

NR. 54/2021

STUDIU DE OPORTUNITATE
PENTRU
PROCEDURA DE INCHIRIERE A IMOBILULUI
TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 93MP
SITUAT PE B-DUL DACIA, MUNICIPIUL HUNEDOARA,
JUD. HUNEDOARA



INSCRIS IN CF 73936 HUNEDOARA, NR. CAD. 73936

PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA-DOMENIUL PUBLIC

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, CIF 2127028

CLIENT : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, CIF 2127028

EXECUTANT : SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

INTOCMIT : Ing. IORDAN NICOLAE ADRIAN

Expert evaluator ANEVAR

proprietati imobiliare – legitimatie nr. 13418/2021

intreprinderi – legitimatie nr. 13418/2021



DECEMBRIE 2021

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Stimate beneficiar,

Ca urmare a comenzii nr. 647/04.11.2021,

S-a elaborat prezenta lucrare în scopul estimării valorii minime a chiriei de piață pentru teren intravilan în suprafața de 93mp, situat în Hunedoara, b-dul Dacia, jud Hunedoara, înscris în CF 73936 Hunedoara, proprietatea Municipiului Hunedoara, jud Hunedoara, CIF 2127028, în vederea închirierii acestuia.

Studiul de oportunitate este format din 16 pagini scrise și 4 anexe care conțin diverse documente în fotocopie, fotografii ale proprietății mobiliare.

Ca urmare a rezultatelor obținute, evaluatorul a estimat chiria minimă de piață la data evaluării, 26 noiembrie 2021, pentru proprietatea imobiliară teren intravilan, situat în Hunedoara, b-dul Dacia, aflat în proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Opinia evaluatorului	
Valoarea de piață a chiriei minime	11,43 LEI/mp/luna (1063 LEI/luna)

Valorile nu conțin TVA.

Datele prezentate se bazează pe observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren și informații culese de pe piața mobilă specifică a proprietății, pe informațiile existente în documentele puse la dispoziție de către proprietar, și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații.

Cursul de schimb valutar luat în considerare a fost de 1 EUR=4.9491 LEI, valabil la data de 26.11.2021.

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute, și reprezintă percepția evaluatorului. Valoarea chiriei a fost exprimată în limitele următoarelor precizări:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă doar în condițiile și prevederile prezentului raport
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport.
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu, și de costurile necesare conformării cerințelor legale din domeniul de activitate atribuit

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Intocmit

Ing. Iordan Nicolae Adrian

Evaluator ANEVAR



Cuprins

Sinteza studiului de oportunitate

- 1. CAPITOLUL I Premizele si scopul elaborarii studiului de oportunitate**
- 2. CAPITOLUL II Descrierea imobilului care face obiectul inchirierii**
- 3. CAPITOLUL III Motive care justifică realizarea inchirierii**
- 4. CAPITOLUL IV Nivelul minim al chiriei**
- 5. CAPITOLUL V Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de inchiriere**
- 6. CAPITOLUL VI Durata estimată a inchirierii**
- 7. CAPITOLUL VII Termenele previzibile pentru realizarea procedurii**
- 8. CAPITOLUL VIII Avize obligatorii**
- CONCLUZII**

ANEXE

- ANEXA NR. 1. Copii extrase CF**
ANEXA NR. 2. Plan de amplasament si delimitare a imobilului
ANEXA NR. 3. Fotografii ale imobilelor
ANEXA NR. 4. Comanda pentru intocmirea studiului de oportunitate

SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE
PENTRU INCHIRIEREA IMOBILULUI TEREN INTRAVILAN,
S=93MP, SITUAT PE BULEVARDUL DACIA, MUNICIPIUL HUNEDOARA

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. OBIECTUL STUDIULUI | Teren intravilan, S=93mp, situat pe b-dul Dacia, Hunedoara, inregistrat in CF 73936 Hunedoara |
| 2. DESTINATAR | PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA |
| 3. PROPRIETAR | MUNICIPIUL HUNEDOARA-DOMENIUL PUBLIC |
| 4. TIPUL PROPRIETATII | Teren intravilan liber |
| 5. SCOPUL STUDIULUI | Analiza oportunitatii inchirierii imobilului teren intravilan, situat pe b-dul Dacia, municipiul Hunedoara, conform Ordonantei de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ si stabilirea valorii minime a chiriei pentru inchirierea imobilului |
| 6. AUTORITATEA CONTRACTANTA | PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, jud. HUNEDOARA |
| 7. DATA STUDIULUI | 26.11.2021 |
| 8. CURSUL DE REFERINTA AL B.N.R | 1EUR = 4,9491 LEI |
| 9. REZULTATUL STUDIULUI | |

Valoarea minima a chiriei, in vederea inchirierii imobilului teren intravilan, prin licitatie publica deschisa :

