Beneficiar:
COMUNA GROȘI

Simbol proiect:
376

STUDIU DE OPORTUNITATE ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII IMOBILULUI: TEREN EXTRAVILAN NR. CAD. 56114, CF 56114 GROȘI SUPRAFAȚĂ DE 30.842 mp SITUAT ÎN EXTRAVILAN U.A.T. COM. GROȘI, JUD. MARAMUREȘ

CEPRONEF ENERGO INVEST SRL

Director:

Dumitru FLORIAN

SOCIETATEA COMERCIALA
J24/90/2014
CIF RO 32727016
CEPRONEF ENERGO INVEST SRL
BAIA MARE - MARAMURES

Martie 2026

Cuprins

Capitolul I. Prezentare generală

Capitolul II. Obiectul concesiunii

Capitolul III. Motivarea concesiunii

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenţei

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VII. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul I. PREZENTARE GENERALĂ

Situată în vecinătatea municipiului Baia Mare, comuna Groşi este legată de acesta prin drumul naţional DN 18 B Baia Mare – Cărbunar – Târgu Lăpuş. Fiind o localitate suburbană municipiului Baia Mare, la 5 km sud-est, comuna Groşi mai are o legătură reşedinţa judeţului Maramureş prin drumul judeţean care trece prin localitatea Satu Nou de Jos, iar localitatea Ocoliş are acces pe drumul comunal asfaltat (DC 79) până la drumul judeţean (DJ 182B) ce trece prin Satu Nou de Jos.

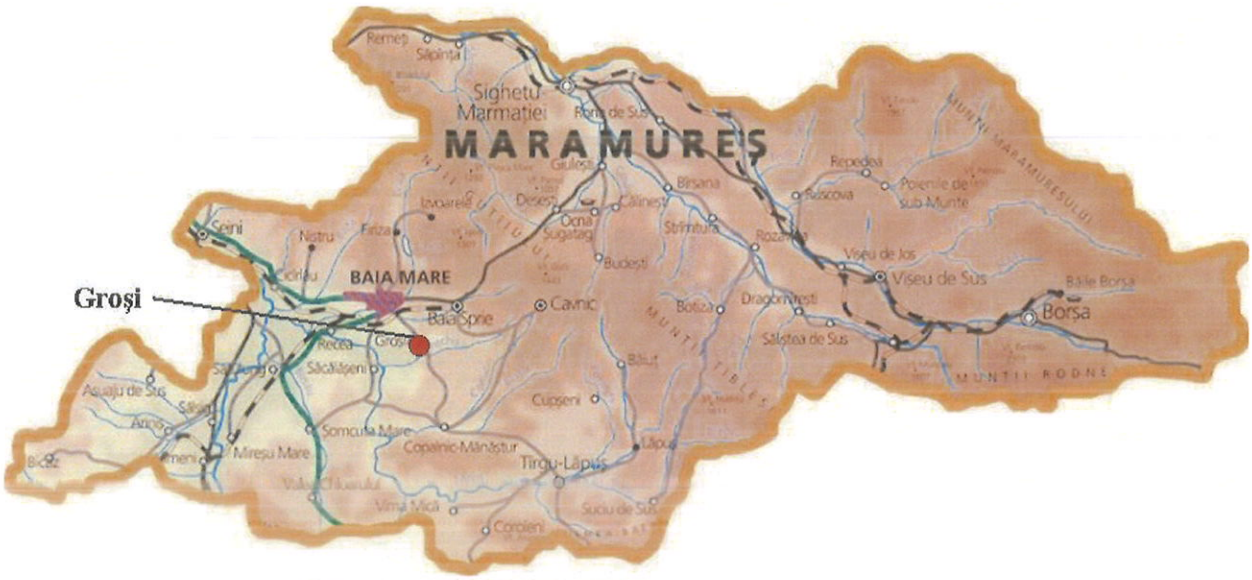


Fig. 1. Localizarea comunei Groşi pe harta judeţului Maramureş

Localitatea Groşi este atestată documentar sub această denumire din anul 1411, când avea deja o oarecare dezvoltare şi biserică. Primii locuitori s-au aşezat aici însă cu mulţi ani în urmă. Legenda care s-a transmis din generaţie în generaţie, spune că pe aceste meleaguri, cu multe sute de ani în urmă erau păduri de stejari cu copaci foarte groşi, greu accesibile, unde s-au adăpostit unele familii din calea barbarilor. Se spune că iniţial mica aşezare se numea "La copacii groşi". În prezent există chiar o zonă a localităţii care se numeşte "buciumi", adică trunchiuri de copaci groşi - de aici şi etimologia numelui.

Comuna Groşi are o suprafaţă totală de 23,5 km^2, limitele terenului comunei având următoarele vecinătăţi:

- municipiului Baia Mare, la Nord
- oraşul Baia Sprie, prin localitatea Satu Nou de Sus, la Nord-Est
- comuna Dumbrăviţa, prin localităţile
    - Dumbrăviţa la Est
    - Rus la Sud-Est
    - Chechiş la Sud
- comuna Săcălăşeni, la Sud-Vest
- comuna Recea, prin satul Mocira, la Vest.

Teritoriul comunei Groşi aparţine Depresiunii Baia Mare, situată în zona de contact dintre Platforma Someşeană şi Carpaţii Orientali.

Relieful are forme specifice regiunii de contact a dealurilor din depresiunea Baia Mare cu zona montană, specific zonelor de deal cu mari denivelări de teren alternate cu mici depresiuni plane. Înălţimile comunei variază în limite foarte mici, între 160-320 m.

Reşedinţa comunei este localitatea Groşi, în componenţa comunei intrând încă două sate: Ocoliş şi Satu Nou de Jos. Faţă de reşedinţa de comună, satele sunt situate la distanţe cuprinse între 5 km – Ocoliş şi 4 km – Satu Nou de Jos.

Localitatea Groşi, suburbană municipiului Baia Mare la o distanţă de 5 km sud-est, este legată de acesta prin drumul naţional DN 18B Baia Mare – Cărbunar – Târgu Lăpuş.

Legătura comunei cu municipiul Baia Mare se face pe şosea prin intermediul a două drumuri: unul naţional, care trece prin localitatea Groşi, DN 18B, respectiv drumul judeţean care trece prin localitatea Satu Nou de Jos, iar localitatea Ocoliş are acces pe drumul comunal pietruit până la drumul judeţean asfaltat ce trece prin Satu Nou de Jos. Distanţa faţă de Baia Mare este de 5 km pentru localităţile Groşi şi Satu Nou de Jos şi 10 km pentru Ocoliş.

Comuna Groşi, formată din satele Groşi (reşedinţa), Ocoliş şi Satu Nou de Jos, are un număr de 3.641 locuitori (conform recensământ 2021), în creştere faţă de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistraţi 2.857 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (90,74%), cu o minoritate de maghiari (1,37%), iar pentru 7,44% nu se cunoaşte apartenenţa etnică.

Comuna Groşi face parte din ADI Zona Metropolitană Baia Mare. Zona Metropolitană Baia Mare este o Asociaţie de Dezvoltare Intercomunitară, formată de Municipiul Baia Mare, împreună cu cinci oraşe şi douăsprezece comune, aflate în aria de polarizare a municipiului, cu intenţia de a dezvolta în comun programe şi proiecte, precum şi servicii de utilitate publică. Populaţia totală a zonei metropolitane este de peste 220.000 locuitori, iar suprafaţa acesteia este de peste 1.250 kmp.

În analiza şi actualizarea SIDU Baia Mare 2021, Zona Urbană Funcţională (ZUF) a fost considerată ca fiind alcătuită din centrul cu rol polarizator, municipiul Baia Mare şi următoarele localităţi limitrofe: Tăuţii Măgheruş, Baia Sprie (axa economică Vest-Est) şi Recea, Dumbrăviţa, **Groşi** (poziţionate la Sud de Baia Mare). Zona urbană funcţională este definită ca fiind : *"acea zonă formată din unul sau mai multe centre urbane cu caracter polarizator din punct de vedere socio-economic şi localităţile înconjurătoare, între care există cel puţin o relaţie bazată pe migraţie şi navetism (datorată proximităţii); care împărtăşesc una sau mai multe specializări funcţionale şi/sau caracteristici cultural-istorice; şi care însumează o populaţie de cel puţin aproximativ 250.000 locuitori"*[1].

[1] https://www.zmbm.ro/documente/02-anexa-sidu1-855.html

Capitolul II. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul destinat concesiunii se identifică prin număr cadastral 56114, CF 56114 Groşi, cu o suprafață de 30.842 mp, fiind în proprietatea Comunei Groşi - domeniul privat, administrația Consiliului Local.

Terenul are categoria de folosință fâneață şi este situat în extravilanul comunei Groşi, județul Maramureş.



Fig. 2. Localizarea terenului destinat concesionării

Imobilul este un teren extravilan, în suprafață totală de 30.842 mp, situat la intrare în localitatea Satu Nou de Jos, com. Groşi, jud. Maramureş, pe partea dreaptă a drumului județean Baia Mare - Satu Nou de Jos. Terenul are un front stradal la drum comunal asfaltat de circa 196 m.

Terenul nu este studiat din punct de vedere urbanistic.

Accesul la teren se poate face din drumul județean Baia Mare - Satu Nou de Jos.

Topografia terenului este de teren plan. Nu s-a făcut studiu geodezic, dar din observațiile de la fața locului se constată că nu există probleme de alunecări sau infiltrații masive, care să conducă la creşterea excesivă a costurilor edificării pe acest teren a construcțiilor.

Terenul se învecinează cu traseul propus al Variantei de ocolire a municipiului Baia Mare (faza SF).

Zona terenului analizat este preponderent industrială, cu construcții pentru producție, depozitare şi servicii (SC ITALSOFA SA, service auto, depozit materiale de construcții, târg auto), precum şi cu terenuri libere neamenajate încă.

Pentru elaborarea Studiului de oportunitate şi a Raportului de evaluare în vederea concesionării terenului s-a emis Certificatul de urbanism nr. 5 din 19.01.2026, care prevede următoarele:

Regimul juridic al terenului:

a) situarea terenului: în extravilanul localității Satu Nou de Jos

b) Dreptul de proprietate asupra imobilului: domeniul privat al Comunei Groşi.

c) Prevederi ale documentaţiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: parcela se învecinează cu traseul propus al Variantei de ocolire a municipiului Baia Mare (faza SF).

Regimul economic:

a) Folosinţa actuală: fâneaţă.

b) Destinaţia stabilită prin documentaţiile de urbanism aprobate: Teren situat în extravilanul localităţii. Terenul nu este studiat din punct de vedere urbanistic.

Utilizări permise:

- lucrări de utilitate publică de interes naţional sau loca admise în condiţiile Legii nr. 18/91 (republicată), art. 92, al. 2, pe baza unor documentaţii specifice, aprobate de organismele competente conform legii;
- lucrări prevăzute le Legea nr. 50/91 (republicată) - construcţii care servesc activităţile agricole (adăposturi pentru animale şi spaţii de depozitare a recoltelor şi utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localităţii.

Utilizări permise cu condiţionări:

- reţelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicaţie (Legea nr. 18/91 republicată, art. 102);
- construcţii care prin natura şi destinaţia lor pot fi incluse în intravilan (conform Legii nr. 18/91 republicată, art. 91) vor avea procente minime de ocupare a terenului şi se vor autoriza în urma obţinerii acordului de mediu.

Utilizări interzise:

- nu se admit construcţii pe terenuri de clasa I şi II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare sau plantate cu vii şi livezi (Legea nr. 18/91 republicată, art. 92).

Regimul tehnic:

Suprafaţa totală teren, situat în extravilanul localităţii, este de 30842 mp.

Terenul este situat în extravilanul localităţii şi nu este studiat din punct de vedere urbanistic.

Având în vedere faptul că terenul este situat în extravilanul localităţii, pentru includerea în intravilan în vederea realizării de construcţii, concesionarul va elabora un Plan Urbanistic Zonal, conform art. 47, al. (2), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

- *Circulaţii/Parcări:*

Circulaţia pietonilor şi accesul auto pe parcelă se realizează din drum public.

Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci înafara circulaţiilor publice.

- *Împrejmuirile:*

Configuraţia împrejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici: funcţiunea construcţiei care este amplasată pe parcelă; caracteristicile cadrului natural şi a celui construit; modalităţile tradiţionale de construire a împrejmuirilor în localitate.

Înălţimea minimă considerată necesară pentru protecţia proprietăţii este de 2,00 m.

- *Echiparea cu utilităţi:*

În zona drumului public se găsesc reţele de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, alimentare cu gaz metan şi reţea de canalizare în zona DJ182B.

Extinderea/racordarea/branşarea la utilităţi se va face de către concesionar, pe cheltuiala sa, în baza autorizaţiilor de construire pentru acestea. Pentru utilităţi se va prezenta DTAC separate pentru fiecare utilitate în parte.
Se vor respecta prevederile Codului Civil, al Legii Locuinţei nr. 114/1996 actualizată şi a Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.
- *Regimul de actualizare/modificare a documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale aferente:*
Având în vedere faptul că terenul este situat în extravilanul localităţii, pentru includerea în intravilan în vederea realizării de construcţii, concesionarul va elabora un Plan Urbanistic Zonal, conform art. 47, al. (2), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare. După aprobarea PUZ conform legii, se va putea întocmi DTAC.

Capitolul III. MOTIVATIA CONCESIUNII

Concesionarea terenului sus-menţionat este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social şi de mediu.

1. Motivaţia pentru componenta legislativă:

Concesionarea bunurilor proprietate publică are la baza **OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ**, coroborat cu prevederile a minim următoarelor acte:

- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu toate modificările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu toate modificările ulterioare.

Modul de realizare a concesiunilor este stipulat în SECŢIUNEA a 3-a Concesionarea bunurilor proprietate publică, din Codul administrativ.

2. Motivaţia pentru componenta economică:

- administrare mai bună şi eficientă a domeniului privat al comunei Groşi;
- exploatarea la cote superioare a unor terenuri cu potenţial de dezvoltare;
- diversificarea economiei locale;
- creşterea nivelului de trai în zonă.

3. Motivaţia pentru componenta financiară:

Atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin:
- încasarea redevenţei în urma concesionarii terenului (lunar sau în 3-4 rate anuale);
- impozit pe teren, respectiv impozit pe construcţii,
- taxe de urbanism pentru autorizarea construcţiilor,
- alte taxe aferente activităţilor ce se vor desfăşura.

4. Motivaţia pentru componenta socială:

- pentru realizarea investiţiilor propuse se vor utiliza resurse locale: firme de construcţii, materiale şi locuri de muncă pentru personalul din zonă;

- pe perioada de exploatare a investiției se va utiliza cu preponderență forța de muncă locală;
- prin realizarea investiției se va crea un climat cu impact pozitiv și condiții economice avantajoase asupra comunității.

5. Motivația pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligația, în baza contractului de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul cu mediul înconjurător să fie la limita minimă.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea către viitorul concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:
- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea si evitarea poluării solului, a aerului si a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor si menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale in vigoare;
- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcțiilor executate și a terenului concesionat;
- concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului.

Capitolul IV. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței autoritățile administrației publice locale vor avea în vedere următoarele criterii:
a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

În varianta de calcul a redevenței propuse, se vor respecta prevederile art.17 din Legea 50/1991, care prevede *„Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".*

Astfel, nivelul minim al redevenței este stabilit în baza raportului de evaluare al terenului, prin care s-a stabilit valoarea specifică a acestuia la **11,50 EUR/mp** (la cursul BNR din 25.01.2026, 5,0943 lei/EUR,), respectiv **354.683 EUR** (1.806.850 lei).

Redevența minimă anuală calculată astfel este de **14.187 EUR** (72.274 lei).

Pornind de la valoarea terenului, stabilită prin raportul de evaluare, **354.683 EUR** (1.806.850 lei), respectiv perioada de plată, de 25 ani, perioada pentru care s-a utilizat o dobândă anuală de 2,7%, calculată în funcție de intervalul dobânzii de referință la facilitatea de depozit estimat de analiștii financiari și instituțiile internaționale, într-un scenariu de stabilitate (după anul 2030, 2,0% -3,5%).

Din calcul reiese un câștig total în valoare de 335.716 EUR (1.710.238 lei), pe întreaga perioadă (25 ani), respectiv un câștig anual mediu de 13.429 EUR (68.410 lei).

Concluzia acestor calcule este că metoda concesionării este mai avantajoasă pentru Comuna Groși, pentru o valoare anuală a concesiunii de peste 14.187 EUR.

Capitolul V. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Procedura utilizată pentru acordarea concesiunii este **Licitație publică deschisă** prin care orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă. Desfășurarea licitației publice se realizează în conformitate cu legislația în vigoare și a prevederilor stabilite prin Caietul de Sarcini.

S-a optat pentru procedura licitației pentru a se asigura transparența activității și pentru respectarea principiului egalității de șanse privind accesul tuturor celor interesați.

Modalitatea de acordare a concesiunii se va face cu respectarea prevederilor legale.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

- *transparența* - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;
- *tratamentul egal* - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;
- *proporționalitatea* - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- *nediscriminarea* - aplicarea de către autoritatea publică a aceloraşi reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- *libera concurență* - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Capitolul VI. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Concesionarea terenului situat în extravilanul localității Satu Nou de Jos - U.A.T. Com. Groși, cu dreptul de proprietate aparținând domeniului privat al comunei Groși, se va face pe o perioadă de 49 ani.

Capitolul VII. TERMENE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Aprobarea studiului de oportunitate si a documentaţiei de atribuire de către Consiliul Local - termen estimat: luna n

Publicarea anunţului pentru licitaţie - termen estimat: luna n + 1

Organizarea şedinţei de deschidere a ofertelor si ofertare - termen estimat: luna n + 1

Încheierea contractului de concesiune în cazul atribuirii la prima şedință de licitaţie - termen estimat: luna n + 2.

Procedurile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

1. licitaţie – procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă;

2. negocierea directă – procedura prin care concedentul negociază clauzele contractuale, inclusiv redevenţa, cu unul sau mai mulţi participanţi la procedura de atribuire a contractului de concesiune.

TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE maxim 3 luni, de la data aprobării prin hotărâre a DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE.

DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTITIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII: Concesionarul este obligat ca in primul an sa realizeze investiţii prin dezvoltarea şi amenajarea zonei din punct de vedere urbanistic Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcţie de priorităţile stabilite de concedent şi va face parte integrantă din contractul de concesiune.

În condiţiile respectării etapelor legale pentru realizarea concesiunii şi în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare, se preconizează un termen posibil de cca. 3-4 ani pentru finalizarea lucrărilor de execuţie a investiţiei.

Întocmit

Ing. Cudrici Laura

Ec. Mureşan Melinda

ADMINISTRAŢIA NAŢIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ŞI PROBLEME SPECIALE

STRUCTURA TERITORIALA PE PROBLEME SPECIALE MARAMUREŞ
INTRARE
Nr. 13877 din 19.03.2026

Nr. 836 PS/ 04.03.2026.

