.

Pretul de vânzare este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, pretul plătit poate fi diferit de valoarea estimată.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

A fost propusă valoarea rezultată în Metoda Comparatiei de Piață, întrucât în cadrul acesteia s-a ținut seama de elementele potențiale ale proprietății. Valoarea rezultată prin această metodă este cea recomandată de evaluator ca fiind cea mai apropiată de valoarea reală de piață a proprietății evaluate și este valoarea careia evaluatorul îi acordă cel mai mare grad de încredere.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing. Petronela Iancu



Martie 2024

FISA DE CALCULDenumire: **Hala productie – atelier mecanic**An PIF: **1970**Durata de viata consumata: **53 ani**Amplasament: **Bacau, str.Libertatii nr.36**

Imobilul are regim de inaltime P si E partial, avand o suprafata construita de 2572 mp si o suprafata desfasurata de 93 mp.

Sistem constructiv: fundatii beton continui si izolate sub stalpi, structura de rezistenta cadre beton armat cu stalpi consola si inchideri zidarie caramida, palnseu chesoane beton armat cu luminatoare.

Finisaje: tamplarie metalica si lemn, pardoseli beton sclivisit, zugraveli obisnuite, vopsitorii

Utilitati: instalatii electrice de iluminat si forta.

Starea tehnica: “buna”, nu au fost observate deficiente ale structurii de rezistenta, dar finisajele si utilitatile necesita imbunatatiri.

Estimarea valorii de impozitare

$A_c = 2572 \text{ mp}$; $A_{cd} = 2665 \text{ mp}$

Specificatie	UM	Cantitate	H(m)	Cost lei/UM	Indice act.	Cost total
Conform Evaluare rapida					1965-mart.2024	
Suprastructura	mp Acd	2665	6,0	580,00	3,38626	5.234.139
Instalatii electrice	mp Acd	2665		60,00	3,38626	541.463
Total cost inlocuire cu TVA						5.775.601
Total cost inlocuire fara TVA						4.678.237
Depreciere fizica						3.040.854
Valoare neta						1.637.383
Depreciere functionala						331.226
Valoare neta						1.306.157
Depreciere externa						195.924
Valoare neta						1.110.233
Valoare piata (Lei)						1.110.233
Valoare piata (Euro)						223.320

Estimarea deprecierei fizice

Varsta efectiva : 54 ani

Conform Anexa 2 « Estimarea deprecierei fizice precum si metoda de calcul a varstei efective ».

Conform tabel nr.1 (subgrupa 1.1.1.a) din Anexa 2 :



- pentru vechime de 50 ani, stare tehnica « B » uzura fizica este de 53%
- pentru vechime de 55 ani, stare tehnica « B » uzura fizica este de 59%

$$D_{fn} = D_1 + (D_2 - D_1) / (V_2 - V_1) \times (V_{ef} - V_1)$$

Ani	Uz fiz.
50	53,0%
55	59,0%
54	58%

Rezulta pentru vechimea de **54 de ani, o uzura fizica de 58%.**

Estimarea deprecierei fizice tinand cont de uzura fizica pe fiecare element constructiv si de constatarea facuta in teren:

Denumire substructura	Cost inloc. brut	Uz fizica %	Valoare neta
Structura	5.234.139	65,0%	3.402.190
Instalatii electrice	541.463	65,0%	351.951
Total cost cu TVA (LEI)	5.775.601		3.754.141
Total cost fara TVA (LEI)	4.678.237		3.040.854

Valoarea impozabila la 31.12.2023 pentru imobilul - Hala productie-atelier mecanic, este de:

$$V = 1.110.233 \text{ Lei (223.320 euro)}$$



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

PRIVIND VÂNZAREA PRIN

LICITAȚIE

**PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE _____ ÎNCEPÂND CU ORA _____**

**LA SEDIUL U.A.T ORAȘUL BUHUȘI , Bd.Republicii, Nr.5,
A BUNULUI IMOBIL LOT 6, ALCĂTUIT DIN: TEREN CU NR. CAD. 61553, ÎN SUPRAFAȚĂ
DE 2665 MP ȘI BUNUL IMOBIL CLĂDIRE (ATELIER MECANIC) IDENTIFICATĂ CU NR.
CAD. 61553-C1, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2572 MP, SITUAT ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI
BUHUȘI, STR. LIBERTĂȚII, NR.36 (PLATFORMA INDUSTRIALĂ BUHUȘI)**