11,43 LEI/mp/luna, respectiv 1063 LEI/luna

Valoarea nu contine TVA.
Decembrie 2021

Întocmit,
Ing. Iordan Nicolae Adrian
Expert evaluator
Membru ANEVAR



CAPITOLUL I. Premizele si scopul elaborarii studiului de oportunitate

Acest studiu este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse în ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 555 din 5 iulie 2019, cu modificarile si completarile ulterioare. Potrivit articolului 129, alin. (2), lit. c) si alin. (6), lit. b), Consiliul local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului si hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii. In conformitate cu acest articol, municipiul Hunedoara intentioneaza sa inchirieze terenul intravilan in suprafata de 93mp, situat pe b-dul Dacia din municipiul Hunedoara, inscris in CF 73936 Hunedoara, aflat in Domeniul public al municipiului Hunedoara, cu destinatie alimentatie publica. Prin acest studiu de oportunitate se urmareste prezentarea terenului si estimarea valorii minime a chiriei, pentru inchirierea acestui teren.

CAPITOLUL II. Descrierea imobilului care face obiectul inchirierii

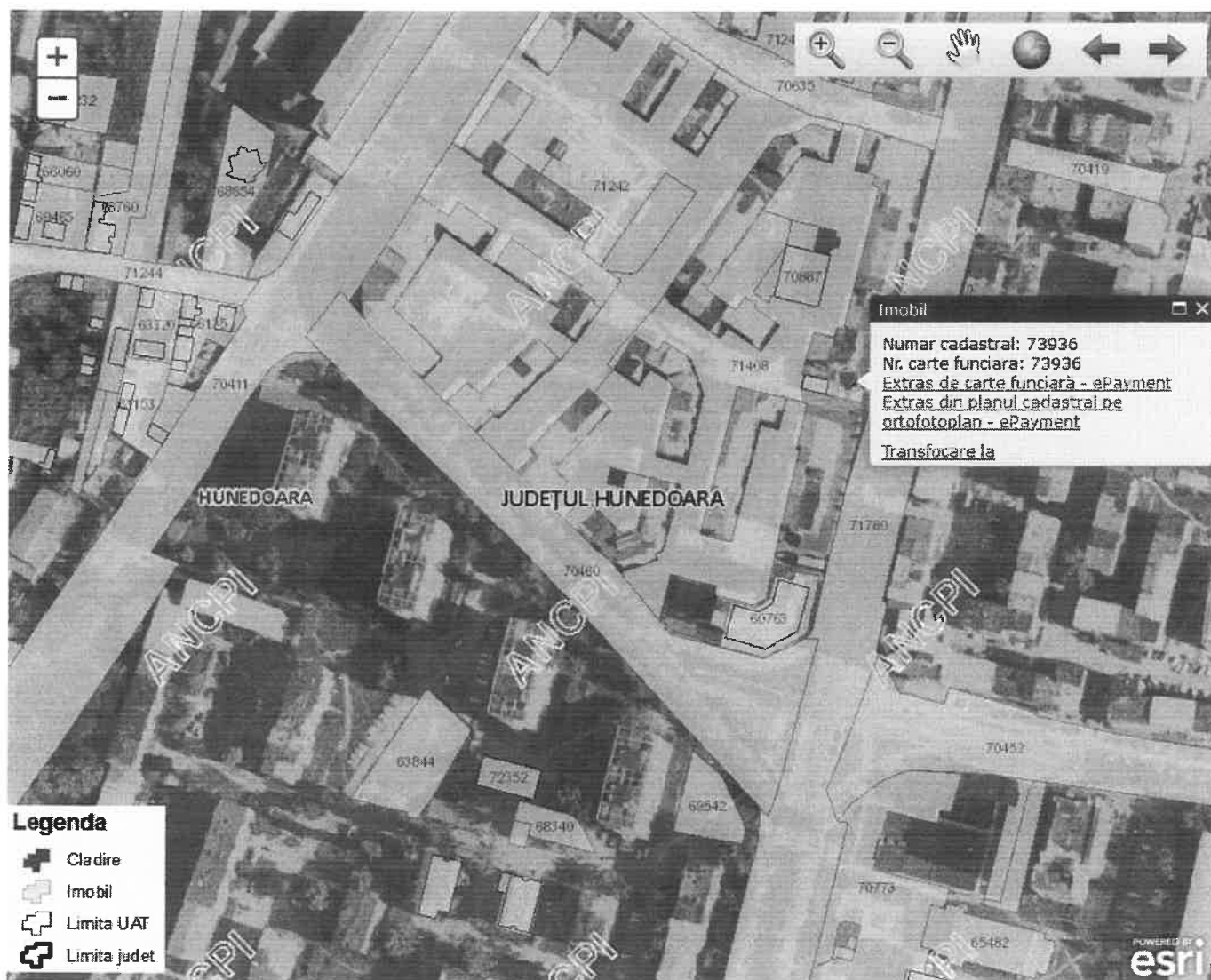
Obiectul inchirierii il constituie terenul intravilan situat pe b-dul Dacia din municipiul Hunedoara, pentru care Municipiul Hunedoara-Domeniul public detine dreptul de proprietate. Terenul este amplasat in municipiul Hunedoara, in vecinatatea blocului 20, alaturat unui local de alimentatie publica.