Nesecret

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI GROŞI, JUDEŢUL MARAMUREŞ

Domnul Florin - Daniel BOLTEA

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 374/a/20.01.2026 referitoare la obţinerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului naţional de apărare pentru bunul proprietate privată ***„Teren în suprafaţă de 30.842 mp."***, situat în localitatea Satu Nou de Jos, comuna Groşi, judeţul Maramureş, identificat la poziţia nr. 6 *din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului local nr. 15/2024 privind aprobarea actualizării inventarului bunurilor care aparţin domeniul privat al comunei Groşi, judeţul Maramureş* şi înscris în Cartea funciară nr. 56114 a comunei Groşi, având numărul cadastral 56114, al imobilului situat în localitatea Satu Nou de Jos, comuna Groşi, judeţul Maramureş,

în urma analizei documentaţiei transmise şi a verificării datelor existente, Administraţia Naţională a Rezervelor de Stat şi Probleme Speciale emite prezentul

A V I Z

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

p. PREŞEDINTELE ADMINISTRAŢIEI NAŢIONALE
A REZERVELOR DE STAT ŞI PROBLEME SPECIALE

Georgian POP

B-dul Libertăţii 12A, sector 5, Bucureşti
Tel: 021 311 53 77 /Fax: 021 311 42 10
www.anrsps.gov.ro; e-mail: anrsps@anrsps.gov.ro

ROMÂNIA
MINISTERUL APARARII NAŢIONALE
STATUL MAJOR AL APĂRĂRII
Unitatea Militară 02700
Nr. **P1-634**
26 aprilie 2024
- Bucureşti -

Exemplarul nr. 2

Către,
Primăria Comunei Groşi, judeţul Maramureş
Domnului primar, Boltea Florin-Daniel
Loc. Groşi, Str. Mihai Viteazul nr. 50, Jud. Maramureş

Urmare la scrisoarea dumneavoastră nr. 3237 din data de 15.04.2024 adresată *Ministerului Apărării Naţionale, înregistrată cu nr. P- 634 din 19.04.2024*, referitoare la necesitatea obţinerii avizului specific al Ministerului Apărării Naţionale pentru terenurile agricole în suprafaţă de **21.284 mp + 130.000 mp + 30.842 mp + 50.000 mp + 247.070 mp + 2.000 mp+ 3.000 mp + 357.149 mp** , situate în localitatea GROŞI, judeţul MARAMUREŞ, identificate cu nr. cadastrale: 56115 + 56113 + 56114 + 52229 + 53649 + 52461 + 55984 + 53651 înscrise în cartea funciară nr. 56115 + 56113 + 56114 + 52229 + 53649 + 52461 + 55984 + 53651, a localităţii GROŞI, în vederea îndeplinirii **procedurii de concesiune** conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, *vă comunicăm faptul că* **imobilele menţionate sunt exceptate de la obligativitatea obţinerii avizului specific al Ministerului Apărării Naţionale, ca urmare a apartenenţei acestora la domeniul de privat de interes local sau judeţean al unităţilor administrativ-teritoriale**, conform prevederilor **art. 20 alin. (3) din *Legea nr. 17/2014*** *privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan şi de modificare a Legii nr. 268/2001, privind privatizarea societăţilor comerciale ce deţin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinaţie agricolă şi înfiinţarea Agenţiei Domeniilor Statului*, cu modificările şi completările ulterioare.

Neaplicarea legii speciale în cazul **procedurile de concesiune**, se poate deduce şi din dispoziţiile art. 2 alin. (2) din *„Normele metodologice pentru aplicarea Titlului I din Legea nr. 17/2014"* aprobate prin *Ordinul comun nr. 26/278/M.7/2.717/2023,* conform cărora acestea **se aplică numai în cazul transferului dreptului de proprietate realizat în baza unui contract de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public sau/ şi în baza unei hotărâri judecătoreşti care ţine loc de contract de vânzare**, dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Codului civil şi ale legislaţiei în materie.

Cu deosebită considerație,

ŞEFUL UNITĂŢII MILITARE 02700 BUCUREŞTI

Colonel
GRIGORE PINŢOIU

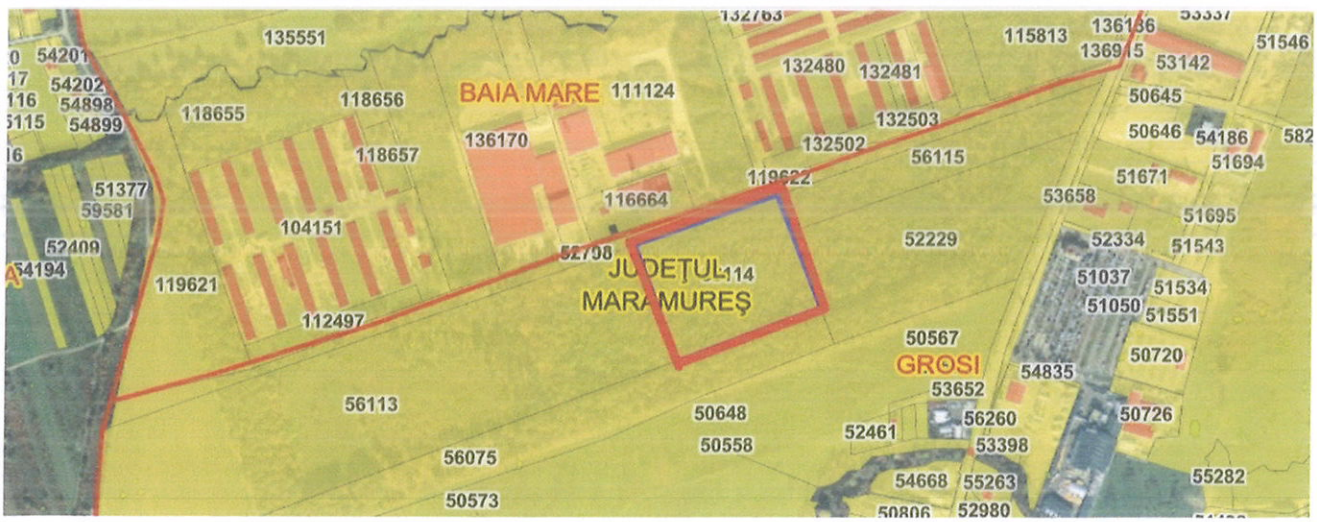
BRÎNDUŞE VASILE
Evaluator, membru titular ANEVAR
Str. Gheorghe Bilaşcu, nr. 24, scara A, et. II, ap. 5.
Loc. Baia Mare, Jud. Maramureș
CIF 49062103

Nr. 016/25.01.2026

RAPORT

DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ



TEREN EXTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 30.842 MP, SITUAT ÎN LOCALITATEA SATU NOU DE JOS, COM. GROȘI, JUD. MARAMUREŞ

IANUARIE 2026

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BRÎNDUȘE VASILE
Legitimația Nr. 10271
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 56114 Groşi, nr. cadastral 56114, UAT Groşi, şi este intabulat cu titlul de drept proprietate art 33 si art 44 din Legea 18/1991, art 137 din Legea 215/2001, dobândit prin lege, cota actuala de 1/1 parte in favoarea COMUNEI GROŞI, CIF 3627722, (pozitie transcrisa din CF 56074 / Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 73983 din 22/11/2023; pozitie transcrisa din CF 52463/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 2745 din 22/01/2015;);

Se inscrie dreptul de administrare in favoarea Consiliului Local Grosi (pozitie transcrisa din CF 56074/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 73983 din 22/11/2023; pozitie transcrisa din CF 52463/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 2745 din 22/01/2015)

în baza următoarelor acte:

Cerere, din 29/08/2023 emis de BCPI BAIA MARE PRIN POP ANAMARIA;
Act Administrativ, Referat nr 53684, din 30/08/2023 emis de OCPI Maramureş;

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014 (pozitie transcrisa din CF 56074/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 73983 din 22/11/2023; pozitie transcrisa din CF 52463/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 53684 din 29/08/2023;).

Teren neîmprejmuit, imobilul este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar.

Nu există înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

Baia Mare, la

25.01.2026

Evaluator întreprinderi şi proprietăţi imobiliare

ing. Brînduşe Vasile

C U P R I N S

CAP 1 INFORMATII GENERALE
1.0 Informații despre evaluator
CAP 2 CONCLUZII
CAP 3 DATE GENERALE
3.1 Identificarea proprietății
3.2 Identificarea dreptului de proprietate
3.3 Titlul valorii estimate
3.4 Beneficiarul lucrării
3.5 Scopul lucrării
3.6 Poziția evaluatorului
3.7 Clauza de ne publicare
3.8 Sursele de informații
3.9 Condiții și circumstanțe limitative
CAP 4 ANALIZA PRELIMINARA A PIETII IMOBILIARE
4.1 Identificarea pieții și a proprietății. Analiza Cererii
4.2 Analiza ofertei competitive
4.3 Analiza echilibrului
CAP 5 ANALIZA PRORIETATII IMOBILIARE
5.1 Inspecția pe teren
5.1.1 Analiza vecinătăților
5.1.1.1 Considerații sociale
5.1.1.2 Considerații legislative
5.1.1.3 Amplasament
5.2 Descrierea amplasamentului
5.2.1 Descrierea juridica
5.2.1.1 Granițele și vecinii
5.2.1.2 Cadastru
5.2.2 Utilități
CAP 6 CEA MAI BUNA UTLIZARE
CAP 7 EVALUAREA
7.2 Metoda comparației directe
7.2.1 Analiza rezultatelor
CAP 8 ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII
ANEXE;

CAP 1 INFORMAŢII DESPRE EVALUATOR

Evaluarea a fost executată de către Brînduşe Vasile, domiciliat în Baia Mare Str. Gheorghe Bilaşcu, nr. 24/5, de profesie inginer mecanic, absolvent al Institutului Politehnic din Cluj Napoca, Facultatea de Mecanică, având următoarele atestări:

- expert tehnic judiciar având Autorizaţia nr. 6918072014, seria 67071410331306 2014/18.07.2014 pentru specializările: evaluări bunuri mobile economie și evaluări proprietăți imobiliare;
- expert tehnic membru al Corpului Experților Tehnici din România, având carnetul de membru nr. 102/2002;
- evaluator autorizat membru titular al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, cu legitimația nr. 10971/2026, pentru specializările:
  - ⇨ EI - evaluator de întreprinderi din anul 1999;
  - ⇨ EPI - evaluator de proprietăți imobiliare din anul 2001;
  - ⇨ EBM - evaluator de bunuri mobile din anul 2006.

CAP 2 CONCLUZII

În urma aplicării metodelor de evaluare descrise in raport valoarea de piața estimată pentru proprietatea evaluată este de:

Vteren = 11,50 euro/mp

echivalentul a 58,58 lei/mp

adică o valoarea totală de:

30.842 mp x 11,50 euro/mp=354.683 euro x 5,0943 lei/euro=1.806.850 lei

Vteren = 1.806.850 lei

Aceste valori nu conțin TVA.

Valoarea pentru proprietatea imobiliară mai sus menționată s-a stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 25.01.2026, de: 1 euro = 5,0943 lei.



Certificare

Certific în baza cunoștințelor de care dispun la data evaluării că:

- inspecția proprietății a fost efectuată în teren de către subsemnatul fiind investigate o serie de aspecte legate în principal de dreptul de proprietate, starea tehnică, localizarea amplasamentului în zonă, vecinătăți, piaţa imobiliară locală, analizată prin culegerea de date şi informaţii privind tranzacţiile recente cu proprietăți similare, intervievarea unor proprietari și agenți imobiliari ce activează în zonă.
- analizele, opiniile şi procedurile aplicate sunt în conformitate cu standardele şi metodologia de evaluare ANEVAR general acceptată;
- caracterul lucrări este de raport de evaluare extrajudiciar;
- raportul este confidențial şi poate fi utilizat numai pentru scopul menționat;
- nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el;
- se specifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau maxime, solicitare venită din partea Clientului sau unei altei persoane care are un interes în acest sens;
- remunerarea evaluatorului pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori de natură a favoriza Clientul;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea exprimată este valabilă atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ, deoarece pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului iar variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea nu ţine seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Evaluatorul are încheiat contract de asigurare profesională pentru eventualele daune provocate Clientului izvorâte din activitatea prestată către Client;

Baia Mare, la 25.01.2026

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
Evaluator
BRINDUSE VASILE
Legitimația Nr. 10971
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Evaluator întreprinderi şi proprietăţi imobiliare

ing. Brînduşe Vasile

CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă imobilul în natură teren extravilan în suprafață de 30.842 mp, situat la intrare în loc. Satu Nou de Jos jud. Maramureș, pe partea dreapta a Drumului județean DJ 182B care traversează localitatea pe direcția de mers dinspre Baia Mare, Terenul are un front stradal la drum comunal asfaltat de cca. 196 ml (informație culeasă din CF si din Planul de amplasament si delimitare anexat).

3.2 REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL. SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

Evaluarea prezentului raport a fost realizata conform cadrului legal prevăzut în: Standardele de Evaluare adoptate de ANEVAR, editia 2025:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Tipuri ale valorii
- SEV 103 - Abordări de evaluare
- SEV 104 - Informații si date de intrare
- SEV 105 - Modele de evaluare
- SEV 106 - Documentare şi raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

şi are ca scop estimarea ***valorii de piață*** a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definita, conform Standardelor ANEVAR:

„***Valoarea de piață*** reprezintă suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluării, intre un ***cumpărător hotărât*** *si un* ***vânzător hotărât,*** într-o tranzacție echilibrata, ***după un marketing adecvat,*** in care fiecare parte acționează in cunoștință de cauza, prudent si fără constrângeri"

Valoarea estimata in prezentul raport are la baza informații privind nivelul preturilor înregistrate in lunile *decembrie – ianuarie (până la data curentă) 2026*, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate.

3.3 BENEFICIAR

Beneficiarul Raportului de evaluare este **Consiliul Local al Primăriei Groși, jud. Maramureș.**

3.4 DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 25.01.2026.
Inspecția proprietății a fost efectuata în data de 22.01.2026.

3.5 POZITIA EVALUATORULUI

Poziția evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant.

3.6. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Raportul este confidențial pentru evaluator si client si nu se accepta nici o responsabilitate fata de o alta persoana, in nici o circumstanța.

3.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referința la el nu va fi inclus în nici un document destinat publicității fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului. El este destinat uzului destinatarului mai sus menționat.

3.8 SURSELE DE INFORMATII

- discuții cu reprezentantul beneficiarului;
- inspecția la fata locului;
- fotografii;
- Certificat de urbanism nr. 5 din 19.01.2026 (anexa)
- Plan de încadrare in zona (anexa);
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului (anexa);
- Extras de carte funciară (anexa).

3.9 CONDITII ȘI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în următoarele ***ipoteze***:

- ⇨ nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile și proprietatea poate fi vânduta daca nu se specifica altfel;
- ⇨ proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini ;
- ⇨ se presupune o stăpânire responsabila și o administrare competenta a proprietății;
- ⇨ se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, in special structurii, ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare.

Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

- ⇨ se presupune ca proprietatea este în deplina concordanta cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordantele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ⇨ se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificata, descrisa și luata în considerare în raport;
- ⇨ se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu exista nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- ⇨ în afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observata de evaluator existenta unor materiale periculoase care pot sau nu sa fie prezente pe proprietate și nu are cunoștința de existenta unor asemenea materiale pe/sau în proprietate. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnica necesara pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert în acest domeniu, daca este nevoie.
- ⇨ Suprafețele luate in calcul au fost cele luate din actele de proprietate puse la dispoziție de către beneficiar.

Condițiile limitative sunt următoarele:

- posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public;
- potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depună mărturie în instanța, în afara cazului când aceasta a fost convenita, scris și în prealabil;
- conținutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzata în public prin publicitate, relatii publice, ştiri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisa și în prealabil a evaluatorului.
- orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietății considerata în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidentiata în raport;
- previziunile sau estimările de exploatare continute în raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabila în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba functie de conditiile viitoare.

CAP 4. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

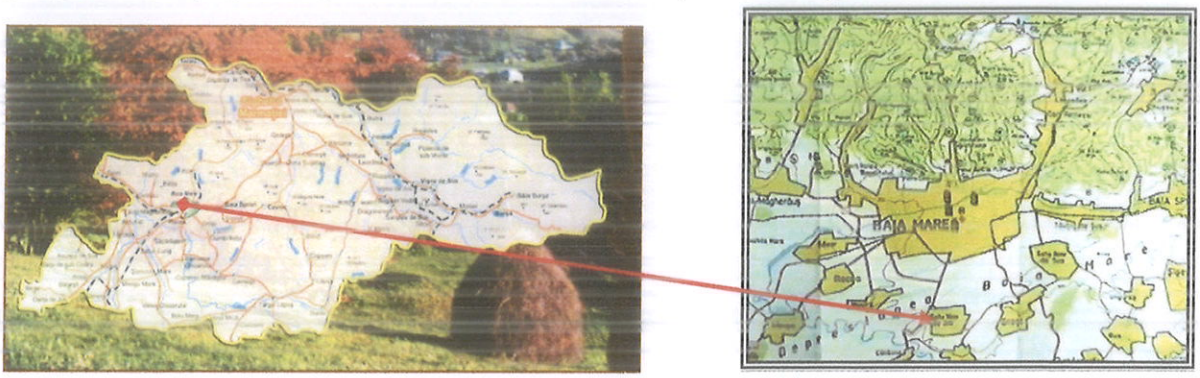
4.1 Date geografice și istorice generale

Comuna Groşi este situată în judeţul Maramureş, la 5 km sud de Municipiul Baia Mare având 3 sate componente: Groşi, Ocoliş şi Satu Nou de Jos, aşezate în unitatea de relief specifică zonei de contact a dealurilor din depresiunea Baia Mare şi zona muntoasă.

Comuna Groşi este atestată documentar în anul 1411, însă primii locuitori s-au aşezat aici cu mult înainte. O legendă transmisă din generaţie în generaţie spune că în urmă cu câteva sute de ani, zona era acoperită cu păduri de stejar cu trunchiul foarte gros în care oamenii locului îşi găseau adăpost din calea barbarilor. O parte a localităţii poartă şi azi denumirea de "buciumi". Un urmaş al falnicilor copaci care are vechimea de peste 300 de ani, declarat monument al naturii, poate fi văzut şi azi la intrarea în localitate.

Localitatea ***SATU NOU DE JOS*** una dintre cele mai frumoase localităţi din sudul municipiului Baia Mare este aşezată de o parte şi de cealaltă a drumului Baia Mare– Săcălăşeni - Şomcuta Mare. la cca. 4 Km de Municipiul Baia Mare.

Teritoriul administrativ al acestei localităţi se întinde pe câteva mii de hectare din care în mare parte sunt terenuri agricole, mai puţine terenuri silvice (cu preponderenţă păduri) si terenuri cu construcţii rezidenţiale si industriale.



Un factor important care a influenţat dezvoltarea acestei localităţi este aşezarea ei la o distanţă relativ mică faţă de oraşul Baia Mare, existenţa terenurilor libere pentru construcţii civile, precum şi utilarea acestora cu toate facilităţile necesare unei vieţi civilizate sau desfăşurării unor activităţi comerciale cu costuri mai mici decât în municipiul Baia Mare. Până în anul 2008 s-au consemnat realizarea mai multor investiţii, a unor capacităţi de producţie şi spaţii comerciale dar acestea s-au redus odată cu intrarea în perioada de criză.

În prezent economia acestei localităţi este în revenire, ca urmare a revigorării activităţii în sectorul de producţie şi a celor de deservire a acestei activităţi. Pe zi ce trece se consemnează o revenire atât a capacităţilor de producţie şi depozitare, cât şi a spaţiilor comerciale care denotă o relativă creştere a puterii economice a localităţii.