**PRIMAR,
VASILE ZAHARIA**

**CONSILIER,
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**

**U.A.T ORAȘUL BUHUȘI
JUDEȚUL BACĂU**

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

- 1. Denumire concedent** : U.A.T ORAȘUL BUHUȘI .
- 2. Adresa** : Buhuși, Bd.Republicii, Nr.5, jud. Bacău, cod 605100.
- 3. Număr telefon** : 0234 – 261.220 int.107
- 4. Fax** : 0372–897.995
- 5. Număr telefon Serv.Urban.** : 0234 - 262.611
- 6. Adresa de e-mail** : primariabuhusi@yahoo.com
- 7. Cont** : RO71TREZ0665006XXX000023 Trezoreria Buhuși
- 8. Cod fiscal** : 4535953 Trezoreria Buhuși

PRIMAR

VASILE ZAHARIA

SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUȘI
OANA MIHAI

INSTRUCȚIUNI
PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE VÂNZARE PRIN
LICITAȚIE
PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE _____ ÎNCEPÂND CU ORA _____
LA SEDIUL U.A.T ORAȘUL BUHUȘI , Bd.Republicii, Nr.5,
A BUNULUI IMOBIL LOT 6, ALCĂTUIT DIN: TEREN CU NR. CAD. 61553, ÎN SUPRAFAȚĂ
DE 2665 MP ȘI BUNUL IMOBIL CLĂDIRE (ATELIER MECANIC) IDENTIFICATĂ CU NR.
CAD. 61553-C1, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2572 MP, SITUAT ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI
BUHUȘI, STR. LIBERTĂȚII, NR.36 (PLATFORMA INDUSTRIALĂ BUHUȘI)

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut:

Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși).

1.2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea vânzării:

Lot 6 – face parte din bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior lotul a fost trecut în domeniul privat al localității, prin H.C.L. nr. 212/20.12.2018, alături de alte loturi din cadrul Platformei industriale, făcând parte din inventarul domeniului privat al localității prin H.C.L. nr.71/26.04.2018

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiune de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului și a clădirii, reprezentând Lot 6.

1.3. Condiții financiare de participare la licitație:

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, ofertanții vor achita contravaloarea următoarelor:

- a. Pretul minim de pornire licitație vânzare:** _____ lei.
b. Taxă întocmire documentație : _____ **100 lei/ofertant.**
c. Taxă de participare : _____ **3.500 lei/ofertant.**
d. Garanția de participare : _____ **36.500 lei/ofertant.**

2. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE
PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT

2.1. Depunerea ofertelor

(a) Ofertele se depun la sediul proprietarului sau la locul precizat în anunțul de licitație, după caz, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, și care vor conține documentele prevăzute în „Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”.

(b) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(c) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

2.2 Licitația

(a) Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

(b) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(c) Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(d) După deschiderea plicurilor în ședință publică, comisia de evaluare verifică, analizează și elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în „Caietul de sarcini al vânzării” și „Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”.

(e) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute la pct.2.2 alin. (d).

(f) După analizarea conținutului plicului, secretarul comisiei de evaluare întocmește „Procesul-verbal de analiză al conținutului plicului” în care se va menționa rezultatul analizei.

(g) După semnarea „Procesului-verbal de analiză al conținutului plicului exterior” prevăzut la alin.(f) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, comisia de evaluare întocmește „Lista cuprinzând ofertanții acceptați”

(h) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în „Caietul de sarcini al vânzării” și „Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”.

(i) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un „Proces-verbal privind criteriile de valabilitate” în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

(j) „Procesul-verbal privind criteriile de valabilitate” se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(k) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin.(i), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un „Raport de excludere” pe care îl transmite proprietarului.