Situatia juridica

Terenul este inscris in CF 73936 a municipiului Hunedoara, proprietate a municipiului Hunedoara-Domeniul Public in cota de 1/1. Terenul a intrat in proprietatea municipiului Hunedoara prin actul administrativ nr. 22375 din 25.03.2021 emis de Primaria Hunedoara si hotararea nr. 1352/1999 emisa din 27.12.2001 emisa de Guvernul Romaniei, act administrativ nr. 73/1999-Hotarare din 28.10.1999 emis de Consiliul Local Hunedoara. Imobilul teren intravilan este liber de sarcini, conform informatiilor inscrise in extrasul de carte funciara eliberat pe baza cererii nr. 25098 din 01.09.2021.

Elemente de identificare

Terenul este situat pe b-dul Dacia, Hunedoara, are o suprafata de 93m si este liber de constructii, are o forma regulata (dreptunghi), este plan si orizontal, nu este ingradit si are dimensiunile de aprox. 6,0m x 15,45m. Este situat la limita de proprietate cu un local de alimentatie publica, fiind ocupat cu mese, banci si umbrele care apartin localului, pe partea dreapta a bulevardului, in sensul de mers catre centrul municipiului Hunedoara. Se invecineaza pe doua laturi cu trotuare, iar pe latura a patra se invecineaza cu o alta parcela utilizata ca terasa de un alt local de alimentatie publica. In zona se afla blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E, cu si fara spatii comerciale la parter. Accesul se realizeaza printr-o alee pietonala, care are acces la b-dul Dacia si la o alee carosabila din spatele blocului 20. Terenul este sistematizat si amenajat, utilitatile sunt in vecinatate. Functiunea dominanta a zonei este rezidentiala si comerciala. Terenul poate fi inchiriat pentru practicarea unor activitati de alimentatie publica. Activitatea pentru care s-a estimat chiria minima, este in premisa Celei Mai Bune Utilizari. Pentru autorizarea activitatii, chiriasul va obtine toate avizele, acordurile si autorizatiile necesare, prevazute de legislatia in vigoare. Imobilul care face obiectul inchirierii nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989.



Localizare proprietate imobiliara teren intravilan

Descrierea zonei in care se afla terenul

Municipiul Hunedoara este situat pe valea Cernei, in partea centrala a judetului Hunedoara, la o altitudine de 220-270m si la 19 km fata de municipiul Deva, acoperind o suprafata de 97kmp. Localitatea dispune de infrastructura unui oras modern, avand urmatoarele retele si utilitati :

- retele de energie electrica ;
- retele de distributie a gazelor naturale ;
- retele de alimentare cu apa potabila ;
- retele de canalizare menajera si pluviala ;
- mijloace de transport in comun ;
- cai de acces rutier si feroviar ;
- telefonie fixa si mobila.

Hunedoara este cel mai mare oraș din țară care nu este reședință de județ. Are o populație de 55384 locuitori. Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalm - Hunedoara, drum județean care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumuri județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv

Hunedoara și Hațeg. Atestată documentar la 1265 sub numele Hungnod, conform registrului de dijme papale, Hunedoara va cunoaște o dezvoltare impetuoasă și va juca un rol important în istoria României. Vechimea acestei așezări, ce a luat naștere la poalele dealului Sânpetru la confluența râurilor Cerna și Zlaști, este mult mai adâncă în negurile timpului decât atestarea documentară. Municipiul este strabatut de raul Cerna. În municipiu funcționează 57 unități școlare și grădinite, precum și instituții postliceale cu profil sanitar și de informatică și instituții de învățământ superior – Facultatea de inginerie Hunedoara. Hunedoara, fiind un oraș preponderent industrial, puterea de cumpărare a locuitorilor depinde în mare măsură de situația economică a societăților cu profil industrial, situație care s-a înrăutățit în ultimii ani, aceasta resimțindu-se în scăderea puternică a investițiilor. Rata somajului este una din cele mai ridicate din județ, pe măsura ce întreprinderi din domenii ca exploatarea și prelucrarea lemnului, industria ușoară (textile, încălțăminte, pielărie, covoare), industria alimentară etc. continuă să-și reducă activitatea și să se restructureze disponibilizând personal, fapt ce face ca nivelul de trai al populației să fie în scădere.