4.2. Analiza pieţii imobiliare specifice

4.2.1 Considerente privind piaţa imobiliară de terenuri şi construcţii industriale

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Piaţa imobiliară este supusă mai multor influenţe şi de multe ori nu este o piaţă foarte stabilă fiind foarte sensibilă la situaţia economică situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor. Este o piaţă care nu se autoreglează fiind afectată de reglementările guvernamentale şi locale.
Informaţiile despre tranzacţiile cu terenuri şi construcţii industriale nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere şi ofertă, cererea poate fi influenţată în multe situaţii din cauza unor schimbări rapide datorită unor factori endogeni şi exogeni proprietăţii.

Fiecare proprietate imobiliară de acest tip este unică iar amplasamentul său este fix. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic.

Proprietăţile imobiliare de acest tip pot fi privite ca şi investiţii pe termen lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţei imobiliare la aceste imobile este greu de previzionat.

În prezent spaţiile imobiliare pentru producţie sau depozitare de pe platformele industriale est şi vest ale municipiului Baia Mare şi din localităţile limitrofe se tranzacţionează cu preţuri cuprinse între 100 şi 350 euro/mp de suprafaţă utilă.

4.2.2 Piaţa terenurilor industriale

In zonele industriale ale municipiului Baia Mare ofertele de terenuri libere disponibile sunt din ce în ce mai puţine, fapt pentru care investitorii îşi îndreaptă atenţia spre terenurile de pe fostele platforme industriale şi terenurile din zonele limitrofe ale municipiului, terenuri care în schimb nu sunt echipate cu utilităţi.

În funcţie locaţie de dotarea cu utilităţi, de căile de acces, terenurile industriale din localităţile limitrofe ale municipiul Baia Mare se tranzacţionează cu preţuri cuprinse între 5 euro/mp (terenuri din împrejurimile localităţilor Tăuţii de Sus, Satu Nou de Sus) şi 25 euro/mp (terenuri echipate cu toate utilităţile din împrejurimile localităţilor Satu Nou de Jos, Recea, Săsar, Tăuţii Măgheraus).

4.2.4 Analiza cererii

Pe piaţa imobiliară **cererea** reprezintă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere a unui tip de proprietate într-un interval de timp.

Valoarea unei proprietăţi imobiliare este direct influenţată de nivelul cererii curente. Cererea poate fi analizată în baza celor două dimensiuni ale sale şi anume calitate şi cantitate.
Atractivitatea unui teren trebuie analizată prin prisma caracteristicilor sale intrinseci dimensiune, dotare cu utilităţi, precum şi ţinând cont de amplasamentul său, de potenţialul de dezvoltare a zonei, a accesului, a posibilităţilor de parcare, etc.

Cererea pentru proprietăţi similare cu cea evaluată este încă susţinuta de funcţionarea sectorului productiv privat chiar la cote reduse, precum şi de amplasamentul adecvat al acesteia.

Cererea pentru astfel de terenuri este motivata de amplasamentul acestora intr-o zona propice dezvoltării unei activitati de productie avand asigurate utilitatile necesare pentru desfăşurarea unor astfel de activitati.

4.2.5 Analiza ofertei competitive

Oferta se refera la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.
În cadrul analizei a fost luata în considerare inventarul de proprietati imobiliare care sunt comparabile în privinta destinatiei, localizarii, cu cea evaluata:

- stocul de proprietati existente;
- stocul de proprietăţi în constructie sau în curs de amenajare.

Oferta competitiva a cuprins studierea şi analizarea urmatorilor factori:

- cantitatea şi calitatea concurentei;
- volumul constructiilor noi, concurente;
- disponibilitatea şi pretul terenului liber;
- costurile de constructie;
- proprietati oferite curent;
- gradul de ocupare realizat;
- cauzele şi numarul de proprietati vacante;
- transformarea pentru utilizari alternative;
- caracteristici sociale;
- disponibilitatea creditelor pentru constructii;
- impactul reglementarilor locale asupra zonarii urbanistice şi asupra volumului şi costului constructiilor;

Ca o concluzie se poate spune ca deşi in zona considerata sunt mai multe proprietăţi similare, în prezent oferta de vânzare a unor suprafete de teren liber din aceasta zonă comparabile cu cel evaluat este mică.

4.3 Analiza echilibrului

Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta actuală şi anticipată în prezent se constată un echilibru relativ pe piaţa imobiliară.

Având în vedere momentul la care se face evaluarea se constată o tendinţă de creştere a preţurilor la toate imobilele de pe piaţă, cel puţin prin prisma investitorilor în a achiziţiona imobile, o revigorare a activităţii economice generale.
Se manifestă marje destul de mici de negociere la tranzacţii şi este evidentă creşterea interesului în achiziţionarea unor imobile a căror necesitate şi utilitate viitoare este certă.

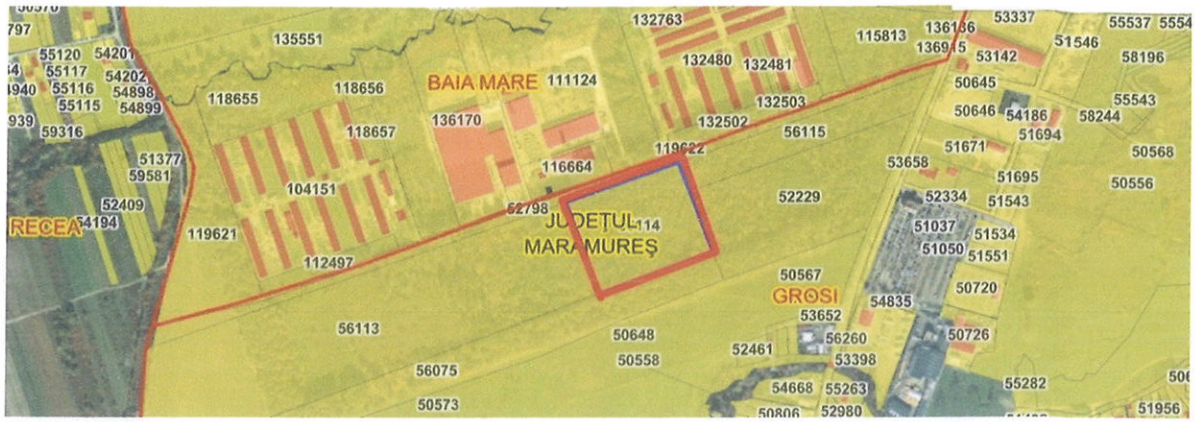
Consider că piaţa imobiliară despre care vorbim în care se încadrează şi imobilul evaluat va rămâne o piaţă destul de activă.

CAP 5. ANALIZA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1 Inspecţia în teren

Proprietatea evaluata este în fapt un teren extravilan liber de construcţii în suprafaţă de 30.842 mp situat la intrare în loc. Satu Nou de Jos jud. Maramureş, pe partea dreapta a Drumului judeţean DJ 182B care traversează localitatea, pe partea dreapta pe direcţia de mers dinspre Baia Mare.
Terenul are un front stradal la drum comunal asfaltat de cca. 196 ml (informaţie culeasă CF 56114 Groşi si din Planul de amplasament si delimitare anexat).

Terenul are forma dreptunghiulara cu laturile de cca. 196 ml x 160 ml, cu un raport al laturilor de 1/1,2. Una din laturile mari, cea de pe latura nordică se învecinează cu un teren aflat în proprietatea Cominei Groşi cu destinaţie de cale de acces (drum comunal asfaltat care este calea de acces a agenţilor economici din zona).
Topografia terenului este de teren plan. Nu s-a făcut un studiu geodezic al acestui lot de teren, dar din observaţiile făcute la faţa locului se constată că nu există probleme de alunecări, infiltraţii masive care sa crească excesiv costurile amenajării acestui teren în vederea edificării pe el a unor construcţii.
Terenul este situat la o distanţă relativ mică de cca. 400 ml de rampa de gunoi a municipiului Baia Mare, fapt ce nu influenţează în sens negativ valoarea acestuia.



Terenul nu este traversat de o linii de medie şi înaltă tensiune care să impună restricţii de construire.

Terenul are rigole de colectare a apelor pluviale de pe o buna parte din suprafaţa fara a genera alunecari de teren sau infiltratii.

Ca o concluzie se poate spune ca deşi in zona considerata sunt mai multe proprietăţi similare, în prezent oferta de vânzare a unor loturi de teren liber din aceasta zonă comparabile cu cel evaluat lipseşte.

5.1.1 Analiza vecinătăţilor

5.1.1.1 Consideraţii sociale

Zona considerată este o zonă preponderent industrială cu construcţii pentru producţie, depozitare şi servicii (SC ITALSOFA SA, Service auto, Depozit de materiale de construcţii, toate situate la ieşirea din municipiul Baia Mare), prestări servicii - Târg auto situat la intrare în localitatea Satu Nou de Jos şi terenuri libere încă neamenajate.

5.1.1.2 Consideraţii legislative

Redobândirea drepturilor de proprietate în urma aplicărilor legislative de după anul 1989 pentru majoritatea terenurilor a dus şi la creşterea gradului de siguranţa a proprietăţilor fapt constatat şi pentru terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare.

5.1.1.3 Amplasament

Proprietate evaluata în natură teren în suprafaţă de 30.842 mp este situată la intrarea în localitatea Satu Nou de Jos, com. Groşi, jud. Maramureş pe partea dreaptă a drumului judeţean Baia Mare - Satu Nou de Jos avand o deschidere de cca. 196 ml la un drum comunal asfaltat (informaţie culeasă din CF şi din Planul de amplasament si delimitare anexat).

5.2 Descrierea amplasamentului

5.2.1 Descrierea juridica

Beneficiarul lucrării a prezentat un extras CF din care reiese terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 56114 Groşi, nr. cadastral 56114, UAT Groşi, şi este intabulat cu titlul de drept proprietate art 33 si art 44 din Legea 18/1991, art 137 din Legea 215/2001, dobândit prin lege, cota actuala de 1/1 parte in favoarea COMUNEI GROŞI, CIF 3627722, (pozitie transcrisa din CF 56074 / Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 73983 din 22/11/2023; pozitie transcrisa din CF 52463/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 2745 din 22/01/2015;);

Se inscrie dreptul de administrare in favoarea Consiliului Local Grosi (pozitie transcrisa din CF 56074/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 73983 din 22/11/2023; pozitie transcrisa din CF 52463/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 2745 din 22/01/2015), în baza următoarelor acte:
Cerere, din 29/08/2023 emis de BCPI BAIA MARE PRIN POP ANAMARIA;
Act Administrativ, Referat nr 53684, din 30/08/2023 emis de OCPI Maramureş;
Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014 (pozitie transcrisa din CF 56074 / Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 73983 din 22/11/2023; pozitie transcrisa din CF 52463 / Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 53684 din 29/08/2023).

Teren neîmprejmuit, imobilul este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar.

Nu există înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini.

5.2.1.1 Granițe și vecini

Terenul evaluat este încadrat pe toate laturile de loturi de terenuri proprietate privată a Comunei Grosi.

5.2.1.2 Cadastru

Terenul este înscris în CF 56114 Groşi, nr. cadastral 56114, UAT Groşi teren extravilan în suprafață de 30.842 mp, categoria de folosința fâneață.
Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014 (pozitie transcrisa din CF 56074 / Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 73983 din 22/11/2023; pozitie transcrisa din CF 52463/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 53684 din 29/08/2023;).
Teren neîmprejmuit, imobilul este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar.

5.2.2 Utilități

Pentru terenul evaluat, la acest moment, sunt asigurate toate utilitățile (înafara rețelei de canalizare) necesare unei funcționări al acestui imobil ca un imobil independent de la relele stradale situate aproape de limita proprietății.

CAP 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Analiza celei mai bune utilizări pentru proprietatea imobiliara analizata se face ținând cont de următoarele:

- legal permisa
- fizic posibila
- financiar fezabila
- maxim profitabila

In cele mai multe cazuri zonarea indica cea mai buna utilizare.

Având in vedere amplasarea in zonă a terenului evaluat se estimează ca cea mai buna utilizare a acestuia este cea specificată în **Certificatul de urbanism nr. 5/19.01.2026**, eliberat de Primăria Comunei Groși înregistrat sub nr. 314/19.01.2026 pentru terenul intravilan în suprafață de 30.842 mp înscris în CF 56114 Groși, nr. cadastral 56114, UAT Groși, categoria de folosința fâneață intabulat în favoarea Comunei Groși cota de 1/1, prin care **se certifică**: (în cele ce urmează vă redau extrase din Certificatul de urbanism anexat)

1. REGIMUL JURIDIC:

Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

a). Situarea terenului: **in extravilanul localitătii Satu Nou de Jos.**
b). Dreptul de proprietate asupra imobilului: **domeniul privat al Comunei Grosi**
c). Prevederi ale documentaţiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

Parcela se invecineaza cu traseul propus al Variantei de ocolire a municipiului Baia Mare (faza SF)

2. REGIMUL ECONOMIC:

a) Folosinţa actuală: faneata, conform CF 56114 Groşi, nr. cadastral 56114, UAT Groşi (anexa).
b) Destinaţia stabilită prin documentaţiile de urbanism aprobate:
1. teren situat în extravilanul localitatii;
2. terenul nu este studiat din punct de vedere urbanistic;

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan se supune art. 3 din RGU, legea nr.18/91 şi legea nr. 50/91 (republicată). In aceste condiţii aplicarea articolului conduce la luarea următoarelor decizii privind construibilitatea terenurilor în extravilan:

Utilizări permise:

- lucrările de utilitate publică de interes naţional sau local admise în condiţiile Legii nr. 18/91 (republicată), art.92 al. 2, pe baza unor documentaţii specifice, aprobate de organismelor competente conform legii;
- lucrările prevăzute de Legea nr.50/91 (republicată) – construcţiile care servesc activităţile agricole (adăposturi pentru animale şi spaţii de depozitare a recoltelor şi utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localităţii.

Utilizări permise cu condiţii:

- reţelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicaţie (Legea nr.18/91 republicată, art.102);
- construcţii care prin natura şi destinaţia lor nu pot fi incluse în intravilan (conform Legii nr.18/91 republicată, art.91) vor avea procente minimale de ocupare a terenului şi se vor autoriza în urma obţinerii acordului de mediu.

Utilizări interzise:

nu se admit construcţii pe terenuri de clasa I şi a-II-a de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare sau plantate cu vii şi livezi (Legea nr.18/91 republicată, art.92).

3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafata totala teren studiat, situat in extravilanul localitatii = **30.842 mp**

Terenul agricol, faneata, situat in extravilanul localitatii nu este studiat din punct de vedere urbanistic.

Utilizarea terenurilor se va face conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Având in vedere faptul că imobilul este situat în extravilanul localitatii, pentru includerea in intravilanul localitatii, in vederea realizarii de constructii beneficiarul va elabora un Plan Urbanistic Zonal, Conform art. 47, alin. (2), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare.

Circulaţii/Parcări: Circulatia pietonilor si accesul auto pe parcela se realizeaza din drum public.

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Imprejmuiri: Imprejmuirile pot fi: Configuraţia împrejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici: funcţiunea construcţiei care este amplasată pe parcelă; caracteristicile cadrului natural şi al celui construit; modalităţile tradiţionale de construire a împrejmuirilor în localitate.

Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.

Echiparea cu utilităţi: In zona drumului public se gasesc retele de alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, alimentare cu gaz metan. Retea de canalizare in zona drumului judetean DJ182B. Extinderea/racordarea/bransarea la utilitati se va face in baza autorizatiilor de construire, pentru acestea. Pentru UTILITATI se vor prezenta DTAC separate pentru fiecare utilitate in parte.
Se vor respecta prevederile Codului Civil, ale Legii Locuinţei nr.114/1996 actualizată şi ordinului nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.

Regimul de actualizare/modificare a documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale aferente:

Având in vedere faptul că imobilul este situat în extravilanul localităţii, **pentru includerea in intravilanul localităţii, in vederea realizării de constructii beneficiarul va elabora un Plan Urbanistic Zonal, Conform art. 47, alin. (2), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare**.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat[4)] pentru: Operaţiuni notariale;
Întocmirea raportului de evaluare in vederea vânzării, teren in suprafaţa de 130.000 mp, situat in localitatea Satu Nou de Jos, identificat prin CF nr. 56113-Grosi.

CAP 7. EVALUAREA

7.1 Metoda comparaţiilor de piaţă

Aplicarea acestei metode s-a făcut plecând de la datele avute de evaluator privind ofertele de vânzare şi preturile de tranzacţionare a loturilor de teren din zona în baza proprie de date şi din anunţurile de vânzare de pe site-urile de specialitate.
Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat".
Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţiile care influenţează valoarea.
Metoda este o abordare globală, care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piaţă, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacţiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecţii cantitative pentru fiecare element de comparaţie. Evaluatorul a analizat astfel vânzările şi ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietăţii de analizat. Corecţiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută.
Corecțiile obținute prin analiza comparativa sunt aplicate preturilor de vânzare ale proprietăților comparabile; ele pot fi exprimate in suma fie absoluta si/sau procente, fie in termeni calitativi (de exemplu „inferior", „superior") sau in alți termeni descriptivi, care definesc clar mărimea si calitatea diferențelor intre elementele de comparație – subiect si proprietățile comparabile.
Criteriul de selecţie a valorii a fost corecţia totala brută cea mai mică ca procent din preţul de vânzare.

Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie sunt: agenţiile imobiliare colaboratoare, instituţiile şi persoanele direct implicate în tranzacţii şi în cea mai mare parte, site-urile de profil de la data evaluării.

Determinarea valorii de piața prin Abordarea comparațiilor de piață pentru terenul în suprafață de 130.000 mp situat în extravilanul localității Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramureș este prezentata în detaliu in anexa la prezentul raport de evaluare.

Analiza proprietății de evaluat comparativ cu cele tranzacționate pana la data evaluării a dus la concluzia că valoarea acestei proprietății evaluate este influențata de următoarele aspecte:

- amplasarea într-o zonă cu mai multe proprietăți industriale private;
- acces facil din drumul județean Baia Mare - Satu Nou de Jos;
- utilizarea conform destinației stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate.

Pe baza acestor considerente evaluatorul estimează valoarea terenului la 11,50 euro/mp (calculul detaliat în fișa anexă), rezultând o valoarea a întregii suprafețe de:

30.842 mp x 11,50 euro/mp=354.683 euro x 5,0943 lei/euro=1.806.850 lei

Vteren = 1.806.850 lei

Aceasta valoare este susţinută şi de anunţurile de la mica publicitate din presa locală, precum şi de datele culese de evaluator de la Agenţiile imobiliare din Baia Mare, privind vânzarea şi cumpărarea de terenuri similare din zone similare.