(l) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea „Raportului de excludere” al comisiei de evaluare, proprietarul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(m) Raportul prevăzut la alin. (k) se depune la dosarul vânzării.

(n) Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune proprietarului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare,

(o) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, proprietarul o transmite ofertanților vizați.

(p) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea proprietarului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

2.3. Determinarea ofertei câștigătoare

(a) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire:

- 1) cel mai mare nivel al prețului vânzării; (40%)
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților;(30%)
- 3) protecția mediului înconjurător;(15%)
- 4) condiții specifice impuse de natura bunului(15%)

(b) Ponderea fiecăruia dintre criteriile de atribuire este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(c) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire,

(d) După analizarea conținutului plicului exterior secretarul comisiei întocmește „Procesul-verbal de evaluare” care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea „Procesul-verbal de evaluare” de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

(h) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(i) În baza „Procesului-verbal de evaluare” care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (h), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un „Raport de evaluare” pe care îl transmite proprietarului.

(j) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea „Raportului de evaluare” al comisiei de evaluare, proprietarul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

(k) Proprietarul poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin.(j)

3. DISPOZIȚII FINALE

Dispoziții finale privind licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat :

(a) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(b) Ofertele vor fi înregistrate, în ordinea primirii, în registrul „Oferte”, precizându-se data și ora.

(c) Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

(d) Garanția de participare va fi stabilită de către serviciul de specialitate din cadrul Consiliului Local, prin instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare.

(e) Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

(f) Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către Consiliul Local până în momentul achitării diferenței prețului de adjudecare și încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

(g) Consiliul Local este obligat să restituie celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

Relații suplimentare se pot obține zilnic, între orele 7³⁰ – 15⁰⁰, la sediul Consiliului Local Buhuși, camera 21, telefon 0234/262.611 sau 0234/261.220 int.107.

**ORGANIZATOR LICITAȚIE,
U.A.T ORAȘUL BUHUȘI**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUȘI
OANA MIHAI**

**DIR.EXECUTIV
CARMEN GABRIELA
PAHONCEA**

**CONSILIER,
RĂZVAN C-TIN TĂUTU**

INSTRUCȚIUNI
PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE
A OFERTELOR PENTRU VÂNZAREA PRIN
LICITAȚIE
PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE _____ ÎNCEPÂND CU ORA _____
LA SEDIUL U.A.T ORAȘUL BUHUȘI , Bd.Republicii, Nr.5,
A BUNULUI IMOBIL LOT 6, ALCĂTUIT DIN: TEREN CU NR. CAD. 61553, ÎN SUPRAFAȚĂ
DE 2665 MP ȘI BUNUL IMOBIL CLĂDIRE (ATELIER MECANIC) IDENTIFICATĂ CU NR.
CAD. 61553-C1, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2572 MP, SITUAT ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI
BUHUȘI, STR. LIBERTĂȚII, NR.36 (PLATFORMA INDUSTRIALĂ BUHUȘI)

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut:

Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși).

1.2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea vânzării:

Lot 6 – face parte din bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior lotul a fost trecut în domeniul privat al localității, prin H.C.L. nr. 212/20.12.2018, alături de alte loturi din cadrul Platformei industriale, făcând parte din inventarul domeniului privat al localității prin H.C.L. nr.71/26.04.2018

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiune de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului și a clădirii, reprezentând Lot 6.

1.3. Condiții financiare de participare la licitație:

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, ofertanții vor achita contravaloarea următoarelor:

- a. Pretul minim de pornire licitație vânzare:** _____ lei.
b. Taxă întocmire documentație : _____ **100 lei/ofertant.**
c. Taxă de participare : _____ **3.500 lei/ofertant.**
d. Garanția de participare : _____ **36.500 lei/ofertant.**

2. MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR PENTRU PROCEDURA DE
VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT

2.1 Elaborarea și prezentarea ofertelor

Pentru participarea la licitație, ofertele trebuie să îndeplinească următoarele condiții de valabilitate:

- (a) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(b) Ofertantul are obligația de a depune oferta în conformitate cu prevederile normelor metodologice la prezenta ordonanță de urgență.