Municipiul are o serie de atracții turistice cum ar fi : Rezervația naturală "Pădurea Chizid" (50 ha), Lacul Cinciș, Casa de Cultură, Galeria de Artă Hunedoara, Gara Hunedoara, Castelul Corvinilor, Parcul Tineretului, Centrul Vechi, grădina zoologică din pădurea Chizid.

Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003. Suprafața parcului este de 193.000 mp, împărțită în 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 - 10.000 mp. Parcelele se concesionează pe o perioadă de până la 49 de ani sau se vând investitorilor. Parcelarea este flexibilă, pentru a se putea satisface solicitările specifice ale investitorilor. Accesul în parc se face direct din drumul județean Hunedoara - Deva. Parcul dispune de utilități complete pentru orice tip de investiție industrială: energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, canalizare, drenaj natural, comunicații prin cablu, drumuri, parcuri, mijloace de protecție, dotări pentru stingere incendii.

Terenul parcului este pregătit pentru realizarea de construcții adecvate implantării de obiective industriale. Societatea administrator a parcului industrial va asigura consultanță investitorilor pe tot parcursul implantării investițiilor și operării capacităților de producție. Consultanța va acoperi diverse laturi: legislație, obținerea de avize și acorduri pentru realizarea obiectivelor, soluții de proiectare a construcțiilor, marketing, relații cu furnizori și rețele de distribuție etc. Facilitățile fiscale acordate investitorilor în Parcul Industrial Hunedoara:

- restituirea taxelor vamale pentru materiile prime, piesele de schimb și componentele importate necesare realizării producției proprii;
- reduceri de impozite și taxe datorate autorităților locale;
- deducerea de la impozitarea pe profit a unei sume egale cu 20% din valoarea investițiilor efectuate, pentru investiții mai mari de 1 milion eur.

Printre avantajele comparative pe care le oferă Parcul Industrial Hunedoara pentru investitori se notează:

1. Avantaje legate de forța de muncă:

- o Existența unei forțe de muncă bine calificate în foarte multe meserii. Combinatul Siderurgic, gigant construit pe modelul marilor uzine siderurgice din Lorena franceză sau din Ruhr, a fost în fapt un complex industrial integrat, în care lucrau muncitori de toate meseriile. Tradiția s-a perpetuat până astăzi.

Practic, pentru orice calificare industrială există muncitori bine pregătiți în Hunedoara;

- Tradiția industrială îndelungată. Hunedoara este un oraș industrial de circa 125 de ani. În statele din Europa Centrală și de Est sunt foarte puține locații care să beneficieze de o astfel de tradiție, care este un garant al calității forței de muncă;
- Disponibilitatea forței de muncă de a accepta condiții inferioare de muncă și salarizare, disponibilitate accentuată de creșterea recentă a numărului șomerilor;
- Caracterul maleabil al forței de muncă. În Hunedoara nu s-au înregistrat conflicte sociale. Nu a fost nici o grevă, nici măcar în momentele concedierilor masive;
- Existența în oraș a unui centru universitar și a unei rețele de învățământ liceal de calitate, apte să pregătească absolvenți cu o pregătire ridicată.

2. Avantaje legate de piață:

- Situarea în centrul provinciei istorice Transilvania. Pe o rază de 200 – 250 km, se află o piață cu circa 6,5 milioane de consumatori, piața cu cel mai ridicat nivel de consum din România;
- Situarea la 7 km de principalul drum european care traversează România;
- Poziția la maximum 20 km de viitoarea autostradă care se va realiza pe coridorul de transport european 4, Budapesta - Nădlac - București - Constanța, principalul coridor care traversează Europa de la vest la sud-est;
- Poziția la 15 km de calea ferată existentă pe coridorul de transport 4, Budapesta - București, cale ferată modernizată actualmente în cadrul unui proiect al Uniunii Europene;
- Amplasarea la nu mai mult de 200 km de frontiera României.

3. Avantaje legate de amplasament:

- Posibilitatea de a realiza construcții noi, moderne, neîngrădite, pe un loc în care există toate utilitățile. Se îmbină avantajele amplasamentului tip "greenfield" cu reducerea costului investiției;
- Posibilitatea realizării rapide a lucrărilor de investiție. În oraș există societăți de construcții cu organizare corespunzătoare și cu tradiție în realizarea construcțiilor civile și industriale;
- Existența în oraș a unor societăți de prestări servicii adecvate pentru realizarea lucrărilor de întreținere a echipamentelor și utilajelor;

○ Posibilități multiple de recreere. Locul este aproape de zona de turism montan a Masivului Retezat, de lacul Cinciș, lac cu dotări nautice și de site-uri importante pentru istoria antică: Sarmisegetuza, sau medievală: Castelul Huniazilor.