Baia Mare — Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

25.01.2026 — ing. Brinduse Vasile

Fotografii ale terenului subiect



Vedere cale de acces betonata pe latura stânga (nordica) a terenului





Vedere teren de pe latura estica







Vedere teren de pe latura estica



Vedere teren pe latura sudica



Vedere teren pe latura estica

Comparabile de piată

Comparabila 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cuprins-in-puz-zona-fan-curier-baia-mare-IDCTER



Descriere

Va oferim spre vanzare o parcela teren de 31 arii situata in extravilan, pe bulevardul Unirii, zona industriala a orașului Baia Mare.
Cu o deschidere de 20 m la drum si utilitatile la limita proprietatii, acest teren dispune de Certificat de Urbanism si este cuprins în documentatia de urbanism PUZ "Dealul Grosilor ", inițiata de catre Municipiul Baia Mare , documentatie aflata in curs de aprobare.
Pentru mai multe detalii si pentru a programa o vizionare, puteti apela Contactează - consultant Mihaela Mirela Filip

TEREN cuprins in PUZ- zona Fan Curier Baia Mare

68 000 € 22 €/m²

Strada Paltinisului, Vasile Alecsandri, Baia Mare, Maramures

Teren de vânzare

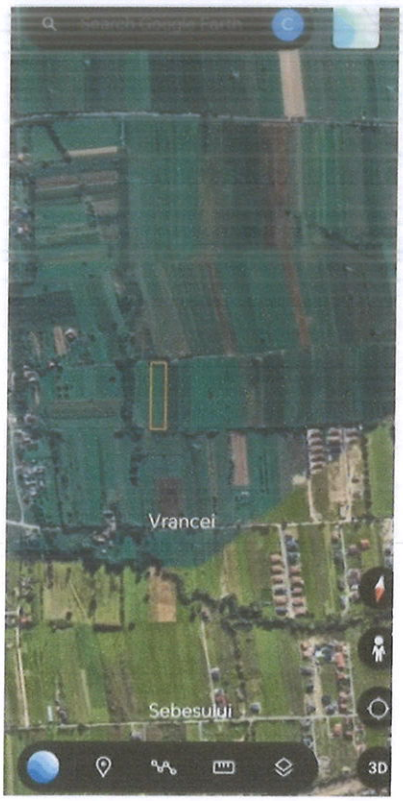
Suprafață utilă:	3100 m²
Tip teren:	agricol
Localizare:	rurala
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

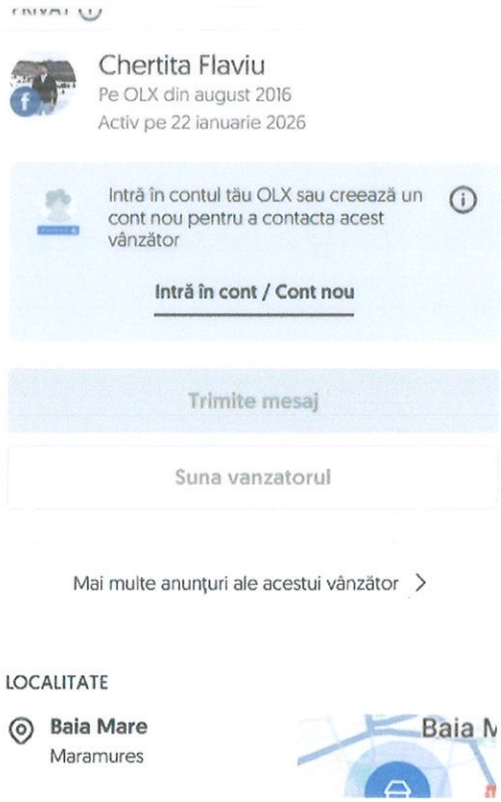




Comparabila 2

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-5-350-mp-baia-mare-limitrof-front-39-m-drum-acces-IDk0NrY.html





Teren extravilan 5.350 mp Baia Mare limitrof – front 39 m, drum acces.

69 500 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 5 350 m² | Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Teren extravilan în suprafață de 5.350 mp, situat în zona limitrofă a orașului Baia Mare, cu front stradal de 39 m și drum de acces.

Caracteristici principale:

Suprafață totală: 5.350 mp

Front stradal: 39 m

Drum de acces neasfaltat

Utilități: curent electric la ~100 m

Teren cu potențial de dezvoltare, apropiere de case construite (prima la 100 m)

Zonă liniștită, cu posibilitate de investiție pe termen mediu sau pentru activități agricole

Preț 13 euro/mp, total 69500 euro.





Teren

Nr cadastral	Suprafața măsurată (mp)*	Observații / Referințe
119773	5.350	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	5.350	-	-	-	

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

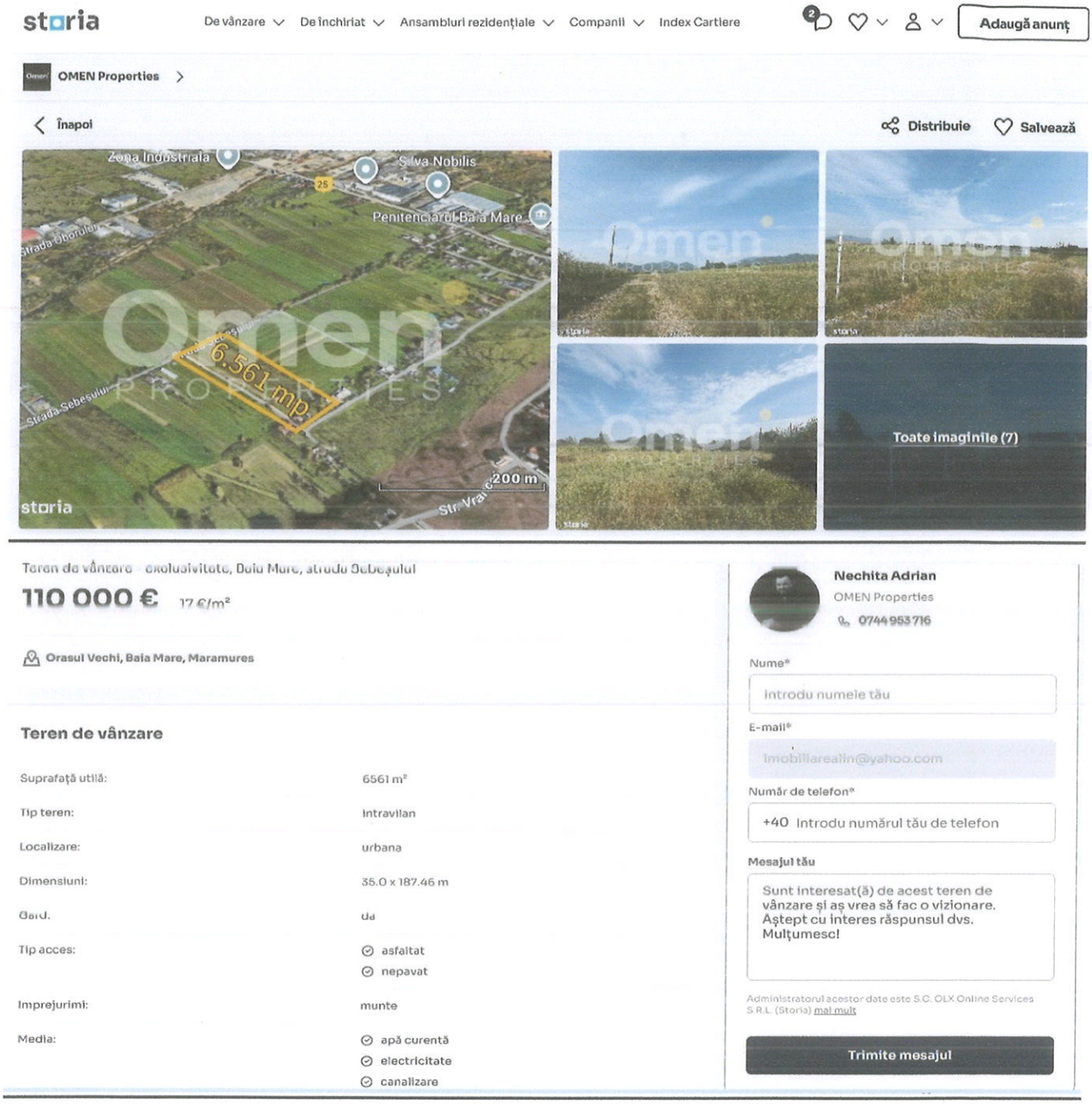
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.877
2	3	18.571
3	4	19.066
4	5	136.168
5	6	37.724



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Comparabila 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-exclusivitate-baia-mare-strada-sebeului-IDF31V



Descriere

Teren drept, cu suprafață totală de 6.562 mp, având două căi de acces și drum propriu pe toată lungimea.

Date principale:
- 4.571 mp intravilan
- 1.991 mp extravilan
- Două fronturi stradale: 35 m și 28 m

Utilități la stradă: curent electric, apă, canalizare.

Acces facil, amplasament potrivit pentru construcții rezidențiale, comerciale sau investiție pe termen lung.


storia


storia

GRILA DE DATE PENTRU COMPARABILE TEREN				
Criterii și elemente de comparații	**Proprietatea subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Suprafaţa (mp)	30.842	3.100	5.350	6.561
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricţii legale - coeficienţi urbanistici	necesita documentatie de urbanism	necesita documentatie de urbanism	necesita documentatie de urbanism	necesita documentatie de urbanism
Condiţii de finanţare	la piață	la piață	la piață	la piață
Condiţii de vânzare	independente	independente	independente	independente
Condiţii de pieţă (data ofertei/vânzării)	ianuarie 2026	ianuarie 2026	ianuarie 2026	ianuarie 2026
Localizare	Sat Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. MM, la intrare pe partea dreapta	Loc. Baia Mare, jud. MM, intre Bd. Unirii si str. Mihai Eminescu	Loc. Baia Mare, jud. Maramures, zona Vrancei	Loc. Baia Mare, jud. Maramures, str. Sebesului
Formă/raport laturi	dreptunghiulara 1/1,25 (cu toate laturile drepte)	dreptunghiulara 1/7,3 cu laturi regulate	dreptunghiulara 1/3,5 cu laturi regulate	dreptunghiulara 1/5 cu laturi regulate
Deschidere la drum/tip drum acces	cca. 196 ml / drum asfaltat (cu intrare din DJ 182B)	cca. 20 ml / drum pietruit	cca. 39 ml / drum din pamant neasfaltat	cca. 35 ml / la drum pietruit
Topografie	plan, drenat cu mai multe rigole de colectare a apei	teren plan	teren plan	teren plan
Utilităţi (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/da/nu/da, la limita terenului	da/da/nu/da, la limita terenului	da/nu/nu/nu, la 100 ml de limita terenului	da/da/da/nu la limita terenului
Zonarea - destinaţia legală permisă	conform PUG Grosi: teren extravilan cu dezvoltare industriala in viitor, necesita PUZ	conf. PUG Baia Mare: teren extravilan cu dezvoltare industriala, necesita PUZ	teren extravilan in prezent teren agricol arabil, necesita PUZ	teren intravilan + extravilan in prezent teren agricol faneata, necesita PUZ
Cea mai bună utilizare	Conform CU: lucrări de utilitate publică de interes naţional sau local zona cu dezvoltare industriala	Teren extravilan, zona cu dezvoltare industrială in prezent teren agricol	Teren extravilan in zona cu dezvoltare rezidentiala în prezent teren agricol arabil	Teren intravilan + extravilan in zona cu dezvoltare rezidentiala in prezent teren agricol
Preţul (euro/mp)		**€ 22,00**	**€ 13,00**	**€ 17,00**



ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR. COMPARATII DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAŢIE	**Proprietatea subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare proprietate	Sat Satu Nou de Jos, com. Groşi, jud. MM, la intrare pe partea dreapta	Loc. Baia Mare, jud. MM, intre Bd. Unirii si str. Mihai Eminescu	Loc. Baia Mare, jud. Maramures, zona Vrancei	Loc. Baia Mare, jud. Maramures, str. Sebesului
Suprafaţa (mp)	30.842	3.100	5.350	6.561
Preţ unitar/ofertă de vanzare (eur/mp)		€ 22,00	€ 13,00	€ 17,00
TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Corecţie procentuală pentru ofertă		-10%	-10%	-10%
Corecţi totală pentru ofertă		€ 2,20	€ 1,30	€ 1,70
Preţul de vânzare negociat (euro/mp)		€ 19,80	€ 11,70	€ 15,30
Marja de negociere a pretului este de 0% pentru tranzactie şi 10% pentru toate ofertele de vanzare la terenuri				
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecţie totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 19,80	€ 11,70	€ 15,30
Corectie 0 (drepturi de proprietate deplin la subiect şi la comparabile)				
RESTRICŢII LEGALE				
Restricţii legale - coeficienţi urbanistici	necesita documentatie de urbanism	necesita documentatie de urbanism	necesita documentatie de urbanism	necesita documentatie de urbanism
Corecţie unitară sau procentuală		-3%	0%	-5%
Corecţie totală pentru Restricţii legale - coeficienţi urbanistici		-€ 0,59	€ 0,00	-€ 0,77
Preţul corectat (euro/mp)		€ 19,21	€ 11,70	€ 14,54
Corectie 0 (terenul subiect si toate comparabilele necesita PUZ)				
CONDIŢII DE FINANŢARE				
Condiţii de finanţare	la piaţă	la piaţă	la piaţă	la piaţă
Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecţie totală pentru condiţii de finanţare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 19,21	€ 11,70	€ 14,54
Corecţie 0 (Conditii de finantare - la piata - pentru subiect si pentru toate comparabilele)				
CONDIŢII DE VÂNZARE				
Condiţii de vânzare	independente	independente	independente	independente
Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecţie totală pentru condiţii de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 19,21	€ 11,70	€ 14,54
Corecţie 0 (Conditii de vânzare - independente - pentru subiect si pentru comparabile)				
CONDIŢII DE PIAŢĂ (DATA OFERTEI/VÂNZĂRII)				
Condiţii de pieţă (data ofertei/vânzării)	ianuarie 2026	ianuarie 2026	ianuarie 2026	ianuarie 2026
Corecţie unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecţie totală pentru condiţii ale pieţei		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 19,21	€ 11,70	€ 14,54
Corecţie 0 (aceeasi perioada de tranzactionare si ofertare si pentru subiect si pentru comparabile)				
LOCALIZARE				
Localizare	Sat Satu Nou de Jos, com. Groşi, jud. MM, la intrare pe partea dreapta	Loc. Baia Mare, jud. MM, intre Bd. Unirii si str. Mihai Eminescu	Loc. Baia Mare, jud. Maramures, zona Vrancei	Loc. Baia Mare, jud. Maramures, str. Sebesului
Corecţie unitară sau procentuală		-10%	3%	3%
Corecţie totală pentru localizare		-€ 1,92	€ 0,35	€ 0,44
Preţul corectat (euro/mp)		€ 17,29	€ 12,05	€ 14,97
S-a corectat pretul comparabilelor C1 cu -10% respectiv C2 şi C3 cu 3% pentru ca locatia comparabilei 1 este mai buna decat a subiectului iar locatiile celorlate comparabile sunt mai slabe				

CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafaţă (mp)	30.842	3.100	5.350	6.561
Corecţie unitară sau procentuală		-6%	-5%	-5%
Corecţie totală pentru suprafaţă		-1,04	-0,60	-0,75
Preţul corectat (euro/mp)		16,25	11,45	14,22
S-au corectat toate comparabilele pentru suprafate mai mici decat a subiectului, deoarece acestea sunt mai vandabile pe piata (cca. un procent la fiecare 5.000 mp diferenta de suprafata)				
Formă/raport laturi	dreptunghiulara 1/1,25 (cu toate laturile drepte)	dreptunghiulara 1/7,3 cu laturi regulate	dreptunghiulara 1/3,5 cu laturi regulate	dreptunghiulara 1/5 cu laturi regulate
Corecţie unitară sau procentuală		2%	1%	2%
Corecţie totală pentru formă/raport laturi		€ 0,32	€ 0,11	€ 0,28
Preţul corectat (euro/mp)		€ 16,57	€ 11,56	€ 14,51
S-au corectat toate comparabilelei pentru forma mai slaba decat subiectul si un raport al laturilor mai slab				
Deschidere la drum/tip drum acces	cca. 196 ml / drum asfaltat (cu intrare din DJ 182B)	cca. 20 ml / drum pietruit	cca. 39 ml / drum din pamant neasfaltat	cca. 35 ml / la drum pietruit
Corecţie unitară sau procentuală		5%	2%	3%
Corecţie totală pentru deschidere la drum / tip drum acces		€ 0,83	€ 0,23	€ 0,44
Preţul corectat (euro/mp)		€ 17,40	€ 11,79	€ 14,94
S-au corectat toate comparabilele pentru marimea frontului la drum si natura drumului cu un procent de 1% pentru fiecare dubla diferenta a subiectului fata de comparabile.				
Topografie	plan, drenat cu mai multe rigole de colectare a apei	teren plan	teren plan	teren plan
Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecţie totală pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 17,40	€ 11,79	€ 14,94
Corecţie 0 (Toate comparabilele sunt terenuri plane ca si terenul subiect).				
UTILITĂŢI DISPONIBILE				
Utilităţi (en. el/apa/canalizare/gaz metan	da/da/nu/da, la limita terenului	da/da/nu/da, la limita terenului	da/nu/nu/nu, la 100 ml de limita terenului	da/da/da/nu la limita terenului
Corecţie unitară sau procentuală		0%	3%	0%
Corecţie totală pentru utilităţi disponibile		€ 0,00	€ 0,35	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 17,40	€ 12,15	€ 14,94
S-a aplicat corectie procentuala de 3% la comparabilele 2 pentru lipsa retelelor de utilitati apa şi gaz fata de subiect.				
ZONAREA				
Zonarea - destinaţia legală permisă	conform PUG Grosi: teren extravilan cu dezvoltare industriala in viitor, necesita PUZ	conf. PUG Baia Mare: teren extravilan cu dezvoltare industriala, necesita PUZ	teren extravilan in prezent teren agricol arabil, necesita PUZ	teren intravilan + extravilan in prezent teren agricol faneata, necesita PUZ
Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	-5%
Corecţie totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,75
Preţul corectat (euro/mp)		€ 17,40	€ 12,15	€ 14,20
S-a aplicat o corectie procentuala de -5% la comparabilele 3 pentru ca acest teren este situat partial in intravilanul loc. Baia Mare si se obtine mai usor un PUZ.				
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	Conform CU: lucrări de utilitate publică de interes naţional sau local zona cu dezvoltare industriala	Teren extravilan, zona cu dezvoltare industrială in prezent teren agricol	Teren extravilan in zona cu dezvoltare rezidentiala în prezent teren agricol arabil	Teren intravilan + extravilan in zona cu dezvoltare rezidentiala in prezent teren agricol
Corecţie unitară sau procentuală		0%	-3%	-5%
Corecţie totală pentru cea mai bună utilizare		€ 0,00	-€ 0,36	-€ 0,71
Preţul corectat (euro/mp)		€ 17,40	€ 11,78	€ 13,49
S-a aplicat o corectie procentuala de -3% la comparabilele 2 si de -5% la comparabila 3 pentru că au cea mai buna utilizare de teren cu dezvoltare rezidentială, comparabila 3 avand si un crtificat de urbanism				

Preţul corectat (euro/mp)		€ 17,40	€ 11,78	€ 13,49
Corecţie totală netă	(absolut)	-€ 2,40	€ 0,08	-€ 1,81
	(procentual)	-12%	1%	-12%
Corecţie totală brută	(absolut)	€ 4,71	€ 2,02	€ 4,13
	(procentual)	24%	17%	27%
Suprafaţa mp	30.842	mp		
Opinie / mp	11,78	(euro/mp)		
Opinie / mp (rotunjit)	**€ 11,50**	(euro/mp)		
Valoare estimată EURO	354.683	euro		
Valoare estimată RON	1.806.850	lei		
Curs de referinţă BNR 1 euro =	5,0943	lei		
Data evaluării	25.01.2026			

