ROMANIA
Judeţul Neamţ
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMŢ

HOTĂRÂRE

Nr. 228 din 29 august 2024

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț situat în str. Codrului, nr. 1, în suprafață de 52 mp, NC 53883

Consiliul Local al oraşului Târgu - Neamţ,

Ținând cont de adresa înregistrată sub nr. 11.315 din 21.07.2023 a d-lui Mihalschi Gheorghe prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 52 mp, situat în Str. Codrului, nr. 1,

Având în vedere prevederile:

- art. 15 alin (2), art.120 alin.(1) şi art.121 alin (1) şi alin.(2) din Constituţia României, republicată;
- art. 3 şi 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 ratificată prin Legea nr.199/1997;
- art. 7 alin. (2) din Codul Civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 2 alin. (2), art. 41 alin. (5), art. 50 alin. (4), art. 58, art. 59, art. 61, art. 62 și art. 70 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică;
- H.C.L. nr. 23 din 31.01.2024 privind modificarea și completarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, modificat si reformulat prin HCL nr. 159 din 27.06.2024;
- art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 și următoarele din NCC;
- art. 335, 363, alin 1), 4), 6), 7), 8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și modificările ulterioare;
- Extras de carte funciară pentru imobilul teren în suprafață de 52 mp, având NC 53883, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, împreună cu planul de amplasament al acestui imobil-teren;

• Hotărârea Consiliului Local nr. 61/29.02.2024 privind insusirea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Targu-Neamt la data de 31.12.2023, anexa nr. 1, pozitia 1176;

• HCL nr. 119/25.04.2024 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării, prin licitație publică, a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț situat în Str. Codrului, nr. 1, în suprafață de 52 mp, NC 53883;

• Raportul de evaluare nr. 134/ 07.06.2024 înregistrat la instituția noastră cu nr. 9.641 / 19.06.2024, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul de 52 mp;

• Procesul verbal nr. 11.131 / 16.07.2024 al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 683 / 19.11.2020, modificată prin Dispoziția primarului nr. 278 din 09.05.2022;

• Studiul de oportunitate nr. 13.184 / 26.08.2024 al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului si Investiții privind vânzarea prin licitație a unei suprafețe de teren de 52 mp, NC 53883, str. Codrului, nr. 1, localitatea Târgu-Neamț, jud Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 13.187/26.08.2024 înaintat de Primarul orașului Târgu-Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 13.188/26.08.2024 al Serviciului Juridic – Contencios, al Serviciului UAT si Investiții, Direcția Buget – Contabilitate și al Serviciului Fond Funciar și Registrul Agricol din cadrul Primăriei orașului Târgu Neamț;

Ținând cont de avizele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Târgu-Neamț.

In conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. 6 lit. b, art. 139 alin. (2), coroborat cu prevederile art. 243 alin. 1 lit. (a), art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Consiliul Local al Orașului Târgu-Neamț, întrunit în cea de-a 49-a ședință ordinară din mandatul 2020-2024, adoptă prezenta hotărâre

Art. 1. (1) Se aproba **Studiul de oportunitate** cu nr. 13.184 /26.08.2024 întocmit de către Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului si Investiții în vederea vânzării prin licitație publica a suprafeței de 52 mp, NC 53883, **Anexa nr. 1** la prezenta hotărâre.

(2) Se aproba **Raportul de evaluare** nr. 134 / 07.06.2024 înregistrat la Primaria orasului Targu-Neamt cu nr. 9.641 / 19.06.2024, întocmit de către evaluator Casapu Ioan, atestat ANEVAR cu legitimația nr. 11232, pentru terenul cu suprafața de 52 mp, situat în str. Codrului, nr. 1, localitatea Târgu-Neamț, jud. Neamț, la valoarea de **23.507 lei,** fără TVA, **Anexa nr. 2** la prezenta hotărâre.

(3) Se aproba **Procesul-verbal** nr. 11.131 / 16.07.2024 al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al

orașului Târgu-Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 683 / 19.11.2020 și modificată prin Dispoziția primarului nr. 278 / 09.05.2022, **Anexa nr. 3** la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă **Caietul de sarcini** nr. 13.185 / 26.03.2024 privind procedura vânzării prin licitartie publica a unui bun imobil teren, situat în jud. Neamt, oras Târgu- Neamţ, str. Codrului, nr. 1, nr. cadastral 53883, aparţinând domeniului privat al oraşului Târgu-Neamţ, conform **Anexei nr. 4** la prezenta hotărâre.

Garanția de participare este de 10 % din prețul de pornire al licitației.