Societatea administrator a Parcului Industrial Hunedoara așteaptă investiții în domenii diferite, investiții generatoare de locuri de muncă. De exemplu se așteaptă capacități pentru producția de:

- componente electronice, de exemplu componente pentru comunicații prin satelit, baterii pentru aparate de telefonie mobilă, instalații electrice pe bază de energie solară și altele;
- construcții și subansambluri mecanice, de exemplu produse metalice sinterizate, produse din carburi dure, subansambluri hidraulice;
- obiecte din mase plastice;

- ambalaje pentru industria alimentară dar și alte domenii.

CAPITOLUL III. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea închirierii

3.1. Motive economico-financiare

Prin închirierea terenului intravilan se urmărește introducerea acestuia în sectorul comercial prin realizarea unei terase închise și acoperite.

Inchirierea terenului intravilan va constitui noi venituri la bugetul local, fiind un teren care nu este închiriat în prezent. Motivele financiare pentru care este oportună închirierea acestui teren sunt :

- Realizarea de investiții necesare, privind amenajarea terenului și realizarea unor spații de alimentație publică.
- Primăria va încasa în mod regulat, pe toată durata închirierii, valoarea chiriei care va fi stabilită, sume pe care le va utiliza în scopul rezolvării unor probleme financiare.

3.2. Motive de ordin social

Realizarea unor spații de alimentație publică prin diferite investiții va oferi condiții mai bune de servire în localul de care va aparține terasa respectivă. Totodată se pot impulsiona și activități conexe.

3.3. Motive de mediu

Suprafața de teren care se va închiria se va afla în folosința unei societăți comerciale care se obligă să asigure curățenia și întreținerea zonei. Lucrările de investiții se vor face doar pe baza avizelor de mediu, având astfel certitudinea că activitățile care se vor desfășura pe teren nu vor afecta în mod defavorabil mediul înconjurător. Totodată, în funcție de specificul activității care se va desfășura pe terenul închiriat, viitorul chirias va efectua colectarea selectivă a deșeurilor rezultate.

Concluzia care se desprinde din analiza motivelor, este aceea că este oportună închirierea terenului intravilan, deoarece indiferent de amenințările și riscurile ce pot apărea, nu este posibilă o stagnare a investițiilor ce ar duce la micșorarea veniturilor. Totodată este necesar, pentru a se obține o valoare cât mai mare a chiriei, închirierea să se facă prin licitație publică. În caz de neatribuire, deoarece nu există solicitări atribuirea se poate face și prin negociere directă, în condițiile legii.

CAPITOLUL IV. Nivelul minim al chiriei

Valoarea minimă a chiriei, în cazul închirierii terenului, se stabilește în contextul celei mai bune utilizări.

Pentru determinarea valorii de piață a chiriei terenului, deoarece nu există oferte pe piață pentru astfel de chirii, am pornit de la ofertele identificate pe piață, pentru vânzare, a spațiilor comerciale și terenuri aferente. Din prețul de ofertă (după scăderea marjei de negociere și a TVA-ului) a spațiului comercial identificat pe piață, am determinat valoarea de piață a terenului. După estimarea de piață a terenului, am determinat ponderea terenului în valoarea proprietății (prin tehnica alocării de valoare), rezultând faptul că terenul intravilan are o anumită pondere în valoarea totală a proprietății.

Comparabilă analizată

<https://www.imoradar24.ro/>

Spațiu comercial de vânzare în Hunedoara la 129.000 €

Spațiu comercial de 240mp de vânzare, Hunedoara, jud. Hunedoara

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

129.000 €

10 ore în urmă

Spatiu comercial de 240mp de vanzare, Hunedoara, jud. Hunedoara



Detalii

Suprafață utilă 240 m²

Total etaje 1

Tip spațiu: Spații comerciale

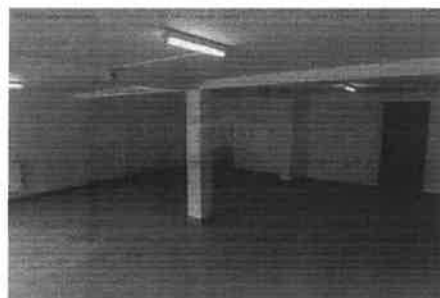
Descriere

Spatiu comercial situat in Hunedoara, Lipscani in suprafata de 240 mp compartimentat in 2 spatii de 120 mp. Zona intens circulata. Constructie recenta, nu necesita renovare. Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 240 mp Nr incaperi: 4 Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)
pret vanzare: 129.000 moneda vanzare: EUR pret vanzare mp: 537.5 moneda vanzare mp: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