Baia Mare, la

25.01.2026

Evaluator întreprinderi şi proprietăţi imobiliare

ing. Brînduşe Vasile

ANEXE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

Nr. cerere	2858
Ziua	29
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56114 Grosi

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L. 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Maramures. UAT Grosi

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56114	30.842	Teren neimprejmuit. Imobil inregistrat in planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4992 / 29/01/2024		
Ordin nr. 1362 din 2003 emis de Prefectura judetului Maramures:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEart 33 si art 44 din Legea 18/1991, art 137 din Legea 215/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA GROSI	
	OBSERVATII: posibile transcrise din CF 56074/Grosi. Inscrisa prin Incheierea nr. 73983 din 22/11/2023: posibile transcrise din CF 52463/Grosi. Inscrisa prin Incheierea nr. 2745 din 22/01/2013:	
B3	Se inscrie dreptul de administrare in favoarea consiliului local Grosi.	A1
	OBSERVATII: posibile transcrise din CF 56074/Grosi. Inscrisa prin Incheierea nr. 73983 din 22/11/2023: posibile transcrise din CF 52463/Grosi. Inscrisa prin Incheierea nr. 2745 din 22/01/2013:	
Act Administrativ nr. Cerere. din 29/08/2023 emis de BCPI BAIA MARE PRIN POP ANAMARIA: Act Administrativ nr. Referat nr 33694. din 30/08/2023 emis de OCPI Maramures:		
B4	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014	A1
	OBSERVATII: posibile transcrise din CF 56074/Grosi. Inscrisa prin Incheierea nr. 73983 din 22/11/2023: posibile transcrise din CF 52463/Grosi. Inscrisa prin Incheierea nr. 33694 din 29/08/2023:	

C. Partea III. SARCINI .

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

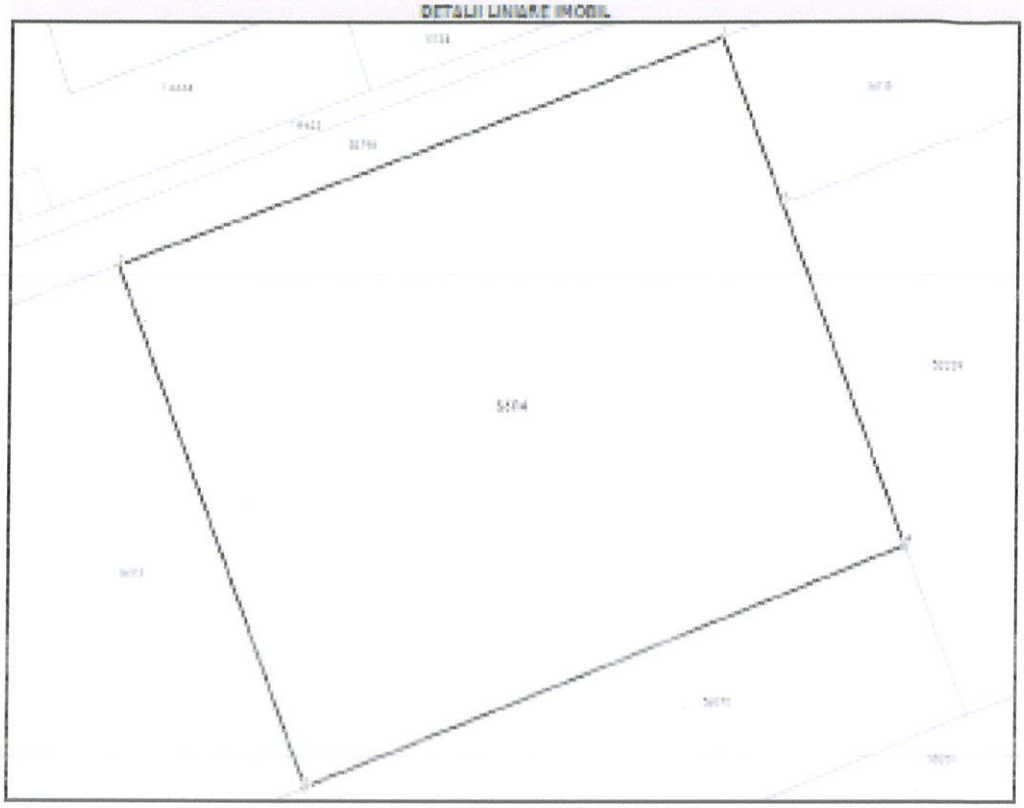
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36114	30.842	Teren nelmprejmuit. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL.



Date referitoare la teren

Nr crt	Categoria folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	fanaate	NU	30.842	-	-	-	Teren nelmprejmuit. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar.

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecția în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	195.784
2	3	159.892
3	4	195.704
4	5	104.33
5	1	50.992

Documentul este semnat doar cu semnătură personală, protejată de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pentru informații suplimentare la adresa epay.ancpi.ro

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziția în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării.	Asistent Registrator.	Referent.
15-01-2026	Dana-Ioana Gherhez	
Data eliberării.		
__/__/____	(parafa și semnătura)	(parafa și semnătura)

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

ROMÂNIA
Judeţul MARAMUREŞ
PRIMARIA COMUNEI GROSI
Nr. 314 din 19.01.2026

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 5 din 19.01.2026

În scopul: Intocmirea raportului de evaluare in vederea concesionarii pentru terenul situat in localitatea Satu Nou de Jos, identificat prin CF nr. 56114-Grosi, cu suprafata de 30842 mp.

Ca urmare Cererii adresate de Boltea Florin-Daniel, reprezentant al **COMUNEI GROSI,** în calitate de primar, cu ~~domiciliul~~/sediul în judeţul **Maramures,** ~~municipiul/oraşul~~/comuna: **Grosi,** satul: **Grosi,** sectorul-, cod poştal-, strada: **Mihai Viteazu**, nr. **50**, bloc:-; sc-: et:-; ap:-; telefon/fax-, e-mail-, înregistrată la numărul 314 din 19.01.2026.

Pentru imobilul – teren şi/ sau construcţii – situat în judeţul **Maramures;** comuna: **GROSI,** satul: **Satu Nou de Jos**, cod poştal-; strada-; nr: f.n.; zona -.

sau identificat prin ~~**P.A.D sc. 1:2000, Plan de încadrare în zona sc. 1:5.000**~~**; CF nr. 56114-Grosi.**

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. 18/2009, faza PUG/~~PUZ/PUD~~, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Grosi nr. 15/2013 si HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilitatii acesteia. **In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,**

S E C E R T I F I C Ă:

1.REGIM JURIDIC:

a). Situarea terenului: **in extravilanul localitătii Satu Nou de Jos.**

b). Dreptul de proprietate asupra imobilului: **domeniul privat al Comunei Grosi.**

c). Prevederi ale documentaţiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: **Parcela se invecineaza cu traseul propus al Variantei de ocolire a municipiului Baia Mare (faza SF).**

2. REGIMUL ECONOMIC:

a.) Folosinţa actuală: **faneata, conform CF nr. 56114-Grosi .**

b.) Destinaţia stabilită prin documentaţiile de urbanism aprobate: **Teren situat in extravilanul localitatii. Terenul nu este studiat din punct de vedere urbanistic.**

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan se supune art. 3 din RGU, legea nr.18/91 şi legea nr. 50/91 (republicată). In aceste condiţii aplicarea articolului conduce la luarea următoarelor decizii privind construibilitatea terenurilor în extravilan:

Utilizări permise:

- lucrările de utilitate publică de interes naţional sau local admise în condiţiile Legii nr. 18/91 (republicată), art.92 al. 2, pe baza unor documentaţii specifice, aprobate de organismelor competente conform legii;
- lucrările prevăzute de Legea nr.50/91 (republicată) – construcţiile care servesc activităţile agricole (adăposturi pentru animale şi spaţii de depozitare a recoltelor şi utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localităţii.

Utilizări permise cu condiţii:

- reţelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicaţie (Legea nr.18/91 republicată, art.102);
- construcţii care prin natura şi destinaţia lor nu pot fi incluse în intravilan (conform Legii nr.18/91 republicată, art.91) vor avea procente minimale de ocupare a terenului şi se vor autoriza în urma obţinerii acordului de mediu.

Utilizări interzise:

- nu se admit construcţii pe terenuri de clasa I şi a-II-a de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare sau plantate cu vii şi livezi (Legea nr.18/91 republicată, art.92).

3.REGIMUL TEHNIC:

Suprafata totala teren studiat, situat in extravilanul localitatii = **30842 mp**

Terenul este situat in extravilanul localitatii si nu este studiat din punct de vedere urbanistic.

- Utilizarea terenurilor se va face conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Având in vedere faptul că imobilul este situat în extravilanul localitatii, pentru includerea in intravilanul localitatii, in vederea realizarii de constructii beneficiarul va elabora un Plan Urbanistic Zonal, Conform art. 47, alin. (2), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare.

Circulaţii/Parcări: Circulatia pietonilor si accesul auto pe parcela se realizeaza din drum public.

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

- **Imprejmuiri**: Imprejmuirile pot fi: Configuraţia împrejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici: funcţiunea construcţiei care este amplasată pe parcelă; caracteristicile cadrului natural şi al celui construit; modalităţile tradiţionale de construire a împrejmuirilor în localitate.

Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2,00 m.

- **Echiparea cu utilităţi:** In zona drumului public se gasesc retele de alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, alimentare cu gaz metan. Retea de canalizare in zona drumului judetean DJ182B. Extinderea/racordarea/bransarea la utilitati se va face de catre concesionar, pe cheltuiala sa, in baza autorizatiilor de construire, pentru acestea. Pentru UTILITATI se vor prezenta DTAC separate pentru fiecare utilitate in parte.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, ale Legii Locuinţei nr.114/1996 actualizată şi ordinului nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.

Conform art. 9 din legea 50/1991 republicată cu modificările şi completările ulterioare Documentaţiile tehnice - D.T. şi proiectele tehnice se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însuşesc şi se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcţiilor şi instalaţiilor pentru construcţii, astfel:

- de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru proiectarea părţii de arhitectură pentru obiective de investiţii cuprinse la toate categoriile de importanţă a construcţiilor supraterane şi a celor subterane;

- de ingineri constructori şi de instalaţii, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru părţile de inginerie în domeniile specifice, pentru obiective de investiţii cuprinse la toate categoriile de importanţă a construcţiilor supraterane şi subterane, precum şi la instalaţiile aferente acestora;

- de conductor arhitect, urbanist şi/sau de subinginer de construcţii, cu diploma recunoscută de statul român, pentru clădiri de importanţă redusă şi aflate în afara zonelor protejate, stabilite conform legii.

Conform art.7, alin. (1) din Legea nr.50/1991 şi art.14, alin. (2) din Ordinul nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, ***odată cu autorizarea executării lucrărilor de bază, prin autorizaţia de construire se autorizează şi executarea lucrărilor de organizare de şantier aferente***, pentru care se vor depune documentaţiile necesare autorizării, în conformitate cu conţinutul-cadru reglementat prin Anexa nr.1 la Legea nr. 50/1991.

-Regimul de actualizare/modificare a documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale aferente: ***Având in vedere faptul că imobilul este situat în extravilanul localitatii, pentru includerea in intravilanul localitatii, in vederea realizarii de constructii concesionarul va elabora un Plan Urbanistic Zonal, Conform art. 47, alin. (2), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare. Dupa aprobarea PUZ conform Legii se va putea intocmi DTAC.***

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat[4] pentru: Intocmirea raportului de evaluare in vederea concesionarii pentru terenul situat in localitatea Satu Nou de Jos, identificat prin CF nr. 56114-Grosi, cu suprafata de 30842 mp.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII

4.OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii – de construire/desfiinţare – solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI MARAMURES, BAIA MARE, STR. IZA

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătura cu mediul şi modificarea , cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă , după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirea necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / ~~DESFIINŢARE~~ va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii; Extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, din care sa rezulte ca solicitantul autorizatiei de construire detine un drept real asupra terenului care sa-i confere dreptul de a obtine autorizatia de construire (conform Anexei nr. 2 din Legea nr. 50/1991 republicata);

c) Documentaţia tehnică – D.T., după caz: (2 exemplare originale).

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura(copie):

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale

☐ canalizare ☐ telefonie ORANGE

☐ alimentare cu energie electrică ☐ telefonie TELEKOM

☐ alimentare cu energie termică ☐ telefonie RCS&RDS

Alte avize/acorduri:

☐ ~~Verificare proiect conform Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii - cerinta A – rezistenţă şi stabilitate. (*Specialişti verificatori de proiecte atestaţi stabiliţi în funcţie de categoria de importanţă a construcţiei, conform prevederilor Legii 10/1995 şi a Regulamentului de verificare şi expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor, aprobat prin HG nr. 925/20.11.1995 şi prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 77/N/28.10.1996).~~

☐ ~~Decizia privind scoaterea din circuitul agricol – Direcţia pentru Agricultură Maramureş, municipiul Baia Mare, str. Gh. Şincai, nr. 46/Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Maramureş, municipiul Baia Mare, str. Cosmonauţilor nr. 3;~~

☐ ~~Acord de amplasare şi/sau acces la drum public – Primaria municipiului Baia Mare.~~

☐ ~~Acordul prealabil de amplasare lucrări în zona drumului public - Primăria comunei Groşi.~~

~~d.2) avize şi acorduri privind:~~

☐ ~~securitatea la incendiu~~ ☐ ~~protecţia civilă~~ ☐ ~~sănătatea populaţiei~~

~~d.3) avizele / acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora~~ (copie):

☐ ~~Aviz Statul Major General din cadrul Ministerului Apararii Nationale Bucuresti, srt. Izvor nr. 3-5, sector 5;~~

~~d.4) Studii de specialitate~~ (1 exemplar original):

☐ ~~Studiu geotehnic;~~

☐ ~~Plan de situaţie întocmit în sistemul de Proiecţie Stereografic 1970, cu identificarea parcelei prin număr cadastral, vizat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Maramureş conform Anexei nr.1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii.~~

~~e). punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);~~

~~f). documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)- taxa AC.~~

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Florin-Daniel BOLTEA

L.Ş.

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Alina-Carmen MIHUT

ARHITECT ŞEF,
ing. Anicuta FEHER

Achitat taxa de: **115,50** lei, conform chitantei nr. scutit de taxa din .2026.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct /prin poştă la data de_____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii:_____
Achitat taxa de:_____ lei, conform Chitanţei nr._____din_____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poşta.

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA 1:10000

Ortofotomozaic

Judeţul: MARAMUREŞ
Localitatea: Satu Nou de Jos
UAT Groşi
C.F. 56114 Groşi

NUMELE PROPRIETARILOR:
Primăria Comunei Groşi

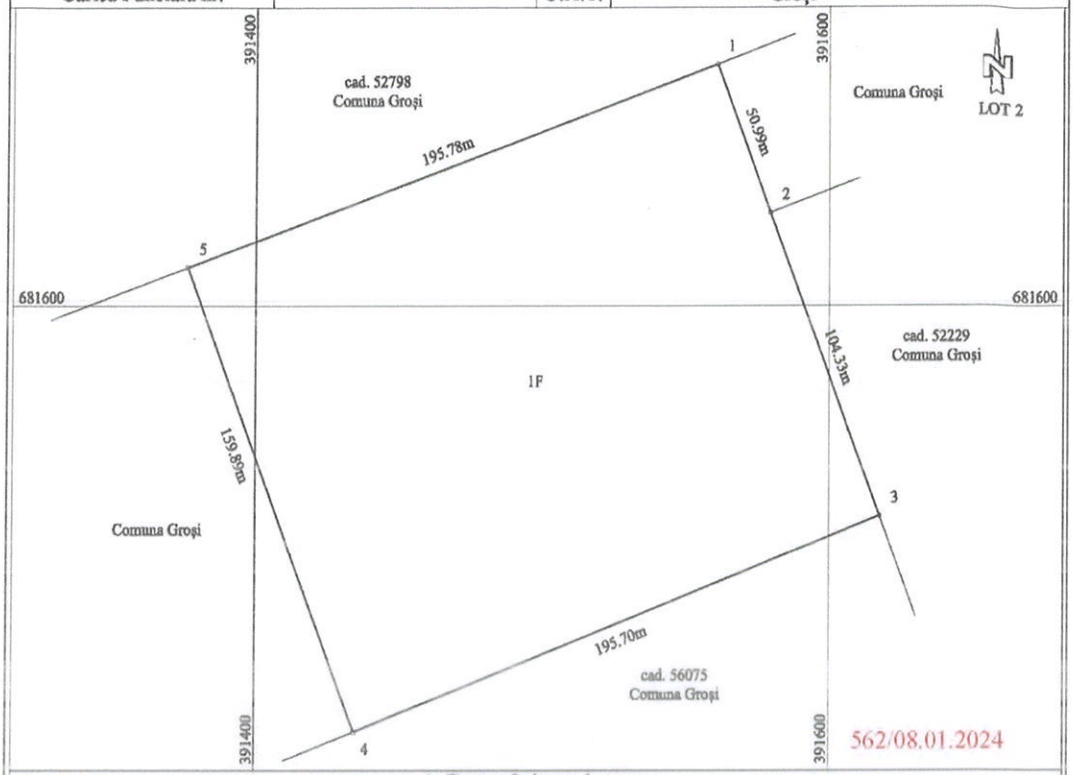


Întocmit:
ing. ARMEANU ALEXANDRU-ANDREI
seria RO-MM-F, Nr. 0239/2017 Categoria B

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

1:2000

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Adresa imobilului
56114	30842 mp	extravilan, loc. Satu Nou de Jos, jud. Maramureş
Cartea Funciară nr.		U.A.T. Groşi



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa mp	Menţiuni
1	F	30842	Teren neîmprejmuit.Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar.
TOTAL		30842	

B. Date referitoare la construcţii

Cod Constr.	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol [mp]	Menţiuni
-	-	-	-
TOTAL		-	

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 30842 mp
Suprafaţa din act = 30842 mp

Executant: ing. ARMEANU ALEXANDRU ANDREI
scria RO-MM-F, Nr. 0239/2017 Categoria B
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren
Semnătura şi ştampila

Alexandru-Andrei Armeanu
Digitally signed by Alexandru-Andrei Armeanu
Date: 2024.01.08 09:52:02 +02'00'

Data: 28.12.2023

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa

Petrisor Diaconu
Semnat digital de Petrisor Diaconu
Data: 2024.01.10 08:02:58 +02'00'



ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA

CARTE D'IDENTITE CARTE DE IDENTITATE IDENTITY CARD

CNP W1N7P

Nume/Nom/Last name
BRÎNDUŞE

Prenume/Prenom/First name
VASILE

Cetăţenie/Nationalite/Nationality
Română / ROU

Sex/Sexe/Sex
M

Loc nastere/Lieu de naissance/Place of birth
Jud.MM Sat.Asuaju de Sus

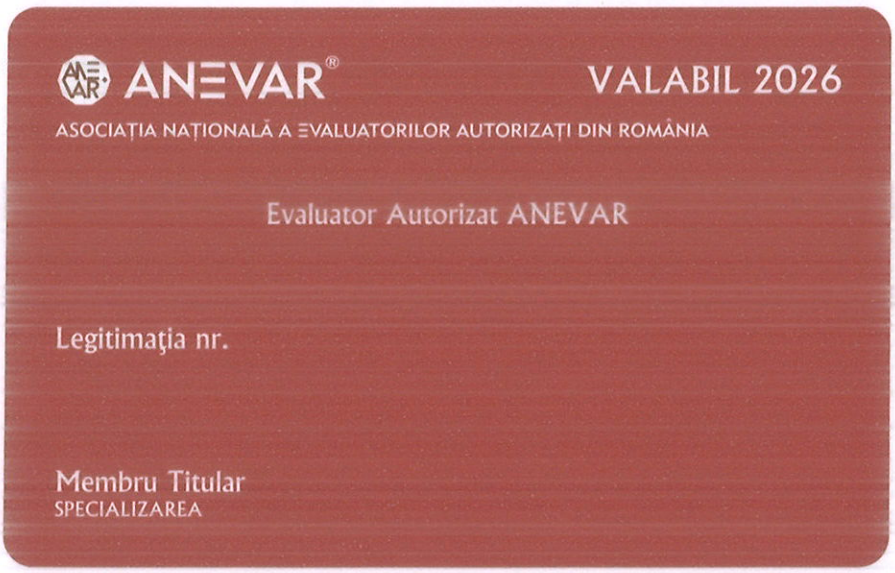
Domiciliu/Adresse/Address
Jud.MM Mun.Baia Mare
Str.Gheorghe Bilaşcu nr.24 sc.A et.II ap.5

481 MM

Emisă de/Delivrée par/Issued by
SPCLEP Baia Mare

Valabilitate/Validite/Validity
29.04.20-06.04.2080

IDROUBRINDUSE<<VASILE<<<<<<<<<<<<<<<
XM025368<5ROU5704060M8004060124001 97



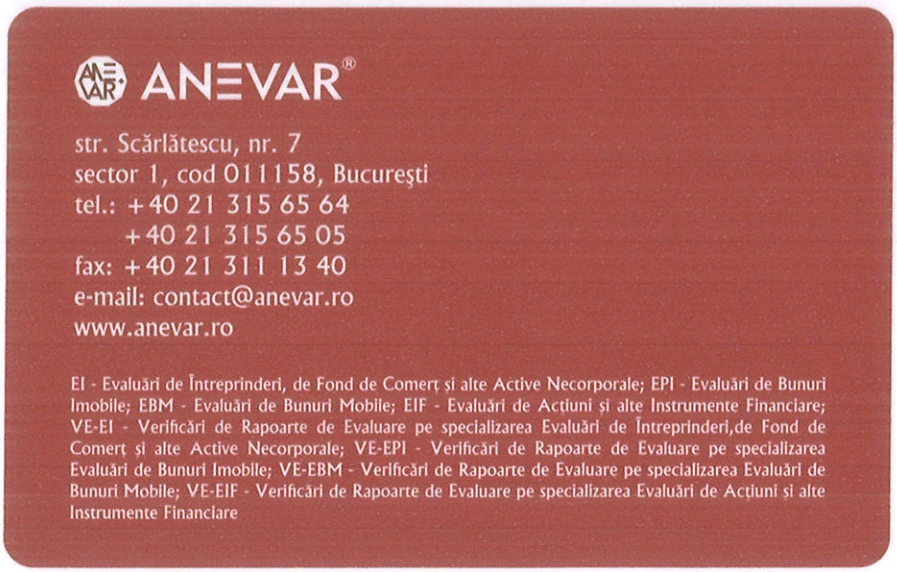
ANEVAR® VALABIL 2026

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA

Evaluator Autorizat ANEVAR

Legitimaţia nr.

Membru Titular
SPECIALIZAREA



ANEVAR®

str. Scărlătescu, nr. 7
sector 1, cod 011158, Bucureşti
tel.: +40 21 315 65 64
+40 21 315 65 05
fax: +40 21 311 13 40
e-mail: contact@anevar.ro
www.anevar.ro

EI - Evaluări de Întreprinderi, de Fond de Comerţ şi alte Active Necorporale; EPI - Evaluări de Bunuri Imobile; EBM - Evaluări de Bunuri Mobile; EIF - Evaluări de Acţiuni şi alte Instrumente Financiare; VE-EI - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Întreprinderi,de Fond de Comerţ şi alte Active Necorporale; VE-EPI - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Bunuri Imobile; VE-EBM - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Bunuri Mobile; VE-EIF - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Acţiuni şi alte Instrumente Financiare

MINISTERUL JUSTIŢIEI

SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE
BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE

AUTORIZAŢIE

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 6918072014 Seria 670714103313062014

În conformitate cu art. II din Legea nr. 208/2010 pentru modificarea şi completarea Ordonanţei Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activităţii de expertiză tehnică judiciară şi extrajudiciară, aprobata prin Legea nr. 156/2002, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul dispoziţiilor art. 11 alin. (2) din Ordonanţa Guvernului nr. 2/2000, aprobata prin Legea nr. 156/2002, cu modificările şi completările ulterioare;

Se emite următoarea

AUTORIZAŢIE

Domnul/Doamna **Brînduşe Vasile**, cod numeric personal 1570406240019, se autorizează ca **expert tehnic judiciar** în specializarea/specializările:

Evaluări bunuri mobile economie
Evaluarea proprietatii imobiliare

Eliberată astăzi, 18/07/2014

Şef Serviciu
Serviciul Profesii Juridice Conexe
Aurelia TUDOSE

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
COMUNA GROȘI
437165 Groși, str. Mihai Viteazu, nr. 50, C.F. 3627722,
Tel:0262-258685, Fax: 0262-258804
e-mail: *contact@primariagrosi.ro*, *site: www.primariagrosi.ro*

ORGANIZAREA LICITAȚIEI

Cap.I. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI: COMUNA GROȘI

I.1. Intenția de concesionare a bunului prezentat în prezentul caiet de sarcini se va da publicității prin anunț dat în presă, Monitorul Oficial al României precum și prin afișare la sediul concendentului.
I.2. Forma de licitație: **LICITAȚIE**
I.3 Data licitației: **....., ora 10,00.**
I.4 Locul licitației: **Sediul Primăriei Groși, tel/fax. 0262.258804, tel. 0262.258685.**
I.5 Termenul limită de depunere a ofertelor: **....., ora 12.00**
I.6 Solicitări de clarificari până la data de**: .....**

Cap. II. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE:

2.1 Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau juridică română ori străină.
2.2 Pot prezenta oferta numai cei care au achiziționat Caietul de sarcini contra sumei de **500 lei** și au depus documentația în termenul stabilit .
2.3 Oferta se va depune în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
2.4 Oferta va fi depusă într-un număr de 2 exemplare. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
2.5 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
2.6 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
2.7 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Oferta va fi compusă din Documentele de calificare și Oferta financiară.

2.8 **Documentele de calificare care trebuie depuse obligatoriu sunt**:
1. Fișa cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
2. Dovada achitării caietului de sarcini.
3. Dovada depunerii garanției de participare.
4. Certificat de atestare fiscală emis de administrația financiară teritorială din care să rezulte că ofertantul nu are datorii la plata contribuțiilor către bugetul de stat, la data de 30 a lunii precedente licitației.
5. Certificat de atestare fiscală privind plata taxelor și impozitelor locale.
6. Ultimul bilanț contabil.
7. Ultima balanță contabilă.
8. Certificat constatator de la Registrul Comerțului.

9. Copie după Certificatul de înregistrare emis de Registrul Comerțului din care să rezulte specificul activității.

PENTRU PERSOANE FIZICE: Cazier judiciar și extras de cont care să evidențieze situația financiară existentă cu cel puțin o lună în avans față de data anunțului licitației.

2.9 **Oferta financiară** - se va pune într-un plic pe care se scrie numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia.

2.10 Ședința de deschidere a plicurilor privind documentele de calificare va fi publică.

Cap. III. CRITERII DE SELECTARE A OFERTELOR:

3.1 Comisia de evaluare a ofertelor va alege oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic, având în vedere următoarele criterii:

- Nivelul redevenței: 35%.
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților: 30%.
- Protecția mediului înconjurător: 5%.
- Valoarea investiției: 30%.....

3.2 Contestarea licitației :

Contestațiile privind organizarea, desfășurarea licitației, evaluarea ofertelor și desemnarea câștigătorului licitației se pot face în conformitate cu prevederile art. 20 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare și O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

PRIMAR
Florin-Daniel BOLTEA

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Alina-Carmen MIHUȚ

COMUNA GROȘI

DOSAR LICITAȚIE

Concesionare teren în suprafață de 30.842 mp, situat în localitatea Satu Nou de Jos, în vederea realizării unei investiții
în condițiile întocmirii și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal privind introducerea în intravilanul localității și stabilirea unei funcțiuni a zonei pentru terenul care face obiectul prezentei concesiuni

2026

COMUNA G R O Ş I

CAIET DE SARCINI
privind concesionarea prin licitaţie publică deschisă a terenului situat în comuna Groși, localitatea Satu Nou de Jos, înscris în CF nr. 56114 Groși nr. cadastral 56114

I. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

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

1.1. Teren în suprafață de 30.842 mp, situat în localitatea Satu Nou de Jos, comuna Groși, identificat prin C.F. nr. 56114 Groși nr. cadastral 56114 în scopul realizării a cel puțin o CONSTRUCȚIE PENTRU PRODUCȚIE, PRESTĂRI SERVICII, ȘI DEPOZITARE, în condițiile întocmirii și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilanul localității și stabilirea unei funcțiuni a zonei/destinația terenului care face obiectul prezentei concesiuni precum și caracteristicile urbanistice ale clădirilor ce urmează a fi executate.

1.2. Terenul dispune de următoarele utilităţi edilitare: cale de acces, alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, rețea de alimentare cu gaz și rețea de canalizare, în zona drumului județean DJ 182B. Toate aceste utilităţi se găsesc în zonă (a se vedea la faţa locului).

Toate lucrările privind extinderea/racordarea la rețelele de utilități și obținerea acordurilor de la deținătorii acestora îl privesc pe concesionar.

1.2.Imobilul teren se află în extravilanul Comunei Groși.

Regimul tehnic este prezentat spre informare prin Certificatul de Urbanism nr. 5/19.01.2026 pentru imobilul teren extravilan, situat în comuna Groși, nr. F.N, județul Maramureș, identificat prin C.F. 56114 Groși nr. cadastral 56114, în suprafață de 30.842 mp;

2. Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii:

Modul de utilizare al terenului obiect al concesionării se va face exclusiv în scopul realizării unor investiții de anvergură ce vor asigura, pe toată durata contractului de concesiune, valorificarea eficientă a terenului.

În acest sens subliniem faptul că **scopul** concesionării reprezintă un **element esențial** al contractului de concesiune.

Nerespectarea scopului concesiunii sau deturnarea proiectului de la scopul definit prin caietul de sarcini atrage desființarea imediată a contractului și transferarea de drept în patrimoniul Comunei Groși a dreptului de proprietate asupra oricăror investiții realizate pe terenul concesionat, indiferent de stadiul acestora.

Pentru o mai bună înțelegere a scopului concesionării, caracterul public al proiectului nu poate include dezvoltarea de locuințe private, individuale sau colective și nici un alt tip de dezvoltare imobiliară care să contravină caracterului public și destinației pentru public a proiectului.

La elaborarea și aprobarea PUZ se vor avea în vedere prevederile PUG aprobat prin HCL Groși nr. 15/2013 și prevederile Certificatului de urbanism nr. 5 din 19.01.2026, emis de Primarul Comunei Groși, care face parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini. Terenul prezentat mai sus, aparţine domeniului privat al Comunei Groşi și este liber de sarcini.

3. **Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de concedent pentru exploatarea eficace a bunului care face obiectul concesiunii sunt:**

a. Obiective economice:

Administrarea eficientă a domeniului public și privat al Comunei Grosi, pentru atragerea de venituri suplimentare și importante la bugetul local – se va asigura un venit anual suplimentar la bugetul local egal cu redevența datorată de concesionar.

Având în vedere și scopul concesionării se va asigura și un venit la bugetul local datorat ca impozit pe construcțiile realizate de concesionar sau alte taxe și impozite datorate bugetului local.

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat
- concesionarul va achita autorității concedente o redevență anuală stabilită prin contract
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

b. Obiective de ordin social:

- dezvoltarea economică a comunei prin realizarea unor investiții de anvergura este de natură a crea locuri de muncă în comunitate și oportunități de afaceri auxiliare celor realizate de concesionar.
- accesul cetațenilor comunei și a localităților limitrofe la servicii cu caracter public cu impact asupra dezvoltarii individuale și de grup, păstrării și promovării tradițiilor și satului istoric

c. Obiective de mediu

Concesionarul va avea obligația de a respecta legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației,
- utilizarea durabilă a resurselor,
- gestionarea eficientă a deșeurilor.

II.CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

1. DURATA CONCESIUNII

1.1. Terenul identificat conform datelor prezentate se concesionează pe o perioadă de **49 ani**, perioadă în care este interzisă subconcesionarea sau închirierea terenului.

1.2. Se va realiza cel puțin o CONSTRUCȚIE PENTRU PRODUCȚIE, PRESTĂRI SERVICII, ȘI DEPOZITARE, în condițiile întocmirii și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal prin care va fi stabilită funcțiunea zonei/destinația terenului care face obiectul prezentei concesiuni precum și caracteristicile urbanistice ale clădirilor ce urmează a fi executate.

1.3. Concedentul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului, cu condiţia notificării intenţiei către concesionar cu 6 luni înainte.

2. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

2.1. Se va realiza o investiție care se încadrează în prevederile unui Plan Urbanistic Zonal, elaborat de către concesionar, prin care va fi stabilită funcțiunea zonei/destinația terenului care face obiectul prezentei concesiuni precum și caracteristicile urbanistice ale clădirilor ce urmează a fi executate.

Având în vedere faptul că imobilul care face obiectul concesiunii este situat în extravilanul localității, concesionarul va elabora și aproba pe cheltuiala sa, un Plan Urbanistic

Zonal pentru introducerea în intravilanul localității și stabilirea unei funcțiuni a zonei pentru terenul care face obiectul prezentei concesiuni.

Planul urbanistic zonal se va elabora și aviza conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările şi completările ulterioare. PUZ-ul se va întocmi numai după obţinerea Avizului de oportunitate. Avizele necesare elaborării și aprobării PUZ vor fi stabilite prin Avizul de oportunitate. Dupa obținerea Avizului tehnic, Planul Urbanistic Zonal va fi supus spre aprobare Consiliului local al comunei Groși.

Planul urbanistic zonal aprobat, va stabili funcțiunea și noile reglementări urbanistice ale zonei care vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire a obiectivelor de investiții.

Dacă Planul urbanistic zonal nu va fi aprobat din diverse motive, contractul de concesiune va fi reziliat în condițiile Legii. Acesta se considera a fi un risc asumat de către concesionar.

2.2. Prin soluţiile adoptate se va asigura protecţia clădirilor învecinate, precum şi protecţia mediului şi sănătatea publică.

2.3. **<u>Obţinerea tuturor avizelor şi acordurilor privind realizarea investiţiei cad în sarcina concesionarului.</u>**

2.4. Autorizaţia de construire se va obţine în termen de cel mult un an de la data semnării contractului de concesiune.

2.5. Contractul se va semna în termen de 20 de zile de la data realizarii comunicarii prin poștă, cu confirmare de primire a adjudecarii licitaţiei.

3. PROCEDURA DE ACHIZIŢIE ŞI ELEMENTE DE PREŢ

3.1. Procedura de achiziţie publică este *licitaţia publică deschisă,* aşa cum a fost anunţată in M.O., presa locală, presa națională, şi afişajul realizat la sediul Primariei Comunei Groși.

3.2. Licitaţia publică deschisă va avea loc în data de **<u>.....</u>, la ora 10.00,** la sediul Primăriei Comunei Groși.

3.3. Poate participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română ori străină.

3.4. O persoană poate cumpăra un singur caiet de sarcini.

3.5. Preţul minim de pornire a licitatiei este de **<u>.....</u>,** care se va actualiza anual cu rata inflației, la calcularea lui avându-se în vedere preţul de vânzare actual al terenurilor similare, la cursul pieţii, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară existentă, caracteristicile geotehnice, facilităţile de transport, etc

Redevența anuală se va achita pana la data de 30 martie a fiecarui an. În caz contrar se va aplica o penalitate de 0,1% pe zi din valoarea redevenței.

Neplata redevenței sau întârzierea achitării acesteia cu o durată mai mare de trei luni atrage după sine rezilierea contractului.

3.6. Preţul concesiunii adjudecate, care va fi cel puţin egal cu cel înscris la punctul de mai sus, se va indexa anual cu rata inflației.

3.7. Modul de achitare al preţului concesiunii, cât şi clauzele pentru nerespectarea obligaţiilor de plată, se vor stabili prin contractul de concesiune.

3.8. La adjudecarea licitației se va ține cont de cel mai mare nivel al redevenței, capacitatea economico-financiară, valoarea investiției, protecția mediului înconjurător.

- Solicitanții concesionari vor prezenta obligatoriu acte financiar contabile (balanța, bilanț contabil pe 3 ani anteriori) prin care să facă dovada situației economice reale a acestora,
- Vor prezenta obligatoriu acte prin care să facă dovada posibilității realizării investiției (contract de finanțare sau scrisoare de intenție depusă și avizată de finanțator).

3.9. În termen de 90 de zile de la data semnării contractului, concesionarul este obligat să depună cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de activitate.

III. <u>CONDIŢIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE</u>

Ofertele se redacteaza în limba română.

Ofertele vor fi transmise (depuse) până la data de **.....** ora **12.00** (conform anunțului de licitație), riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, rămânând exclusiv în sarcina persoanei interesate.

Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, ultimul conținând oferta propriu-zisă semnată de ofertant. Modul detaliat de prezentare și documentele necesare sunt prevăzute în documentația de atribuire.

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației (de la depunere și până la încheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător), are caracter obligatoriu și este confidențială până la deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, la data și ora stabilită prin anunțul de licitație.

IV. ÎNCETAREA CONCESIUNII

1. *Încetarea concesiunii prin expirarea duratei*

1.1. La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligaţia de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului concesiunii, gratuit şi liber de orice sarcini, asa cum a fost preluat la data concesionarii, în cazul în care nu intervin alte înțelegeri între părțile contractante.
1.2. Concesionarul va prezenta din partea Administraţiei financiare în raza căreia se află bunul imobil, dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesionat, după care între concedent şi concesionar se va întocmi un proces verbal de predare a bunului.

2. *Încetarea concesiunii prin denunțare unilaterală*

2.1. În cazul în care interesul național sau local o impune, concedentul poate denunța unilateral contractul de concesiune.
2.2. Intenția concedentului de a denunța unilateral contractul va fi notificată de îndată concesionarului și totodata va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

3. *Încetarea concesiunii prin retragere*

3.1. Concesiunea se retrage şi contractul se reziliază în situaţia în care concesionarul nu respectă obligaţiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.
3.2. Concesionarea se retrage şi în cazul în care concesionarul nu a început execuţia lucrărilor la obiectivele de investiţie în termen de 12 luni de la data încheierii contractului și finalizarea executării acestora nu s-a realizat în termen de trei ani de la semnarea contractului.
3.3. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenţiei sale concesionarului, cu precizarea cauzelor determinante. Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, în cazul în care concesionarul nu îşi îndeplineşte obligaţiile contractuale, fără a se plăti despăgubiri pentru investiţiile făcute.