Art. 3. **(1)** Se aproba **vânzarea prin licitație publică** a imobilului teren aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamţ, în suprafață de 52 mp, situat în Târgu – Neamţ, str. Codrului, nr. 1, nr. cadastral 53883, **cu prețul de pornire al licitației de 39.000 lei fără TVA.**

(2) Terenul supus vânzării prin licitație publica face parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, are categoria de folosință curți construcții, nu face obiectul legilor proprietății si nu face obiectul unui litigiu pe rolul instanțelor de judecată în care Orașul Târgu-Neamț este parte.

Art. 4. Taxa de participare este în cuantum de **500 lei**, iar taxa caietului de sarcini este de **100 lei.**

Art. 5. Se aprobă **Instrucțiunile pentru ofertanți** cu nr. 13.186/26.08.2024, conform **Anexei nr. 5** la prezenta hotărâre.

Art. 6. Se împuternicește primarul Orașului Târgu-Neamţ să semneze contractul de vânzare - cumpărare între Orașul Târgu-Neamţ și adjudecatar.

Art. 7. Taxa de întocmire raportului de evaluare a terenului in suprafata de 52 mp, cu NC 53883, in suma de 350 lei, va fi recuperata de la adjudecatar in baza prezentării hotărârii de vânzare-cumparare si a procesului-verbal de adjudecare finala.

Art. 8. Taxele notariale ocazionate de vânzare, vor fi suportate de adjudecatar.

Art. 9. Modalitatea de plată a prețului: suma totala, reprezentând contravaloarea terenului se va plăti prin virament bancar în **contul RO97TREZ49321390207XXXXX,** Oraș Târgu-Neamț, CIF 2614104, la momentul perfectării contractului de vânzare-cumpărare sau cash la casieria instituției, in baza prezentării hotărârii de vânzare si a procesului-verbal de adjudecare finala.

Art. 10. Serviciul Juridic, RA, Control Comercial si Asociații Proprietari si Serviciul UAT si Investiții din cadrul Primăriei Orașului Târgu-Neamț vor lua toate măsurile corespunzătoare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 11. Terenul vandut de UAT Târgu-Neamț va fi radiat din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț in baza contractului de vanzare-cumparare.

Art. 12. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unității administrativ-teritoriale, în termenul prevăzut de lege, primarului orașului Târgu-Neamț, prefectului județului Neamț si se depune în format electronic la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro, în subeticheta "CONSILIUL LOCAL – Hotărâri ale Consiliului Local".

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Preda Neculai

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT,
C.j. Sabin Isabela

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr. 228/29.08.2024			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA		Vot prin vot deschis	
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorităţii consilierilor locali în funcţie	Voturi necesare	
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în functie		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		16
4	Numărul voturilor „PENTRU”		16
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABTINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	
6	Numărul voturilor „ABTINERE”		
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		3
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare si la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptarii Hotararii de Consiliu Local nr. 228/29.08.2024		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	29.08.2024
2	Comunicarea către primar	. 09.2024
3	Comunicarea către prefectul judetului	. 09.2024
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	. 09.2024
5	Devine obligatorie si produce efecte juridice începând cu	. 09.2024

ANEXA nr. 1 la HCL nr. 228 din 29.08.2024

PRIMĂRIA ORAŞULUI TARGU - NEAMŢ, JUD. NEAMT
Telefon : 0233790245 / 0751028118
Fax :0233790508
Strada Stefan cel Mare, nr.62
E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

SERVICIUL UAT SI INVESTITII
Nr. 13.184 / 26.08.2024

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat în str. Codrului, nr. 1 în suprafață de 52 mp, NC 53883

1. DATE GENERALE:

Potrivit art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, *„vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ – teritoriale se aprobă prin hotărârea consiliului local”.*

2. OBIECTUL VANZARII

Obiectul vânzării este **imobil teren** în suprafață de 52 mp, situat în intravilanul Oraşului Târgu- Neamţ, str. Codrului, nr. 1, jud. Neamţ, teren aparţinând domeniului privat al oraşului Targu-Neamt conform H.C.L. nr. 61/29.02.2024, Anexa nr. 1, pozitia 374, cu o valoare de inventar de 17.910 lei, cu destinaţia de curţi-construcţii, nr. cadastral 53883.

Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat prin H.C.L. nr. 119 din 25 aprilie 2024 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării, prin licitație publică, a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț, situat în str. Codrului, nr. 1, în suprafață de 52 mp, NC 53883.

3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNURILOR CARE URMEAZA SA FIE VANDUTE PRIN LICITATIE PUBLICA:

Suprafața de teren de 52 mp ce urmează a fi scoasa la licitație publica in scopul vânzării provine din lotul cu NC 51994, in suprafata de 206 mp, categoria curți-construcții, pe care a existat o clădire cu destinația centrală termica in suprafata de 111 mp (aparținând d-lor Mihalschi Gheorghe si Mihalschi Elena-Alina, dobândită prin actul de adjudecare nr. 1244/17.12.2013).