• RE/MAX PROPERTY CENTER 0371 780 675

Postat pe: 20.10.2021 Actualizat pe: 07.12.2021



Pret obtenabil dupa negociere (fara TVA)

129.000 EUR / 1,19 x 90% = 97.563 EUR

Valoare teren (fara TVA)

336 mp x 80 EUR/mp /1,19 = 22.588 EUR

Pondereea terenului in proprietate

22.588 EUR / 97.563 = 23,1%

Rezulta ca pondereea terenului in inchiriere este 23,1%

In zona se inchiriaza spatii cu 10 EUR/mp/luna

Din care chiria pentru teren este

10 EUR/mp/luna x 23,1% = 2,31 EUR/mp/luna

93 mp x 2,31 EUR/mp/luna = 214 EUR/luna

Curs BNR, la data evaluarii – 1 EUR = 4,9491 LEI

Rezulta

2,31 EUR/mp/luna x 4,9491 = 11,43 LEI/mp/luna

93 mp x 11,43 LEI/mp/luna = 1.063 LEI/luna

Se propune chirie minima pentru inchirierea terenului intravilan, in suprafata de 93mp situat pe b-dul Dacia, in scris in CF 73936 Hunedoara, valoarea de 11,4 LEI/mp/luna, fara TVA, respectiv 1060 LEI/luna, fara TVA.

CAPITOLUL V. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de inchiriere și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu dispozițiile art. 333, paragraful 1, cuprins în ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Autoritatea contractantă are obligația de a atribui contractul de inchiriere de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.

Pot participa la licitație orice persoana fizică sau juridică interesată, română sau străină care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de atribuire, astfel cum va fi aprobată de Consiliul Local Hunedoara.

Conform art. 333, din OUG nr. 57, privind actul administrativ prin care se aprobă închirierea

(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;

c) durata închirierii;

d) prețul minim al închirierii.

(3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat închirierea.

(4) Prevederile alin. (3) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Conform art. 334, din OUG nr. 57, privind documentația de atribuire

(1) Documentația de atribuire este alcătuită din:

a) caietul de sarcini;

b) fișa de date a procedurii;

c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;

d) formulare și modele de documente.

(2) Dispozițiile art. 310 alin. (1) și (2) lit. a) și b), art. 312 alin. (2)-(4), (6) și (7) și ale art. 313 se aplică în mod corespunzător.

Articolul 310 Conținutul caietului de sarcini

(1) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind obiectul închirierii;

b) condiții generale ale închirierii;

c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;

d) clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică.

(2) Elementele prevăzute la alin. (1) lit. a) includ cel puțin următoarele:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

b) destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii

Articolul 312 Reguli generale pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică

(2) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

(3) Documentația de atribuire se întocmește de către autoritatea contractantă, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.

(4) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(6) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică.

(7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Articolul 313 Conținutul documentației de atribuire

(1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere;

c) caietul de sarcini;

d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2) În cazul în care autoritatea contractantă solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.

(4) Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

(5) Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

Conform art. 335, din OUG nr. 57, privind etapa de transparentă

- (1) În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.
- (2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
 - c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
 - d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
 - e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
 - f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
 - g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- (3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
- (5) Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate: a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire; b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.
- (6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.
- (7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.
- (8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

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

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

(13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

Conform art. 338, din OUG nr. 57, privind comisia de evaluare

(1) La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin ordin de ministru, respectiv prin dispoziție a primarului sau, după caz, a președintelui consiliului județean, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

(2) Dispozițiile art. 317 se aplică în mod corespunzător.

Articolul 317 Comisia de evaluare

(1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Membrii comisiei de evaluare sunt:

a) reprezentanți ai ministerelor sau ai organelor de specialitate ale administrației publice centrale respective, după caz, precum și ai ministerului cu atribuții în domeniul finanțelor publice, numiți în acest scop, în situația în care autoritatea contractanta este statul;

b) reprezentanți ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, precum și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care autoritatea contractanta este unitatea administrativ-teritorială;

c) reprezentanți ai instituțiilor publice respective, precum și ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, și structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care autoritatea contractanta este o instituție publică de interes local;

d) în cazul în care, pentru bunul care face obiectul închirierii este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare poate include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.