4. *Încetarea concesiunii prin renunțare*

4.1. Concesionarul poate renunţa la concesiune în cazul în care, cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiţiei sau exploatarea ei după punerea în funcţiune, după verificarea celor semnalate de către concesionar de o comisie formată din reprezentanţii concedentului (Consiliului Local al Comunei Groși) şi care împreună cu reprezentanţii concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.
4.2. Concesionarul poate declara renunţarea la concesiune dupa notificarea concedentului despre apariția unui caz de imposibilitate obiectivă de exploatare a bunului concesionat.

5. *Încetarea concesiunii în caz de forță majoră*

5.1. Forţa majoră exonerează părţile de răspunderi în ceea ce priveşte îndeplinirea totală sau parţială a obligaţiilor ce le revin, cu menţiunea că prin forţă majoră se înţelege orice eveniment independent

de voinţa părţilor, imprevizibil şi inevitabil care împiedică părţile să-şi execute integral sau parţial obligaţiile.
5.2. Apariţia şi încetarea cazului de forţă majoră se va comunica celeilalte părţi în termen de 5 (cinci) zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu menţiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezenţa părţilor.
5.3. În caz de forţă majoră, comunicată şi constatată în condiţiile de mai sus executarea obligaţiilor părţilor se decalează în consecinţă, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu menţiunea că nici una din părţi nu va pretinde penalităţi sau despăgubiri, pentru întîrzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligaţia comunicării va suporta irevocabil consecinţele cazului de forţă majoră, cât şi îndeplinirea tuturor celorlalte obligaţii.
5.4. În condiţiile în care forţa majoră conduce la o decalare a obligaţiilor părţilor mai mare de 6 luni, părţile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract. În cazul dispariţiei sau imposibilităţii de exploatare a bunului concesionat, situaţie verificată şi constatată de comisia legal constituită, părţile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

6. Încetarea contractului prin reziliere

6.1. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, concedentul are dreptul de a rezilia contractul de concesiune, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.
6.2. În cazul nerespectarii obligațiilor contractuale de către concedent, concesionarul are dreptul de a rezilia contractul de concesiune.
6.3. În cazul rezilierii contractului din culpă concesionarului toate investițiile realizate vor reveni proprietarului terenului Consiliul Local Groși, prin trecerea acestora în patrimoniul comunei Groși.

V. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părţile contractate în cursul derulării contractului de concesiune, sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti. Pentru soluţionarea lor, părţile pot apela şi la arbitraj.

VI. CONTESTAŢII

Contestaţiile privind organizarea, desfăşurarea licitaţiei, evaluarea ofertelor şi desemnarea câştigătorului licitaţiei se pot face în conformitate cu prevederile art. 20 din Legea nr. 50/1991 şi O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

VII. DISPOZIŢII FINALE

1. Drepturile şi îndatoririle părţilor se stabilesc prin contractul de concesiune.
2. După concesionare, realizarea obiectivului de investiţie se va face numai pe baza unui proiect legal avizat şi aprobat precum şi a autorizaţiei de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 şi modificările ulterioare.
3. Obţinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea şi funcţionarea investiţiei, îl privesc pe concesionar.
4. Toate lucrările privind racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente şi obţinerea acordului de la deţinătorii acestora îl privesc pe concesionar.
5. Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesionării regularizarea şi continuitatea activităţii în scopul căreia a fost concesionat terenul.
6. Concedentul are dreptul ca prin împuterniciţii săi, să urmărească mersul lucrărilor de construcţii în vederea asigurării calităţii şi stabilităţii construcţiilor, încadrarea în termenul de punere în funcţiune, stabilit prin actul de concesiune.
7. Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii efectuate de către Consiliul Local GROŞI.
8. Toate obligaţiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.
9. Concesionarul nu poate subconcesiona sau închiria bunul ce face obiectul concesiunii.

10. CAIETUL DE SARCINI, inclusiv toate documentele necesare licitaţiei, se pun la dispoziţia participantilor la licitatie contra cost, preţul fiind de **500 lei.**
11. GARANŢIA DE PARTICIPARE la licitaţie se depune în contul concedentului sau la casieria primăriei. Cuantumul acesteia este de **10%** din prețul minim de pornire a licitației prevăzut la art. 3.5 din caietul de sarcini, calculat pentru întreaga suprafață de **30.842 mp de teren**.
12. Garanţia de participare se restituie ofertanţilor necâştigători, în termen de 7 zile de la data desemnării câştigătorului licitaţiei.
13. Garanţia de participare a ofertantului declarat câştigător se reţine de concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune.
14. Ofertantul pierde garanţia de participare dacă îşi retrage oferta înainte de desemnarea câştigătorului sau refuză ori amână nejustificat semnarea contractului de concesiune.
15. Concesionarul are obligația să respecte Normele de Protecție a Mediului, conform actelor normative.
16. Concesionarul în mod obligatoriu își va stabili sediul societății în perimetrul teritoriului concesionat.
17. Concesionarul în cadrul activităților de producție și servicii va angaja cu prioritate personal din cadrul Comunei Groși.

PRIMAR
Florin-Daniel BOLTEA

SECRETAR GENERAL
Alina-Carmen MIHUȚ

Partea a IV-a - FORMULARE:

ANEXA A - FIŞA OFERTANTULUI PENTRU LICITAŢIA PUBLICĂ
ANEXA B - DECLARAŢIE DE PARTICIPARE
ANEXA C - FORMULAR DE OFERTA
ANEXA D – ÎMPUTERNICIRE
ANEXA E – ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI

ANEXA A - FIŞA OFERTANTULUI PENTRU LICITAŢIA PUBLICĂ

OFERTANT

….....

(denumire/nume)

FIŞA OFERTANTULUI

- INFORMATIILE GENERALE și de CORESPONDENȚĂ -

1. Denumire/nume:.....
2. Cod fiscal, CUI , CNP.....:
3. Domiciliul/Adresa sediului central: .....:
.....
Cod Postal : .....
4. Telefon:.....
Fax:.....
E-mail:.....
5. CI/Certificat de inmatriculare/inregistrare: .....
.....
(serie/numar, data, loc de inmatriculare/inregistrare, emis de)
6. Obiect principal de activitate, pe domenii:.....
.....
(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Sediul/Birourile filialelor/sucursalelor locale/puncte de lucru (daca exista), daca este cazul : .....
.....
.....
(adrese complete, telefon/telex/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)
8. Principala piata a afacerilor :.....
9. Cifra de afaceri pe ultimii trei ani :
(dacă este cazul)

Anul	Cifra de afaceri anuala (la 31.12…..) - lei -
1. ….2023	
2 ….2024	
3 ….2025	
Medie anuala:	

10.Cont IBAN nr…… … …… ……..… … …. ..deschis la… …… …… ……
11.Reprezentat prin…….....
functia……

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

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

Data completarii….....

Ofertant……
(Numele si prenumele in clar
a persoanei care semneaza, stampila)

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

Către COMUNA GROȘI, JUDEȚUL MARAMUREȘ

Ca urmare a anunţului de participare apărut in _____ din_____ (ziua/luna/anul) privind organizarea procedurii pentru atribuirea contractului :

«Concesionarea imobilelor în suprafață totală de 30.842 mp., identificate prin C.F. nr. 56114-Grosi, nr cad. 56114, în vederea realizării .....

1. Pentru persoane fizice:

Subsemnatul(a) _____cu domiciliulîn _____ nr. _____, judetul ._____ , CNP: _____posesor/posesoare al/a CI seria_____nr. _____, Telefon:..... Fax ..... E-mail:.....

sau

2. Pentru persoane juridice:

Subsemnatul _____cu domiciliulîn _____ nr. _____, judetul ._____ , CNP: _____posesor al CI seria_____nr. _____ administrator al ....., cu sediul in ..... str.....nr..... ..... judetul ....., CUI ....., nr. ordine in registru comertului J....., Telefon:..... Fax ..... E-mail:.....

solicit participarea la licitația organizată pentru: «Concesionarea imobilelor în suprafață totală de 30.842 mp., identificate prin C.F. nr. 56114-Grosi, nr cad. 56114, în vederea realizării ..... și menționez că am luat la cunoștință prevederile caietului de sarcini privind organizarea procedurii de licitație deschisă cu strigare.

În vederea participării la procedura amintită vă transmitem dosarul ofertei conținând următoarele documente:

1. În original – o fişă cu informaţii privind ofertantul (Anexa A), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări; .....……. DA/NU
2. Odeclaraţie de participare (Anexa B), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări; ……. DA/NU
3. Dovada achitarii caietului de sarcini.……..……. DA/NU
4. Dovadadepuneriigarantiei de participare.……..……. DA/NU
5. Certificat de atestarefiscalaemis de administratiafinanciarateritorialadin care sa rezulte ca ofertantul nu are datorii la plata contributiilor catre bugetul de stat, la data de 30 a lunii precedente licitatiei.……..……. DA/NU
6. Certificat de atestare fiscala privind plata taxelor si impozitelor locale.……..……. DA/NU
7. Ultimul bilant contabil……..……. DA/NU
8. Ultima balantacontabila.……....……. DA/NU
9. Certificat constatator de la RegistrulComertului.……....……. DA/NU
10. Copie dupa Certificatul de înregistrare emis de Registrul Comertuluidin care sa rezulte specificul activitatii……..……..…. DA/NU

PENTRU PERSOANE FIZICE: Cazier judiciar si extras de cont care sa evidentieze situatia financiara existenta cu cel putin o luna in avans fata de data anuntului licitatiei.……..……. DA/NU

11. Anexa D – împuternicire în cazul în care ofertantul participă la licitație prin reprezentant……. DA/NU
12. Contract de concesiune însușit prin semnătură pe fiecare pagină……..……..…….. DA/NU
13. Acte doveditoare privind intrarea în posesia documentaţiei de atribuire…….……..……. DA/NU
14. Plicul interior care conține:

a. Anexa C - Ofertafinanciarăpropriu-zisă……..…….……...……..…. DA/NU
b. ANEXA E – ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI. (În cazul în care prin etapizarea asumată de concesionar, termenul de realizare a tuturor obiectivelor asumate este mai mic de 60 de luni de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să realizeze obiectivele de investitii în termenul propus de acesta. ...……...……. DA/NU
c. PLANUL privind "protecția mediului înconjurător"- va conține informații cu privire la soluțiile propuse pentru minimizarea efectului pe care investiția îl va avea asupra mediului, reducerea consumului de energie prin instalarea unor sisteme care sa asigure reducerea consumului sau a poluării, recuperarea hartiei si cartonului ca materiale recuperabile, și folosirea eficientă a sistemelor de colectare selective …….……...……. DA/NU

Avem speranţa că oferta noastră este corespunzătoare si vă satisface cerinţele.

Data completării _____

Ofertant

…….....……

.....

(Numele si prenumele in clar a persoanei care semneaza, stampila)

ANEXA C - FORMULAR DE OFERTA

Către
COMUNA GROȘI
JUDEȚUL MARAMUREȘ

Ca urmare a anunţului de participare apărut in _____ din _____ (ziua/luna/anul) privind organizarea procedurii pentru atribuirea contractului :
«Concesionarea imobilelor în suprafață totală de 30.842 mp., identificate prin C.F. nr. 56114-Grosi, nr cad. 56114, în vederea realizării .....

Examinândcaietul de sarcini,

1. Pentru persoane fizice:

Subsemnatul _____cu domiciliul în _____ nr. _____, judetul ._____ , CNP: _____posesor al CI seria_____nr. _____
sau

2. Pentru persoane juridice:

Subsemnatul _____cu domiciliul în _____ nr. _____, judetul ._____ , CNP: _____posesor al CI seria_____nr. _____ administrator al . ....., cu sediul în ..... str.....nr..... judetul ..... , CUI ....., nr. ordine in registru comertului J.....,
depun

FORMULAR DE OFERTĂ

Prin care ofer să concesionez bunurile supuse licitatiei, cu respectarea conditiilor documentației de atribuire, respectiv teren în suprafață totală de 30.842 mp., identificate prin C.F. nr. 56114-Grosi, nr cad. 56114, în vederea realizării unui ....., investiție nepoluantă, cu scop de dezvoltare a infrastructurii recreative și de agrement din zonă, pentru suma de _____ **lei /mp/an (criteriu de atribuire).**

Redevenţa **totală anuală** pentru terenul în suprafață totală de 30.842 mp este de ..... lei/an.

În cadrul contractului vom realiza următoarele obiective de investiții[1]:

- ……
  ……
  ……
  ……
  ……..
- lucrări de Infrastructură[1] (căile de acces, rețele de apă potabilă, rețele de canalizare, energie electrică, alei și grădini, sistem de iluminare, rețea gaze naturale, rețea telefonie, rețea internet, rețea apă și apă menajeră, altele: .....
  .....

([1] - se vormenționa celeprevăzute a fi executateîncadrulinvestiției)

Toate acestea reprezentând o investiție cu o valoare de _____ Lei* **(criteriu de atribuire)**/ _____ euro, ***calculat la cursul BNR din data de _____, de _____ lei/1 euro)***, pe care o vomrealiza în termen de ..... de luni**(criteriu de atribuire)** de la data semnării contractului de concesiune, conform etapizării realizării investiției. (termenul maxim de realizare a investiției asumate este de 60 de luni de la data semnării contractului de concesiune)

***valoarea investiției nu poate fi mai mică de 500.000 Euro.**

La un an de la emiterea primei Autorizații de Construire a obiectivelor, societatea prin care se va derula realizarea obiectului investiției va avea un număr de minim ..... angajați .

În termen de 10 ani de la emiterea primei Autorizații de Construire a obiectivelor, societatea prin care se va derula realizarea obiectului sau funcționarea activităților specifice a obiectivelor realizate, va avea un număr de minim ..... angajați.

Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câştigătoare, să semnăm la sediul concedentului contractul de concesiune la data comunicată de aceștia.

Înțelegcăgaranția de participare la licitație se reține de concedentînurmătoarelesituații :

a. dacă ofertantul câştigătorîşi retrage oferta în intervalul de la deschiderea ofertelor şi până la comunicarea adjudecării;
b. în cazul ofertantului câştigător, dacă acesta nu se prezintă la data stabilită de comisia de licitație pentru semnarea contractului sau în termen maxim de **20 de zile calendaristice de la data comunicată.**

Data _____/_____/_____

Ofertant

…….....……

.....

(Numele si prenumele in clar a persoanei care semneaza, stampila)

ANEXA D – ÎMPUTERNICIRE

ÎMPUTERNICIRE
(încazulpersoanelorjuridice)

Subscrisa ……, cu sediul în loc ..... sat/strada ..... nr....., înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. ……, CIF …….....……,atribut fiscal ….....…., reprezentată legal prin ……, în calitate de ……, împuternicim prin prezenta pe ……, domiciliat în ……...……strada/sat …….....……nr. ....., identificat cu B.I./C.I. seria …..…, nr. ……..……, CNP…….....……, eliberat de SPCLEP …….....……, la data de ……, având funcția de ……, să ne reprezinte la procedura licitație publică organizată de Comuna Groși în scopul atribuirii contractului: «Concesionarea imobilelor în suprafață totală de 30.842 mp., identificate prin C.F. nr. 56114-Grosi, nr cad. 56114, în vederea realizării UNEI CONSTRUCȚII PENTRU PRODUCȚIE, PRESTĂRI SERVICII, ȘI DEPOZITARE

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi si obligații:

1. Să semneze toate actele si documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la prezenta procedură;
2. Să participe în numele subscrisei la procedură si să semneze toate documentele rezultate pe parcursul si/sau în urma desfășurării procedurii.
3. Să răspundă solicitărilor de clarificare formulate de către comisia de evaluare în timpul desfășurării procedurii.
4. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedură.

Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele si faptele ce decurg din participarea la procedură.

Notă:
Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate)

Data	Denumirea mandantului
……	S.C. ……

reprezentată legal prin

_____
(Nume, prenume)

_____
(Funcție)

_____
(Semnătura autorizată si stampila)

ANEXA E

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI*
UNEI CONSTRUCȚII PENTRU PRESTĂRI SERVICII,
PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

	Anul 1 de contract												Anul 2 de contract												Anul 3 de contract											
luna	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Investiția/documentația																																				

	Anul 4 de contract												Anul 5 de contract											
luna	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Investiția/documentația																								

*se vor trece și perioadele obținerii documentelor necesare realizării obiectivelor(Certificat de Urbanism, PUZ/PUD, Autorizație de construire; termenul de început este data semnării contractului de concesiune)

Ofertant

_____

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
COMUNA GROȘI
437165 Groși, str. Dumitru Fărcaș, nr. 50, C.F. 3627722, Tel:0262-258685,
Fax: 0262-258804 e-mail contact@primariagrosi.ro
site: www.primariagrosi.ro

Nr. …….din …… 2026

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. ..... din 2026

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **COMUNA GROȘI,** persoana juridică având sediul social în localitatea Groși, str. Dumitru Fărcaș, nr. 50, județul Maramureș, telefon 0262/258685, e-mail: contact@primariagrosi.ro, C.U.I 3627722, cont RO_____ deschis la Trezoreria Baia Mare, reprezentată legal prin domnul Florin-Daniel BOLTEA în calitate de PRIMAR, al Comunei Groși, pe de o parte, în calitate de concedent

și

1.2. Subsemnatul(a) _____cu domiciliul în _____ nr. _____, județul _____, CNP: _____ posesor/posesoare al/a CI seria _____nr. _____, Telefon:_____ Fax_____ E-mail:_____

sau

S.C. _____, cu sediul social in localitatea _____, str. _____ nr. __, bloc ____, scara _____, etaj ____, apartament _____, județ/sector _____, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului _____ sub nr. ____/_____/_____, având număr unic de înregistrare _____, atribut fiscal _____, contul nr. _____ deschis la _____, telefon _____,fax _____, reprezentata prin _____, cu funcția de _____,

în calitate de concesionar,

1.3. În temeiul Ordonanței de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, a Legii 50/1991 (r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu mod și completările ulterioare, a H.C.L. nr. ...../.....2026 și a Raportului comisiei de evaluare a ofertelor nr. _____ din _____, părțile mai sus amintite, au convenit sa încheie, de comun acord, prezentul contract de concesiune:

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1. Obiectul contractului de concesiune este concesionarea terenului extravilan în suprafața de 30.842 mp proprietate privată a Comunei Groși situat în localitatea Satu Nou de Jos, format din o parcelă identificată astfel:

- teren înscris în C.F. nr. 56114 Groși, nr. cadastral atribuit 56114, în suprafață de 30.842 mp.

2.2. Terenul, în suprafața de 30.842 mp, este concesionat pentru realizarea unei investiții de tipul _____,

2.3. Predarea-primirea terenului supus concesiunii se face în baza procesului-verbal, în termen de maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la semnarea contractului, după achitarea în termen a redevenței pentru primul an de concesiune, în caz contrar aplicându-se prevederile art. 4.1. lit. e) din prezentul contract.

CAPITOLUL III. TERMENUL CONTRACTULUI-DURATA CONCESIUNII

3.1. Terenul se concesionează pe o perioadă de 49 de ani, socotiți de la data semnării prezentului contract de concesiune.