Conform HCL nr. 214/30.10.2014 privind aprobarea lotizării unor terenuri aparținând domeniului privat al orașului Targu-Neamt, prin Actul de lotizare cu încheiere de autentificare nr. 2471/06.11.2014 la SPN David Daniela si David Radu Constantin, se obțin doua loturi:

1. lot nr. 1 in suprafata de 154 mp (cu NC 53882), ce cuprinde si clădirea cu suprafata de 111 mp aflata in proprietatea d-lor amintiți mai sus;
2. lot nr. 2 in suprafata de 52 mp (cu NC 53883).

-Prin HCL nr. 143/30.06.2015 se aproba vanzarea unui teren proprietate privata a orasului Targu-Neamt si se incheie contractul de vanzare-cumparare cu autentificare de incheiere nr. 2228/06.11.2015 la SPN David Daniela si David Radu Constantin.

-Terenul in suprafata de 52 mp face parte din domeniul privat al orasului Targu-Neamt conform HCL nr. 61/29.02.2024 privind insusirea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Targu-Neamt la data de 31.12.2023, Anexa 1, pozitia 1176 si are o valoare de inventar de 17.910 lei. Pe acest teren exista ruinele cosului de fum al fostei centrale termice.

Terenul are urmatoarele vecinatati:
-N – teren proprietatea orasului Targu-Neamt, domeniul public;
-E – teren cu NC 52054;
-S – teren proprietatea Mihalschi Gheorghe si Mihalschi Elena-Alina, cu NC 53882;
-V – teren proprietatea orasului Targu-Neamt.

- Prin adresa nr. 4441/15.03.2024 Compartimentul Fond Funciar-Registru Agricol comunica faptul ca terenul in suprafata de 52 mp, str. Codrului, nr. 1, 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 6.03.1945-22.12.1989.

Prin adresa nr. 4543/18.03.2024 Serviciul Juridic comunica faptul ca terenul in suprafata de 52 mp, str. Codrului, nr. 1, nu face obiectul unor actiuni in justitie in care autoritatea locala sa fie parte.

Prin adresa nr. 5183/28.03.2024 Directia Buget Contabilitate din institutie, comunica faptul ca, fostul cos de fum al vechii centrale termice edificat pe acest teren nu se regaseste in evidentele contabile ale institutiei. Conform Procesului verbal de constatare al Comisiei de urbanism din cadrul Consiliului Local al orasului Targu-Neamt inregistrat cu nr. 5/12.02.2024, solicitantul terenului se obliga ca, in caz de adjudecare la licitatia publica a terenului, sa demoleze fostul cos de fum pe cheltuiala proprie.

-Terenul are categoria de folosință curți-construcții și este neîmprejmuit, conform extrasului de carte funciară**.**

Prin adresa nr. 11.315/21.07.2023 se solicita de către d-nii Mihalschi Gheorghe si Mihalschi Evelina, cumpărarea terenului in suprafata de 52 mp, mai sus descris.

Conform Raportului de evaluare nr. 134/07.06.2024 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Targu-Neamt cu nr. 9641/19.06.2024, valoarea de piață stabilita in urma evaluării pentru terenul in suprafata de 52 mp, având NC 53883, este de **4.724 euro, reprezentând 23.507 lei**.

Valorile sunt nete fără TVA, cursul BNR in data de 07.06.2024 – 4.9760 lei/euro.

Valoarea de vânzare de la care pornește licitația publica, stabilita prin Procesul-verbal nr. 11.131/16.07.2024 de către Comisia de evaluare pentru concesionarea, închirierea si vânzarea

bunurilor imobile din domeniul public si privat al orașului Targu-Neamt, este de 39.000 lei fără TVA, cu o garanție de 10% din prețul contractului de vânzare-cumpărare, fără TVA.

Date urbanistice: terenul este încadrat în UTR 1– Zonă centrala – oras Targu-Neamt (zona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare), regimul maxim de înălțime (S)+P+4E+M, POT maxim=80%, CUT=2,4-4,8 mp adc/mp teren.

Utilități în zonă: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.

Utilizările permise:

- Construcţii de locuinţe sau locuinţe şi funcţiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcţii executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compoziţional, finisaje exterioare, etc.
- Modernizări şi reparaţii la clădiri existente pe bază de documentaţii conform normelor în vigoare, cu condiţia de menţinere a aceleiaşi funcţiuni şi suprafeţe construite.
- Construcţii şi amenajări necesare bunei funcţionări a zonei.
- Îndepărtarea construcţiilor parazitare (anexe, construcţii provizorii, etc).