- (4) Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin ordin, hotărâre sau decizie al autorității contractante, după caz.
- (5) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de autoritatea contractanta dintre reprezentanții acestuia în comisie.
- (6) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva închirierii bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.
- (7) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la alin. (6) beneficiază de un vot consultativ.
- (8) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
- (9) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321.
- (10) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.
- (11) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractanta despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
- (12) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.
- (13) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:
- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
 - b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
 - c) analizarea și evaluarea ofertelor;
 - d) întocmirea raportului de evaluare;
 - e) întocmirea proceselor-verbale;
 - f) desemnarea ofertei câștigătoare.
- (14) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- (15) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- (16) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.
- Conform art. 343, din OUG nr. 57, privind încheierea contractului
- (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
- (2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
- (3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.
- (4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției

CAPITOLUL VI. Durata estimată a închirierii

Conform art. 306, din OUG nr. 57, contractul de închiriere de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia chirasului, pentru o durată de închiriere care este diferită în funcție de activitatea desfășurată. Subînchirierea, precum și orice formă de cesiune, sunt interzise.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

CAPITOLUL VII. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de inchiriere

Dupd aprobarea de catre proprietar a documentatiei de atribuire, se va organiza licitatie publica in vederea atribuirii contractelor de inchiriere. Stabilirea ofertei castigatoare se va determina in baza punctajului obtinut.

Contractul de inchiriere se va incheia cu ofertantul declarat castigator, iar predarea bunului se va face pe baza de proces verbal, in termen de 30 de zile de la data semnarii contractului. Procedura de atribuire se va realiza cu respectarea termenelor de publicitate prevazute de OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

CAPITOLUL VIII. Avize obligatorii

In conformitate cu Codul administrativ, pentru inchiriere nu este necesar aviz emis de Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale. Imobilul, obiect al inchirierii, nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

CONCLUZII

Având în vedere analiza efectuată în prezentul Studiu de oportunitate asupra situației actuale a imobilului, precum și obiectivele de dezvoltare ale municipiului Hunedoara, este evident faptul că alternativa inchirierii reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local.

Se propune chiria minima pentru inceperea licitatiei, in cuantum de :

11,43 LEI/mp/luna, respectiv 1063 LEI/luna

Valorile nu contin TVA.

Decizia finala asupra chiriei minime apartine Consiliului local al municipiului Hunedoara. Valoarea estimata mai sus, pentru inchirierea terenului intravilan in suprafata de 93mp, situat pe b-dul Dacia, inscris in CF 73936 Hunedoara, este o opinie, o concluzie bazata pe informatiile existente pe piata, la data estimarii valorii minime a chiriei.

EVALUATOR

ing. IORDAN NICOLAE ADRIAN

SOCIETATEA COMERCIALĂ

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA



ANEXE

ANEXA nr. 1 Copie xerox extras CF

ANEXA nr. 2 Plan de amplasament si delimitare a imobilului

ANEXA nr. 3 Fotografii ale imobilului

ANEXA nr. 4 Comanda pentru întocmirea studiului de oportunitate

HUNEDOARA, LA 12. 2021 -
PRESEDINTE DE SEDINTA
CIPRIAN-STEFAN PALCAU

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
MILTON-DANUT LASU



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73936 Hunedoara

Nr. cerere	25098
Ziua	01
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107384352



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Dacia, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	73936	93	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9805 / 31/03/2021		
Act Administrativ nr. 22375-ADRESA, din 25/03/2021 emis de PRIMARIA HUNEDOARA; Act Normativ nr. 1352/1999-HOTARARE, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Normativ nr. MO 634-BIS, din 28/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 33-MEMORIU, din 31/03/2021 emis de PASCAL EDUARD; Act Administrativ nr. 73/1999-HOTARARE, din 28/10/1999 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA;		
B1	Se înființează cartea funciară nr.73936-Hunedoara,cu nr.cadastral 73936	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEimobil aflat la poziția nr.2739 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Hunedoara, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA , CIF:2127028, Domeniul public	A1