CAPITOLUL IV. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

4.1. Încetarea contractului de concesiune are loc de drept, prin simpla notificare din partea concedentului în următoarele situații:

a) La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condiţiile prevăzute de lege.
b) Ca urmare a denunțării unilaterale de către concedent, pentru cazuri de interes public, concedentul asigurând despăgubirea justă si prealabilă corespunzătoare valorii investiției executate până la momentul respectiv, interesul public fiind probat de acte autentice emise prin hotărâri de guvern sau hotărâri de consiliu local. Concedentul va notifica de îndată intenţia de a denunţa unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică şi va face menţiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
c) În cazul în care concesionarul nu a finalizat investițiile stabilite, conform etapizării realizării investiției propusă de acesta la momentul depunerii ofertei de concesiune, sau nu și-a îndeplinit obligațiile asumate, prevăzute la art. 9.2., în termenele prevăzute prin contractul de concesiune.
d) În cazul în care construcția încetează să mai existe iar concesionarul nu depune diligențele necesare pentru edificarea unei noi construcții într-un termen maxim, de la data încetării existenței construcției, ce nu poate depăși durata inițială a realizării acesteia.

e) În cazul neachitării redevenței pentru primul an de concesiune la data semnării contractului de concesiune. Garanția de participare la licitație, constituită nu se va restitui concesionarului aceasta revenind concedentului.

f) Pentru întârzierile la plată a redevenței anuale ce depășesc 3 luni (pact comisoriu expres).

g) Înregistrarea sediului social și fiscal al societății prin care se va derula activitatea principală a investiției în alte unități administrative decât Comuna Groși, județul Maramureș, după recepția imobilelor (clădiri) sau părților de imobil ce fac obiectul investiției în cauză dacă acestea fac posibilă, prin caracteristicile clădirii înregistrarea sediului la locația acestora;

4.2 Încetarea contractului de concesiune are loc de drept, prin simpla notificare din partea concesionarului în următoarele situații:

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

b) În cazul în care din motive obiective nu-și poate realiza investiția, prin notificarea concedentului.

c) În cazul situațiilor prevăzute la lit. a) și b), încetarea va produce efecte numai după ce Consiliul Local al Comunei Groși se pronunță asupra încetării contractului și a eventualelor despăgubiri, datorate de către concesionar.

d) La dispariția, dintr-o cauza de forță majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. Concesionarul are obligația de a notifica de îndată concedentul despre dispariția bunului ori despre imposibilitatea de realizare a activității declarând renunțarea la concesiune, situație în care concesionarul nu poate emite pretenții asupra sumelor achitate ca redevență sau alte taxe locale, respectiv sumele utilizate pentru viabilizare, amenajare teren in vederea realizării investiției la care s-a obligat prin contract.

   În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

4.3. Contractul de concesiune poate înceta, de drept, doar pentru cauzele prevăzute la punctele 4.1. și 4.2.

4.4. Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situaţia prevăzută la alin. 4.1. lit. b), se efectuează în baza actului de denunţare unilaterală sau în baza hotărârii judecătoreşti definitive, în situaţia prevăzută la alin. 4.1. lit. c) şi 4.2. lit. e) în baza declaraţiei unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situaţia prevăzută la alin. 4.2. lit. a şi d), în baza declaraţiei unilaterale de renunţare la concesiune a concesionarului însoțită de Hotărârea Consiliului Local.
4.5. În cazul încetării concesiunii pentru una din cauzele prevăzute la pct. 4.1. sau 4.2. concesionarul are obligația de a preda concedentului gratuit, documentația tehnica referitoare la obiectivul de investiții care urma sa se realizeze (sau s-a realizat parțial sau total) pe terenul concesionat. Terenurile constituie bunuri de retur si revin de drept concedentului, gratuit si libere de orice sarcini. Concedentul are drept de opțiune asupra bunurilor de preluare. În categoria bunurilor de retur intra si imobilele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini și căile de acces, rețele de apă potabilă, rețele de canalizare, energie electrică, alei și grădini, sistem de iluminare, rețea gaze naturale, rețea telefonie, rețea internet, rețea apă și apă menajeră., dacă vor fi realizate pe terenul concesionat si bunurile ce au rezultat din investiții si modernizări efectuate de concesionar fără aprobarea concedentului.
4.6. În cazul încetării concesiunii înainte de finalizarea contractului redevența achitată nu se va restitui, concesionarul având obligația achitării întregii redevențe datorate până la data încetării contractului și a eventualelor penalități în termen de 30 de zile de la data încetării contractului.

CAPITOLUL V. PRETUL CONTRACTULUI - REDEVENŢA ANUALĂ

5.1. Redevența anuală la data încheierii contractului de concesiune este de ..... lei/an adică ..... lei/mp/an, așa cum rezultă din oferta câștigătoare atașată procesului- verbal de adjudecare nr. ..... din 2026,
5.2. Redevența se va indexa anual cu indicele preturilor de consum total comunicat de Institutul National de Statistica.
5.3. Plata anuală a concesiunii se va face în lei, în termen de 30 de zile de la data primirii facturii aferente emise de către concedent. Factura se va emite în primele trei luni ale anului respectiv de contract. În cazul unor modificări legislative sau aderarea la moneda Euro, plata se va realiza in acesta monedă, conversia fiind făcută la cursul mediu al ultimului an calendaristic întreg. Concedentul va emite factura reprezentând redevența pentru concesiunea bunului cu cel puțin 30 zile înaintea termenului scadent de plată a redevenței de către concesionar.
5.4. Plata pentru primul an de concesiune se face în data semnării contractului de concesiune, neîndeplinirea acestei obligații duce la încetarea de drept a contractului de concesiune conform prevederilor art. 4.1. lit. e). din prezentul contract de concesiune.
5.5. Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de 0,1% /zi de întârziere la suma datorata, urmând ca pentru întârzierile la plata a redevenței anuale ce depășesc 3 luni să se procedeze la încetarea de drept a concesiunii, conform art. 4.1. lit. f), fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

5.6. Concesionarul va achita întreaga redevență datorată pentru terenul concesionat, până la data la care se predă imobilul și bunurile de retur pe bază de proces- verbal de predare-primire

5.7. Plata redevenței se efectuează prin virament bancar în contul concedentului RO……..sau în numerar la casieria concedentului;

5.8. Plata taxei pe teren se va face pe perioada valabilității contractului de concesiune, conform art. nr. 463 din Legea nr. 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar în contul Comunei Groși sau în numerar la casieria comunei Groși.

CAPITOLUL VI. REGIMUL BUNURILOR CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

6.1. Terenurile care constituie obiectul prezentului contract de concesiune aparțin proprietății private/publice a concedentului și vor fi administrate si exploatate de concesionar în conformitate cu prevederile contractului de concesiune, acestea rămânând proprietatea concedentului si urmând a fi restituite de concesionar la expirarea/încetarea contractului de concesiune. Acestea constituie bunuri de retur si revin de drept concedentului, gratuit si libere de orice sarcini. Concedentul are drept de opțiune asupra bunurilor de preluare. În categoria bunurilor de retur intra si imobilele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini, inclusiv terenul aferent acestora și căile de acces, rețele de apă potabilă, rețele de canalizare, energie electrică, alei și grădini, sistem de iluminare, rețea gaze naturale, rețea telefonie, rețea internet, rețea apă și apă menajeră., dacă vor fi realizate pe terenul concesionat și bunurile ce au rezultat din investiții si modernizări efectuate de concesionar fără aprobarea concedentului.

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

6.3. Bunurile de preluare la expirarea contractului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini. În această categorie nu intră: căile de acces, rețele de apă potabilă, rețele de canalizare, energie electrică, alei și grădini, sistem de iluminare, rețea gaze naturale, rețea telefonie, rețea internet, rețea apă și apă menajeră.

CAPITOLUL VII. CONDITII DE MEDIU

7.1. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

CAPITOLUL VIII. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

8.1. Eventualele inadvertențe între redactarea caietului de sarcini în baza căruia s-a adjudecat concesiunea și prezentul contract de concesiune trebuie să aibă ca finalitate atingerea scopului obiectului concesiunii.
8.2. Litigiile de orice fel, care apar pe parcursul derulării contractului de concesiune si care nu se pot soluționa pe cale amiabila, vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente, respectiv la Judecătoria Baia Mare sau Tribunalul Maramureș.

CAPITOLUL IX . DREPTURILE și OBLIGAȚIILE PARTILOR

9.1. Concedentul are următoarele drepturi și obligații:

a) Să predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare-primire, respectând prevederile art. 2.3.
b) Să acorde sprijin concesionarului în vederea obținerii avizelor și acordurilor legale pentru realizarea construcției investiției.
c) Concedentul are obligația de a nu tulbura pe concesionar in exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.
d) Concedentul are dreptul să retragă concesiunea fără nici o răscumpărare dacă concesionarul nu începe lucrările de construcție și nu realizează obligațiile stabilite in contract în termenul prevăzut. Situația de forță majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.
e) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului apariția oricărei împrejurări de natura a afecta drepturile concesionarului in măsura in care aceste situații depind in tot sau in parte de voința sa.
f) Să se îndrepte împotriva concesionarului pe o perioadă nedefinită de timp pentru recuperarea tuturor datoriilor pe care le are de achitat concesionarul ca rezultat al aplicării prevederilor contractului de concesiune.

9.2. Concesionarul are următoarele drepturi și obligații:

a) Având în vedere faptul că imobilul care face obiectul concesiunii este situat în extravilanul localității, concesionarul va elabora și aproba pe cheltuiala sa, un Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilanul localității și stabilirea unei funcțiuni a zonei pentru terenul care face obiectul prezentei concesiuni.
b) Concesionarul va întocmi pe cheltuiala sa toate documentele necesare privind scoaterea din circuitul agricol a suprafeței concesionate și se va îngriji de obținerea avizelor necesare privind acest aspect.

c) În termen de maxim 12 luni de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul va prezenta la compartimentul de specialitate din cadrul comunei Groși, documentația necesară emiterii autorizației de construire și va solicita eliberarea acesteia, conform programului de investiții asumat.
d) Să plătească redevența la valoarea, în termenul și modul stabilit prin contractul de concesiune.
e) Să realizeze lucrările de investiții corespunzătoare proiectului și avizelor legale și celorlalte prevederi cum s-a obligat prin contract.
f) Să plătească pe toată durata concesiunii impozitele si taxele datorate statului si Administrației Publice Locale.
g) Să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcini, la expirarea termenului de concesiune, bunul concesionat, conform prevederilor cap. VI. „Regimul Bunurilor Contractului de Concesiune".
h) Concesionarul este obligat să realizeze conform etapizării realizării investiției propusă de acesta la momentul depunerii ofertei de concesiune, respectiv în maxim 12 luni de la data semnării contractului de concesiune, obiectivele de investiții asumate în scopul cărora s-a realizat concesionarea terenului.
i) Achitarea integrală a debitelor pe care le are față de bugetul local.
j) Să obțină toate avizele și acordurile legale pentru realizarea construcției.
k) Să amenajeze și să întrețină căile de acces, de utilitate privată.
l) Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnica-edilitare, toate utilitățile – apă, canalizare, curent, gaze naturale - se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului, iar soluția de racordare se va impune, după caz, de către instituțiile furnizoare ale utilităților respective.
m) Să respecte legislația în vigoare cu privire la protecția împotriva incendiilor, situațiile de urgență, dezastre, protecția mediului, apelor, protecție civilă pe toată durata derulării contractului.
n) Prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele pluviale sau subterane. În acest scop, concesionarul va avea în dotarea activității desfășurate toate capacitățile necesare evitării unor astfel de situații.
o) Să încheie contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, precum si cu agenții economici autorizați cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislației în vigoare.

p) Obligațiile de mediu trec în sarcina concesionarului începând cu data semnării contractului de concesiune. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către concesionar.

q) Să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate si de permanentă a terenului.

r) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul si pe răspunderea sa, terenul aferent ce va fi concesionat.

s) Să execute pe cheltuiala lui, prin firme de specialitate, lucrări de ecologizare, în baza unei documentații tehnice privind tehnologia de execuție

t) Se interzice subconcesionarea, în tot sau în parte, unei terțe părți a terenului ce face obiectul acestui contract, afară de cazul în care se înstrăinează supraedificatele, caz in care noul proprietar al acestora este obligat sa respecte condițiile impuse concesionarului prin contractul de concesiune.

u) Se interzice închirierea, în tot sau în parte, a terenului concesionat, excepție supraedificatele sau anumite structuri de producție servicii, care pot fi închiriate, sau înstrăinate prin alte modalități prevăzute de lege, dar cu respectarea condițiilor de utilizare a terenului conform prezentului contract și a anexelor sale.

v) Să-și asigure colectarea deșeurilor menajere și industriale conform legislației de mediu în vigoare. Gunoiul menajer se colectează în europubele cu capac, sortat și se transportă la platformele amenajate conform cerințelor operatorului. Toate resturile rezultate în urma aplicării unor proceduri tehnologice vor fi sortate de concesionar conform legislației în vigoare.

w) Orice funcțiune care poate contribui la diminuarea sau distrugerea mediului și peisajului natural este interzi.

x) Concesionarul se obligă să transporte pe cheltuiala lui terenul decopertat în vederea realizării investiției în zonele indicate de concedent.

y) Durata de execuție a tuturor obiectivelor din cadrul investiției asumate de către concesionar este de .....(conform ofertei)..... luni de la data semnării contractului. În termen de maxim 12 luni de la eliberarea autorizației, solicitantul este obligat sa înceapă lucrările. Perioada de realizare a lucrărilor poate fi prelungită conform Legii nr. 50/1991 republicata privind autorizarea executării lucrărilor de construcții si unele masuri pentru realizarea locuințelor, cu maxim 12 luni, la cererea concesionarului.

z) Concesionarul, va putea, conform prevederilor legale, să cesioneze contractul de concesiune, cu transferarea tuturor drepturilor si obligațiilor ce-i revin din acesta, unui terț care se va ocupa de întreaga dezvoltare a proiectului, terț care își va

modifica, în termen de 60 de zile de la data aprobării cesiunii sediul social și fiscal în Comuna Groși dacă există imobile sau părți de imobile recepționate în cadrul investiției care prin caracteristicile clădirii fac posibilă înregistrarea sediului la locația acestora sau în termen de 60 de zile de la data recepției imobilelor (clădiri) sau părților de imobil ce fac obiectul investiției în cauză dacă acestea fac posibilă, prin caracteristicile clădirii înregistrarea sediului la locația acestora; Cedarea contractului de concesiune de către concesionar se poate face în baza notificării concesionarului cedent și acceptarea cesionării și a cesionarului (viitorul concesionar), de către concedent printr-o hotărâre a Consiliului Local Groși.

aa) În cazul în care concesionarul nu se va încadra în termenele stabilite prin contractul de concesiune, acesta poate să opteze pentru prelungirea duratei de îndeplinire a obligației în cauză, prin depunerea unei cereri de prelungire cu o perioadă de maxim 3 luni și cu plata unei penalități de 0,1 % din valoarea redevenței datorate pentru anul de contract în care se solicită prelungirea. Solicitarea de prelungire a duratei de îndeplinire a obligației contractuale se va depune în ultima lună întreagă anterioară termenului de îndeplinire a respectivei obligații.

bb) Concesionarul are obligaţia să realizeze lucrările de investiții în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și numai pe baza autorizației de construire, a Planului Urbanistic Zonal, în conformitate cu Planul Urbanistic General al Comunei Groși, prevederile Legii 50/1991(r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările si completările ulterioare și a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

CAPITOLUL X. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR

10.1. În cazul nerespectării de către una dintre părți a prevederilor contractului de concesiune, partea in culpă datorează celeilalte pârți despăgubiri corespunzătoare prevederilor contractului de concesiune sau corespunzător legislației specifice in domeniu; despăgubirile sunt cumulative si nu exclusive.

10.2. Situațiile de forța majoră exonerează de răspundere partea care le invoca si dovedește in condițiile legii. Cazul de forță majoră trebuie comunicat în termen de 5 zile de la apariție, comunicarea urmând a fi însoțită de documentele care atesta cazul de forța majora. În lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forța majora nu va fi exonerata de răspundere. În cazurile de forță majoră invocate si dovedite

ca atare, părțile vor conveni la decalarea obligațiilor cu perioada afectată de forța majora.

CAPITOLUL XI. FORTA MAJORĂ și CAZUL FORTUIT

11.1. Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.
11.2. Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.
11.3. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine in baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/si executarea obligației respective a fost cauzată de forța majora, așa cum este definită de lege.
11.4. Partea care invoca forța majoră este obligata sa notifice celeilalte parți, in termen de 10 de zile de la producerea evenimentului, încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele sa pretindă daune-interese.
11.5. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți.

CAPITOLUL XII. PROTECTIA PATRIMONIULUI CULTURAL NAȚIONAL

12.1 - Toate fosilele, monedele, obiectele de valoare sau orice alte vestigii sau obiecte de interes arheologic descoperite pe amplasamentul suprafeței concesionate sunt considerate, în relațiile dintre părți, ca fiind proprietatea absolută a concedentului.
12.2 - Concesionarul are obligația de a lua toate precauțiile necesare pentru ca muncitorii săi sau oricare alte persoane sa nu îndepărteze sau să deterioreze obiectele prevăzute la clauza 12.1, iar imediat după descoperirea și înainte de îndepărtarea lor, de a înștiința concedentul despre această descoperire si de a îndeplini dispozițiile primite de la concedent privind îndepărtarea acestora. Dacă din cauza unor astfel de dispoziții, concesionarul suferă întârzieri, atunci, prin consultare, pârțile vor stabili orice prelungire a duratei de execuție la care executantul are dreptul;
12.3 - Concedentul are obligația, de îndată ce a luat la cunoștință despre descoperirea obiectelor prevăzute la clauza 12.1, de a înștiința în acest sens organele de poliție si comisia monumentelor istorice.

CAPITOLUL XIII. PROTECȚIA PERSOANELOR FIZICE ÎN CEEA CE PRIVEȘTE PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL ȘI PRIVIND LIBERA CIRCULAȚIE A ACESTOR DATE

13.1. Având in vedere dispozițiile Regulamentul (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), semnarea prezentului înscris echivalează cu consimțământul

dumneavoastră explicit pentru a putea continua comunicarea comerciala si prelucra datele cu caracter personal pe care le utilizam in relația cu dumneavoastră (nume, CNP, serie si număr carte identitate, funcție, adresa de e-mail, număr de telefon). COMUNA GROȘI stochează datele Dvs. fără a le folosi in alt mod.

CAPITOLUL XIV. CLAUZE FINALE

14.1. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract, se pot face numai prin acordul părților contractante.
14.2. Prezentul contract, alături de Caietul de sarcini, Oferta financiară și Documentele de calificare, reprezintă voința părților si înlătură orice altă înțelegere verbală dintre aceștia, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
14.3. Modificarea prezentului contract se face numai cu acordul părților, prin act adițional încheiat între acestea.
14.4. Prezentul contract s-a încheiat într-un număr de 2 (două) exemplare originale în limba română și 2 exemplare originale în limba română astăzi ..... la sediul Comunei Groși, județul Maramureș

CONCEDENT
COMUNA GROȘI

Primarul comunei ,
……

Secretarul general,
…….

Șef Serviciu
.....

CONCESIONAR

.....