Utilizări permise cu condiţii:

- Comerţ, servicii, meşteşuguri, activităţi agricole, etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

Interdicţiile permanente:

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă şi sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranţa şi sănătatea locuitorilor.
- Se interzice amplasarea construcţiilor în zonele de protecţie a reţelelor electrice fără acordul administratorului de reţele.
- Se interzice amplasarea oricărui tip de construcţie în zona de protecţie a conductelor de transport gaze naturale (20 m din ax, de o parte şi e alta a conductei).
- În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie: DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte şi de alta a drumului; Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte şi de alta a drumului; Străzi secundare – 14 m, adică 7 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
- în zona protecţiei albiilor - în aceste zone, nu se vor autoriza locuinţe noi, pe o distanţă de 30 m faţă de albia cursului de apă, ci numai reparaţii curente la clădiri existente.

- pentru construcţiile şi amenajările care nu sunt compatibile cu funcţia zonei se instituie zona de protecţie sanitară de 50 m de la clădirile şcolilor, grădiniţelor şi dispensarelor uman şi veterinar faţă de locuinţe şi artere de circulaţie.
- La instalaţiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecţie şi care se vor împrejmui.
- Se interzice depozitarea materialelor de construcţie în zona aferentă drumurilor publice.

- Se interzice amplasarea construcțiilor și a panourilor publicitare în zonele de intersecții de drumuri care prin amplasarea acestora conduc la diminuarea vizibilităţii în intersecţii şi a măririi factorului de risc şi a numărului de accidente.

Aspectul exterior al construcţiilor:

- Nu se autorizează construcţiile de locuinţe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului şi a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile şi se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau şarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70 % (350) iar materialele pentru învelitoare vor fi ţigla, tabla, ţigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu șindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie şi electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmuirii.

4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ VÂNZAREA

Vânzarea este oportună din următoarele motive:

- din punct de vedere economic, din vânzarea acestui teren se va obține un venit suplimentar la bugetul local la orașului Târgu-Neamț, prin vânzarea terenurilor ocupate de construcții aparținând persoanelor fizice/juridice sau prin vânzarea la licitație publica pentru terenurile libere de sarcini;
- din punct de vedere al protecției mediului: cumpărătorii vor avea obligația respectării tuturor condițiilor referitoare la protecția mediului.
- din punct de vedere social: dezvoltarea mediului privat de afaceri în Orașul Târgu-Neamț.

5. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE VÂNZARE – CUMPĂRARE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII :

Conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 363 (1) *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

(2)*Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. (…)*

(4)*Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.*

(5)*Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.*

(6)Cu exceptai cazurilor în care prin lege se prevede altfel, preţul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităţilor deliberative de la nivelul administraţiei publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică şi valoarea de inventar a imobilului.
(7)Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii preţului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.
(8)Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării preţului.

Procedura de licitație se organizează conform H.C.L. nr. 23 din 31.01.2024 privind modificarea și completarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, modificat si reformulat prin HCL nr. 159 din 27.06.2024.

6. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE:

Licitația se va organiza și desfășura in maxim 20 de zile de la data anunțului în Monitorul Oficial partea a IV-a .

Cumpărătorul va achita prețul integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, taxele notariale si raportul de evaluare a terenului.

ARHITECT SEF,
Ing. George Cojocariu

Nr.134/07.06.2024

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHE, NR. 3, JUDETUL NEAMT

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2024

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren intravilan 52 mp

situat in orasul Targu Neamt, Str.Codrului , nr. 2

judetul Neamt

Iunie 2024

CUPRINS

07 Iunie 2024

In atentia:	Clientul: Oras Targu Neamt
	Destinatarul: Oras Targu Neamt

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, Str.Codrului , nr. 2 , judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, Str.Codrului , nr. 2 , judetul Neamt, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt
Proprietarul : Oras Tg. Neamt
Destinatarul: Oras Targu Neamt
Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 52 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 52 mp, situat in orasul Targu Neamt, Str.Codrului , nr. 2 , judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 53883 , inscris in Cartea funciara nr. 53883-UAT Targu Neamt.

Data evaluarii

Data evaluarii este 07.06.2024.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 27.05.2024 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu doamna Iustina Miltiade (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in acest raport, a rezultat urmatoarea valoare:

Valoarea de piata:	
4.724 €	**23.507 lei**

<u>Casapu Ioan</u>
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru ANEVAR

Note :
1) Valorile sunt nete fara TVA
2) Curs B.N.R. din data de 07.06.2024 – 4,9760 lei/euro

Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat in consideratie este cel anuntat de BNR pentru data de 07.06.2024 respectiv 4,9760 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este S.C. AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.
AECA SRL – Cordun , este societate comerciala cu capital privat.
Date de identificare ale societatii:
CUI: 16006670
Data infintarii:
Inregistrarea la Registrul Comertului sub nr. J/27/1862/2003
Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2024
Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN
Tel./fax: 0233748354
Tel./mob: 0721366921
E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

Activitatea de baza a firmei este de evaluare pentru societatile comerciale cu urmatoarele activitati:

- Evaluari societati comerciale pentru fuziune/divizare
- Evaluari proprietati imobiliare si bunuri mobile pentru vanzare
- Evaluari proprietati imobiliare pentru impozitare
- Raportari financiare
- Constituire de capital social
- Dobandire de credite bancare
- Lichidari societati comerciale

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2024.
Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat: Serie RC; Nr. 0788.108/2024.
Pentru a putea aborda activitati din domenii economice diferite, AECA are contracte de colaborare cu specialisti autorizati, cu studii universitare, profesori, evaluatori, etc.
Firma dispune de logistica necesara pentru desfasurarea acestor activitati: retea de calculatoare, conexiune internet, mijloace de transport, telefonie mobila.
Aria de desfasurare a activitatii cuprinde judetele: Neamt, Suceava, Bacau, Iasi, Vaslui.
Evaluatorul nu a avut şi nu are nici un interes faţa de proprietatea evaluată şi nici faţă de părţile implicate, iar onorariul nu a depins de mărimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt
Proprietarul : Oras Targul Neamt
Destinatarul: Oras Targu Neamt
Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 52 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren intravilan in suprafata de 52 mp, situat in orasul Targu Neamt, Codrului , nr. 2, judetul Neamt .

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 53883, inscris in Cartea funciara nr. 53883-UAT Targu Neamt.

Prezentarea cadastrala a proprietatii este detaliata in Anexa 1.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat in prezentul Raport de evaluare este valoarea de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR) compuse din editia 2013 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2013) precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR.

Definitia valorii de piata: *"suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*

Standardele ANEVAR aplicate in acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Documentare si conformare ; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de Orasul Targu Neamt.

1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 07.06.2024.

1.8. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 07.06.2024.

1.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 in Documentarea pentru elaborarea evaluarii *"Evaluatorul trebuie sa precizeze masura in care a fost inspectata proprietatea imobiliara subiect si in care a fost efectuata orice investigatie".*

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspectiei proprietatii subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piata, a rationamentului Evaluatorului si a altor surse de informatii mentionate in cadrul raportului.

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data 27.05.2024 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu doamna Iustina Miltiade (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 27.05.2024, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

1 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala , formata din locuinte unifamiliale (P+4) in blocuri de locuinte cu sau fara spatii comerciale la parterul blocurilor sau constructii independente cu destinatia de spatii comerciale;

2 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz;

3 Accesul se face din str.Stefan cel Mare(imobilul se afla in planul al I fata de strada) .

1.12. Amploarea investigatiei

Proprietatea a fost inspectata vizual de dl Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

1.13. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor surse:

- Documentele puse la dispozitie de catre client;

- Informatii publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro , www.imobiliare.net, www.multecase.ro, etc.);

- Informatii despre locatie cu ajutorul www.maps.google.com, google earth, http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html, programul TransDatRo4.01;

- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;

- Informatii colectate la inspectie;

- Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate.

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte;

- Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata;

- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte;

- Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum si pe informatile obtinute din inspectia la fata locului;

- Obiectivul evaluarii nu este verificarea autenticitatii documentelor de proprietate sau alte investigatii referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate in raportul de evaluare;

- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot aparea dupa data evaluarii si care pot influenta valoarea proprietatii;

- Se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata nu are alte aspecte ascunse decat cele mentionate in raportul de evaluare referitoare la teren sau structura cladirii;

- Evaluatorul nu realizeaza analiza geotehnica a terenului sau analiza tehnica a cladirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate in considerare la evaluare;

- Evaluatorul nu este expert de mediu si nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietatii dar orice factor vizibil de contaminare si poluare va fi luat in considerare in raportul de evaluare;

- Se presupune ca toate licentele si autorizatiile pot fi reinoite pentru orice utilizare potentiala;

- Acest raport de evaluare este confidential in relatia beneficiar evaluator;

- Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare;

- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premisa ca acestea sunt adevarate si corecte;

- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;

- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;

- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acesteia si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ;

- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea;

- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului (daca exista). Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. Consimtamantul scris al Evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 adoptate de ANEVAR si nu au intervenit devieri de la acestea.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin piata.

2.1. Etapele parcurse

i. documentarea, pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre Client;

ii. inspectia amplasamentului si a zonei;

iii. stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;

iv. selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

v. analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;

vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietatii;

vii. procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

2.2. Cea mai buna utilizare

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie principiul celei mai bune utilizari, care "îi maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar."