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

(d) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii respectiv: **termenul limită de depunere a ofertelor, este _____, ora _____.**

(e) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(f) Oferta depusă la o altă adresă a proprietarului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

(h) Ofertele se depun la sediul proprietarului sau la locul precizat în anunțul de licitație, într-un singur plic închis și sigilat, care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

(i) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(j) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către proprietar și prevăzut în anunțul de licitație.

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

(l) Ofertele se redactează în limba română.

(m) Ofertanții transmit ofertele lor într-un singur plic sigilat, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

(n) Pe **plicul exterior(mare)** sigilat, se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta și va fi scrisă:

(1) adresa - „**Consiliul Local Buhuși, Bd.Republicii, nr.5**”.

(2) nominalizarea bunului imobil pentru care se depune oferta :

Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp

(3) mențiunea - „**Pentru licitația din _____, a nu se deschide înainte de ora _____**”

(o) **Plicul exterior(mare)** va trebui să conțină:

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

2) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor proprietarului;

3) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

p)Pe **plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

I. Persoanele fizice vor prezenta următoarele acte ce vor fi introduse în plicul exterior:

I.1.) Copie după buletinul de identitate.

I.2.) Adeverință de venit.

I.3.) Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. și Taxe – Consiliul Local Buhuși.

I.4.) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitație.

I.5.) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentație licitație – copie chitanță.

I.6.) Dovada achitării contravalorii garanției de participare la licitație – copie chitanță.

I.7.) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație – copie chitanță.

II. Persoanele juridice vor prezenta următoarele acte ce vor fi introduse în plicul exterior:

II.1.) Copie după buletinul de identitate pentru manageri și prepușii lor.

II.2.) Certificat de înregistrare – eliberat de O.R.C – copie

II.3.) Certificat constatator – eliberat de O.R.C.

II.4.) Certificat de atestare fiscală – eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice Buhuși.

II.5.) Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. și Taxe – Consiliul Local Buhuși.

II.6.) Copie după ultimul bilanț contabil și ultima balanță contabilă.

II.7.) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitație.

II.8.) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății, din care să rezulte că societatea nu este în lichidare judiciară sau în faliment.

II.9.) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentație licitație – copie chitanță.

II.10.) Dovada achitării contravalorii garanției de participare la licitație– copie chitanță.

II.11.) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație – copie chitanță.

(r) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

(s) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

(ș) În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

Relații suplimentare se pot obține zilnic, între orele 7³⁰ – 15⁰⁰, la sediul Consiliului Local Buhuși, camera 21, telefon 0234/262.611 sau 0234/261.220 int.107.

**ORGANIZATOR LICITAȚIE,
U.A.T ORAȘUL BUHUȘI**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUȘI
OANA MIHAI**

**DIR.EXECUTIV
CARMEN GABRIELA
PAHONCEA**

**CONS.SERV.URBAN
RĂZVAN C-TIN TĂUTU**

INSTRUCȚIUNI

PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI PONDEREA LOR PENTRU VÂNZAREA PRIN

LICITAȚIE

PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE _____ ÎNCEPÂND CU ORA _____

LA SEDIUL U.A.T ORAȘUL BUHUȘI , Bd.Republicii, Nr.5,
A BUNULUI IMOBIL LOT 6, ALCĂTUIT DIN: TEREN CU NR. CAD. 61553, ÎN SUPRAFAȚĂ
DE 2665 MP ȘI BUNUL IMOBIL CLĂDIRE (ATELIER MECANIC) IDENTIFICATĂ CU NR.
CAD. 61553-C1, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2572 MP, SITUAT ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI
BUHUȘI, STR. LIBERTĂȚII, NR.36 (PLATFORMA INDUSTRIALĂ BUHUȘI)

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut:

Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși).

1.2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea vânzării:

Lot 6 – face parte din bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior lotul a fost trecut în domeniul privat al localității, prin H.C.L. nr. 212/20.12.2018, alături de alte loturi din cadrul Platformei industriale, făcând parte din inventarul domeniului privat al localității prin H.C.L. nr.71/26.04.2018

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiuni de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului și a clădirii, reprezentând Lot 6.