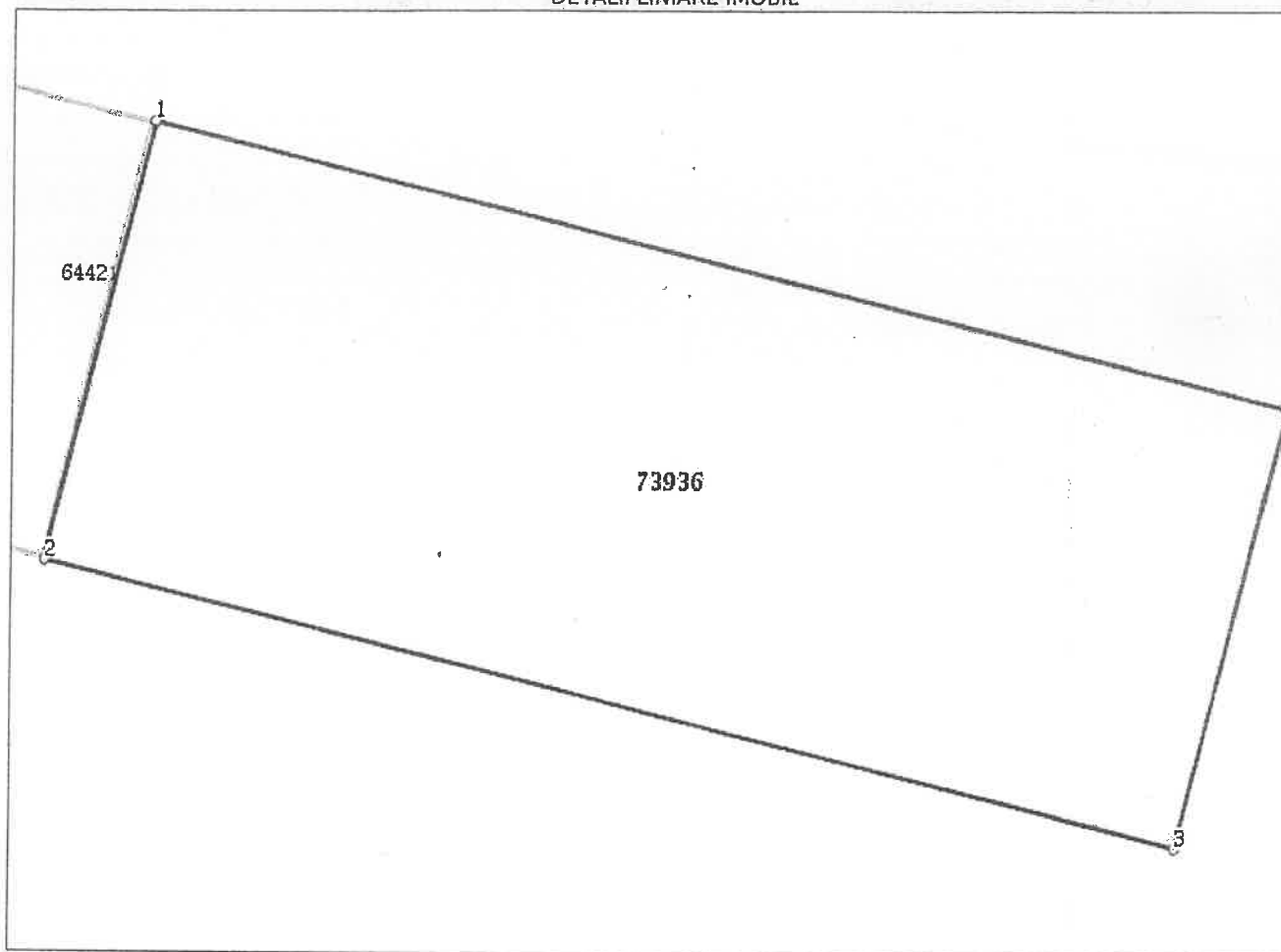
C. Partea III. SARCINI .

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
73936	93	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	93	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	6.0
2	3	15.426
3	4	5.991
4	1	15.457

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

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

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

Data și ora generării,

01/09/2021, 13:13


COLESNIUC TAMARA BERTA
referent

TEREN INTRAVILAN, S = 93MP
HUNEDOARA, B-DUL DACIA, JUD. HUNEDOARA
INSCRIS IN CF 73936 HUNEDOARA, CAD 73936
PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA – DOMENIUL PUBLIC



Handwritten signature in blue ink.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, PRIVATIZARE PARCARI

Localitatea Hunedoara

Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor:

S.C. PROEVACONS IMOB S.R.L.

Strada: Bd. Libertății, Nr. 4, Localitate: Hunedoara

CIF: 16158016

Conform referat nr. 83114/25.10.2021

DA29158873/02.11.2021

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		647	4	11	2021

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE E -LEI-	VALOARE TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
79311100-8	STUDIU DE OPORTUNITATE - privind stabilirea cuantumului minim al chiriei , necesar producerii de inchiriere prin licitație publică, conform prevederilor legale în vigoare, a unui teren în suprafața de 93mp, situat în municipiul Hunedoara, B-dul Dacia, înscris în CF 73936 Hunedoara, cu nr. cadastral 73936, aflat în proprietatea publică a municipiului Hunedoara. - întocmire studiu de oportunitate : 30 zile de la semnarea comenzii.	buc.		1	600,00	600,00	0,00	600,00			
Total						600,00	0,00	600,00			

PRIMAR

BOBOUTANU DAN
PRIN

ADMINISTRATOR PUBLIC

RAMONA ELENA TODOR

DIRECTOR ECONOMIC

POPA AURELIA ANISOARA

CONSILIER JURIDIC

DERYI ADINA

SEF SERVICIU ACHIZITIIL PUBLICE

OLTEAN FLORIN

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIULUI

ALBU MARINELA MARGARETA

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI,
PRIVATIZARE PARCARI
PAHONTU CRISTINA MARCELA

Întocmit 3 ex.

Iova Iacob Damian