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci când stabileste pretul pe care ar fi dispus sa îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea în considerare a urmatoarelor:

i. sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata,

ii. sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,

iii. cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

2.3. Abordarea prin piata. Metoda comparatiilor de piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc.

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii

de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

Bunul imobil evaluat prin prezentul raport de evaluare se afla in proprietatea Orasului Targu Neamt . Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- HCL 61/29.02.2024 emitent CL Targu Neamt ;
- Extras de Carte funciara pentru informare nr cad 53883 –UAT Tg Neamt, emis de OCPI Neamt , BCPI Tg Neamt ;

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Târgu Neamț este al treilea oraș ca mărime din județul Neamț. Localitatea este renumită pentru Cetatea Neamțului, ridicată de Petru I Mușat, pentru casa unde a crescut poeta Veronica Micle și de asemenea, prin satul (astăzi cartierul) Humulești, leagănul copilăriei povestitorului Ion Creangă. De asemenea, orașul este centrul unui areal din nordul județului Neamț în care se găsesc aproximativ 20 de mănăstiri ortodoxe, unele de o importantă valoare artistică și culturală, de exemplu Văratec, Agapia sau Secu.

Localizare și așezare geografică

Oraşul Târgu Neamţ este aşezat în partea central-estică a României. Orasul este situat la o altitudine medie de 365 m, pe terasa râului Ozana, un afluent al Moldovei, care se varsă în râul Siret. Prin asezarea sa, orasul se află, de asemenea, la intrarea în Depresiunea Neamtului, la poalele Culmii Plesu, Vârful Vânători (624 m). Principale forme de relief sunt Depresiunea Neamtului (Ozana - Topolita) si dealurile si culmile ce tin de Subcarpatii Moldovei: Culmea Plesu (culme submontană) la nord, dealurile Movilelor, Humulesti si Ocea la sud, si dealul Boistea care închide valea Ozanei la est. Culmea Plesului, cu o lungime de 24 km, situată la nord, are înălțimea maximă de 913 m. Înspre orasul Tîrgu Neamt, se află vârful Vânători care are altitudinea de 623 m, ce se ridică cu aproape 250 m deasupra albiei râului Ozana, printr-o pantă stâncoasă.

Înspre sud dealurile au aspect de coline datorită înălțimilor lor nu foarte mari: Dealul Movilelor (440 m), dealul Humuleşti (410 m), dealul Ocea (400 m). Dealul Boiştea este situat pe latura estică a orașului Tîrgu Neamț, pe cealaltă parte a râului Ozana, la ieșirea din depresiunea subcarpatică. Are altitudinea maximă de 582 m și străjuiește întreaga vale, mai ales că versantul nordic este mai abrupt. La baza sa se găsește satul Blebea, o mică suburbie a orașului.

Suprafata: 4301 ha

Intravilan: 1349 ha

Extravilan: 2951,5 ha

Populatie: Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Târgu Neamț se ridică la 18.695 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 20.496 de locuitori.

Gospodarii: 2273

Numele localitatilor aflate in administratie:

Blebea, Humuleşti, Humuleştii Noi

Economie

Deşi în perioada comunistă, industria era bine reprezentată prin intreprinderi ca *VOLVATIR SA*, *Unirea'*, *Arta Decorativă*, *Fabrica de cauciuc* sau *Fabrica de mobilă Tîrgu Neamţ*, astăzi turismul este principala activitate şi sursă de venituri pentru oraş. Vechile fabrici au fost închise sau privatizate, iar multe dintre ele s-au reprofilat. Singurele industrii importante rămase sunt cea a prelucrării lemnului (ex: Euroforest - care din pacate a falimentat si aceasta), cea textilă (ex: Euroconf, Sofiaman, Cetatea S.A.) sau cea a prelucrării metalelor (ex: Cuiul, Arco Trust).

Activitati specifice zonei:

Turism cultural şi religios
Servicii şi alimentaţie publică
Industrializarea laptelui şi creşterea animalelor

Activitati economice principale:

Servicii şi alimentaţie publică
Turism
Agricultură
Creşterea animalelor
Industrie uşoară
Prelucrarea lemnului

Facilitati oferite investitorilor:

Infrastructură locală modernizată
Parteneriat public privat pentru dezvoltarea economică a oraşului Târgu Neamţ