1.3. Condiții financiare de participare la licitație:

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, ofertanții vor achita contravaloarea următoarelor:

- a. Prețul minim de pornire licitație vânzare: _____ lei.
- b. Taxă întocmire documentație : 100 lei/ofertant.
- c. Taxă de participare : 3.500 lei/ofertant.
- d. Garanția de participare : 36.500 lei/ofertant.

2. CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI PONDEREA LOR

2.1. . Determinarea ofertei câștigătoare

(a) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire:

- 1) cel mai mare nivel al prețului vânzării; (40%)
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților;(30%)
- 3) protecția mediului înconjurător;(15%)
- 4) condiții specifice impuse de natura bunului(15%)

(b) Ponderea fiecăruia dintre criteriile de atribuire este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(c) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire,

(d) După analizarea conținutului plicului exterior secretarul comisiei întocmește „Procesul-verbal de evaluare” care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea „Procesul-verbal de evaluare” de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

(h) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(i) În baza „Procesului-verbal de evaluare”care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (h), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un „Raport de evaluare” pe care îl transmite proprietarului.

(j) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea „Raportului de evaluare” al comisiei de evaluare, proprietarul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

(k) Proprietarul poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin.(j)

**ORGANIZATOR LICITAȚIE,
U.A.T ORAȘUL BUHUȘI**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUȘI
OANA MIHAI**

**DIR.EXECUTIV
CARMEN GABRIELA
PAHONCEA**

**CONSILIER,
RĂZVAN C-TIN TĂUTU**

**LISTA CUPRINZÂND OFERTANȚII ACCEPTAȚI
PT. LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT
ÎN VEDEREA VÂNZĂRII BUNURILOR IMOBILE:**

LOT 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp, situat în intravilanul orașului buhuși, str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși)

NUME / DENUMIRE	NR. ÎNREGISTRARE	NR. ORDINE

Comisia de licitație

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

**FIȘĂ DE ADJUDECARE
VÂNZARE BUNURILOR IMOBILE:**

LOT 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp, situat în intravilanul orașului buhuși, str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși)

PREȚ MINIM PORNIRE LICITAȚIE – lei

NUME/DENUMIRE	NR. ÎNREG.	NR. ORD.	PREȚ PLIC INTERIOR

COMISIA DE LICITAȚIE

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

OFERTANȚI

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

INSTRUCȚIUNI
PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC
FAȚĂ DE PROCEDURA DE VÂNZARE PRIN
LICITAȚIE
PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE _____ ÎNCEPÂND CU ORA _____
LA SEDIUL U.A.T ORAȘUL BUHUȘI , Bd.Republicii, Nr.5,
A BUNULUI IMOBIL LOT 6, ALCĂTUIT DIN: TEREN CU NR. CAD. 61553, ÎN SUPRAFAȚĂ
DE 2665 MP ȘI BUNUL IMOBIL CLĂDIRE (ATELIER MECANIC) IDENTIFICATĂ CU NR.
CAD. 61553-C1, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2572 MP, SITUAT ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI
BUHUȘI, STR. LIBERTĂȚII, NR.36 (PLATFORMA INDUSTRIALĂ BUHUȘI)

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut:

Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572 mp.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși).

1.2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea vânzării:

Lot 6 – face parte din bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior lotul a fost trecut în domeniul privat al localității, prin H.C.L. nr. 212/20.12.2018, alături de alte loturi din cadrul Platformei industriale, făcând parte din inventarul domeniului privat al localității prin H.C.L. nr.71/26.04.2018

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiune de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului și a clădirii, reprezentând Lot 6.

1.3. Condiții financiare de participare la licitație:

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, ofertanții vor achita contravaloarea următoarelor:

- a. Pretul minim de pornire licitație vânzare:** _____ lei.
b. Taxă întocmire documentație : _____ **100 lei/ofertant.**
c. Taxă de participare : _____ **3.500 lei/ofertant.**
d. Garanția de participare : _____ **36.500 lei/ofertant.**

2. MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC PRIVIND PROCEDURA DE VÂNZARE
PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT

2.1. Anularea procedurii de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare

(1) Proprietarul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/03.07.2019;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/03.07.2019

(3) Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, 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.