3.4. Informatii despre amplasament

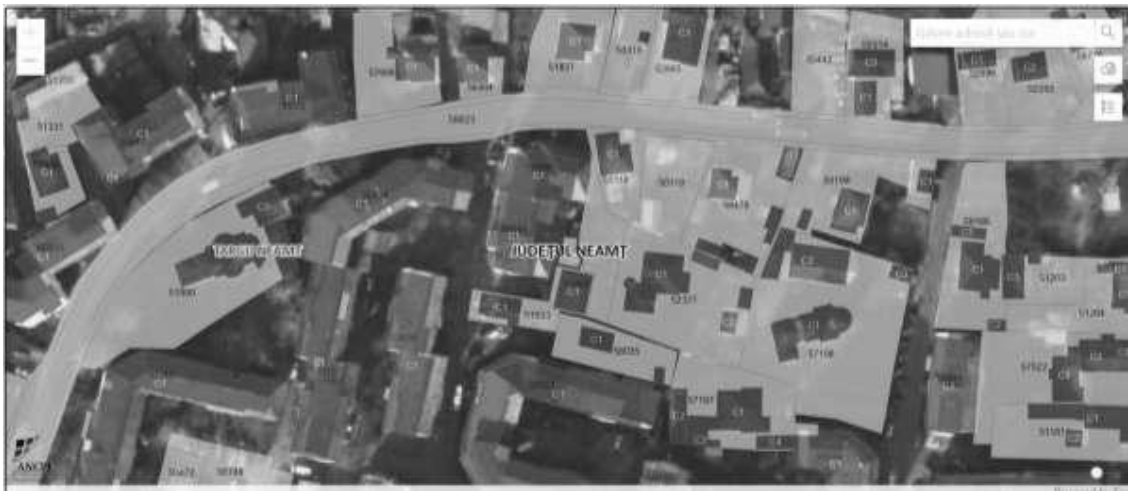
Proprietatea este amplasata in orasul Targu Neamt, Str.Codrului , nr. 2 .

Zona in care este amplasat bunul imobil este o zona rezidentiala si comerciala , formata din locuinte unifamiliale in blocuri de locuinte , la parter sunt constructii independente cu destinatia de spatii comerciale.

Zona de amplasare este delimitata de urmatoarele artere importante de circulatie: Str.Codrului ce se intersecteaza cu str Stefan Cel Mare .

Accesul: din Str.Codrului.

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 52 mp, forma regulata dreptunghiulara , deschidere de 5 ml, suprafata plana. Terenul are ca vecinatate mai multe spatii comerciale.

Terenul nu este imprejmuit si este utilizat ca si cale de acces spatiu comercial .

Utilitatile zonei: apa, canalizare, energie electrica, gaz metan.

3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata terenurilor amplasate in intravilanul orasului Targu Neamt.

4.2. Gradul de construire a zonei

Apreciem gradul de construire al zonei la > 90%.

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

La data evaluarii trendul valorilor imobiliare este descendent ca urmare a situatiei economice scazute a populatiei, la nivelul tuturor tipurilor de proprietati imobiliare ca urmare a faptului ca in zona populatia cu varsta cuprinsa intre 20 - 45 <50 ani a plecat in strainatate pentru asigurarea unui trai decent celorlalti membri ai familiei, ca urmare a salarizarii deficitare, a ratei ridicate a somajului, a preturilor ridicate a produselor de baza, a faptului ca zona de nord est a tarii este cea mai saraca din tara etc.

Un efect major in prezent il are efectul legii darii in plata si cresterea avansului in ceea ce priveste achizitionarea de locuinte care influenteaza intregul domeniu de achizitii de imobiliare.

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 75÷100 euro/mp si chiar mai mult, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 800 mp÷1.000 mp.

4.5. Cererea

La data curenta se estimeaza o cerere redusa pentru proprietati similare;

- Pretul de vanzare variaza in functie de suprafetele de teren, amplasare, utilitati;
- In prezent cererea este in stagnare, in general cumparatorii (persoane fizice sau investitori) fiind descurajati de mediul economic din prezent, fiind determinati si de conditiile actuale de creditare si de situatia economica la nivelul tarii.

4.6. Echilibrul pietei

Strict pe zona analizata se estimeza un dezechilibru in sensul cererii care este foarte scazuta, iar in ceea ce priveste amplasamentele cu suprafete similare, oferta este modesta, piata fiind a cumparatorilor.

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare buna, in zona circulata;
2. Existenta utilitatilor.

Factori negativi

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania;

Concluzie

Pentru amplasamentul evaluat, in prezent cererea este redusa datorita conditiilor nefavorabile de pe piata in ceea ce priveste puterea de cumparare, lipsa de capital a investitorilor si stagnarea investitiilor.

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie principiul celei mai bune utilizari, care "îi maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar."

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci când stabileste pretul pe care ar fi dispus sa îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea în considerare a urmatoarelor:

iv. sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata,

v. sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,

vi. cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

In lipsa documentatiei urbanistice (certificat de urbanism valabil), Evaluatorul nu a putut face calcule privind cea mai buna utilizare.

Din datele colectate la inspectie, respectiv profilul zonei in care se afla amplasamentul, evaluatorul estimeaza ca cea mai buna utilizarea a terenului liber este utilizarea rezidential/comerciala.

Ipoteza evaluarii este utilizarea curenta care se estimeaza a fi cea mai buna utilizare.

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

Pentru evaluarea proprietatii subiect s-au folosit comparabilele anexate la prezentul raport de evaluare.