2.2. Reguli privind conflictul de interese

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

2.3. Contractul de vânzare-cumpărare

(1) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă scrisă, autenticată, sub sancțiunea nulității absolute.

(2) Conținutul contractului de vânzare-cumpărare va cuprinde cel puțin, cu titlu orientativ:

a) Părțile contractante

b) Obiectul contractului

c) Drepturile și obligațiile părților

d) Prețul de vânzare

(3) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat de la data la care Consiliul Local a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, dacă prin caietul de sarcini nu s-a prevăzut altfel.

(4) Ofertantul se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

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

(6) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(7) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

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

(9) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3)

(10) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de vânzare-cumpărare atrage după sine interdicția participării acestuia la orice licitație publică (închirieri, concesiuni, vânzări), pe o perioadă de 3 ani .

(11) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(12) În cazul în care cumpărătorul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de vânzare-cumpărare se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de ele.

(13) În situația prevăzută la alin. (12) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

(14) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Relații suplimentare se pot obține zilnic, între orele 7³⁰ – 15⁰⁰, la sediul Consiliului Local Buhuși, camera 21, telefon 0234/262.611 sau 0234/261.220 int.107.

**ORGANIZATOR LICITAȚIE,
U.A.T ORAȘUL BUHUȘI**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUȘI
OANA MIHAI**

**DIR.EXECUTIV
CARMEN GABRIELA
PAHONCEA**

**CONSILIER,
RĂZVAN C-TIN TĂUTU**

CERERE DE CUMPARARE

Subsemnatul _____/S.C _____, cu domiciliul
stabil/sediul social în: _____, Str. _____, Nr.____, Bl.____, Sc.____, Ap.____,
județul _____, reprezentată prin _____ posesor al ____I. seria
____, Nr. _____, îmi exprim dorința de a cumpăra Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în
suprafață de 2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în
suprafață de 2572 mp., situat în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială
Buhuși)

Data

Solicitant

FIȘĂ CU INFORMAȚII
PERSOANE FIZICE

1. Nume, Prenume :

2. Date personale : __.I. seria __. __ Nr. _____

2. Adresa : _____, Str. _____, Nr. _____, Bl. _____, Sc. _____, Ap. _____,

3. Număr telefon :

Data

Semnătura

FIȘĂ CU INFORMAȚII
PERSOANE JURIDICE

- 1. Denumire ofertant** :
- 2. Reprezentant** :
- 2. Date personale** : ____I. seria ____ Nr.____
- 3.Sediul social:**____, Str.____,Nr.____, Bl.____, Sc.____, Ap.____
- 4. Număr telefon** :
- 5. Fax** :
- 6. Adresa de e-mail** :
- 7. Cont** :
- 8. Certificat de înregistrare** :
- 9. Cod fiscal** :

Data

Semnătura

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul _____/S.C _____, cu domiciliul
stabil/sediul social în: _____, Str. _____, Nr.____, Bl.____, Sc.____, Ap.____,
județul _____, reprezentată prin _____ posesor al _____.I. seria
_____, Nr. _____, îmi exprim dorința de a participa, la licitația publică deschisă Cu ofertă în plic
sigilat, organizată în data de _____, pentru Lot 6, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61553, în suprafață de
2665 mp și bunul imobil clădire (atelier mecanic) identificată cu nr. cad. 61553-C1, în suprafață de 2572
mp., situat în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși)

Data

Ofertant

DECLARAȚIE

Subsemnatul _____/ cu domiciliul stabil în: _____,
Str. _____, Nr. _____, Bl. _____, Sc. _____, Ap. _____, județul _____, reprezentant legal al
societății S.C. _____ S.R.L. posesor al C.I. seria _____, Nr. _____, declar pe propria
răspundere că societatea pe care o reprezintă nu este în lichidare judiciară sau în faliment.

Data

Semnătură