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 3.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea abordarii prin piata, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii acesteia, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin piata respectiv valoarea de:

Valoarea de piata:	
4.724 €	**23.507 lei**

Casapu Ioan
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru ANEVAR

Note :
1) Valorile sunt nete fara TVA
2) Curs B.N.R. din data de 07.06.2024 – 4,9760 lei/euro

7. ANEXE

Anexa 1:	Identificarea cadastrala a proprietatii
Anexa 2:	Bilantul terenului
Anexa 3:	Abordarea prin piata. Evaluarea terenului
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Fotografii proprietate
Anexa 6:	Comparabile vanzari terenuri

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul Casapu Ioan certific urmatoarele:

i. Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR;

ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;

iii. Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;

iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;

v. Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;

vi. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;

vii. Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat si Standardele de evaluare ANEVAR;

viii. Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;

ix. Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;

x. Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;

xi. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru Titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare;

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

8.3. Conditiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopul evaluarii;

2. La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;

3. Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si ca nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor puse la dispozitie de catre Client;

4. Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;

5. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de Client si terte persoane;

6. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;

7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta vis-a-vis de proprietatile subiect;

8. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate in eventuale tranzactii;

9. Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa prima data dintre urmatoarele: 1) data inspectiei; 2) data raportului;

10. Calitatea manageriala a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piata a proprietatii evaluate. Raportul de evaluare presupune ca atat proprietarii cat si dezvoltatorul, sunt competenti din punct de vedere managerial. Orice lipsa de competenta manageriala si de afaceri afecteaza negativ valoarea de piata a proprietatilor subiect;

11. Orice entitate, fizica sau juridica, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului;

12. Suprafete incluse in prezentul raport au fost furnizate de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator. Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia. Descrierea proprietatii a fost facuta cu scop informativ si nu reprezinta o garantie. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta proprietatilor evaluate;

13. Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. Evaluatorul nu a

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;

15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;

16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;

17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Anexa nr. 3 la HCL nr. /

ORAȘUL TÂRGU-NEAMȚ

JUDEȚUL NEAMȚ, ORAȘ TÂRGU NEAMȚ, B-DUL ȘTEFAN CEL MARE, NR. 62
TELEFON:0233/790245; FAX: 0233/790508; e-mail : www.primariatgneamt.ro

Serviciul UAT și Investiții
Nr. 11.131 / 16.07.2024

Comisia de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al Orașului Târgu-Neamț

PROCES VERBAL

Încheiat în data de 16.07.2024 **ora** 11^15

Evaluarea dosarelor si stabilirea prețului de vânzare (atribuire directa) pentru un număr de 10 (zece) imobile aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț

În conformitate cu dispozițiile legale ale:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 317 alin. 1, alin. 2, alin. 3 lit. b, art. 334 – 346, art. 338, art. 363-364;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările si completările ulterioare, art. 13, art. 16 si art. 20;
- HCL nr. 203/12.11.2020 privind numirea reprezentanților Consiliului local în Comisia de Evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al Orașului Târgu-Neamț;
- Dispoziția primarului nr. 278/09.05.2022 privind modificarea dispoziției nr. 683/19.11.2020 privind numirea Comisiei de Evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț,
- HCL nr. 159/27.06.2024 privind modificarea si reformularea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț ;

1. HCL nr. 128/31.05.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 58502 (10 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, Aleea Târgului, bl. L2, sc. A, ap. 4, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din exterior si destinația de spațiu comercial;
2. HCL nr. 127/31.05.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 57540 (15 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, b-dul Mihai Eminescu, bl. M11, sc. A, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din exterior si destinația de spațiu comercial;
3. HCL nr. 142/31.05.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenurilor cu NC 57908 (21 mp) si NC 57909 (13 mp), aflate in domeniul privat al

orașului Târgu-Neamț, Aleea Târgului, bl. A9, sc. B, ap. 17, parter, concesionate in vederea construirii de balcoane cu acces din exterior si destinația de spații comerciale;

4. HCL nr. 129/31.05.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 56543 (21 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, b-dul Mihai Eminescu, bl. G6, sc. C, ap. 30, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din interior si destinația de spațiu comercial;
5. HCL nr. 112/25.04.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 56728 (17 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Mărășești, bl. B19, sc. A, ap. 2, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din exterior si destinația de spațiu comercial;
6. HCL nr. 113/25.04.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 51096 (21 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Stefan cel Mare, bl. L5, sc. A, ap. 4, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din exterior si destinația de cabinet medical;
7. HCL nr. 111/25.04.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 55204 (21 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, b-dul Mihai Eminescu, bl. M9, parter, concesionat in vederea construirii unui balcon cu acces din exterior si destinația de spațiu comercial;
8. HCL nr. 114/25.04.2024 privind aprobarea avizului de principiu cu privire la vânzarea directa a terenului cu NC 56565 (16 mp), aflat in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 23, parter, concesionat in vederea construirii de balcon cu acces din exterior si destinația de spațiu comercial;
9. HCL nr. 119/25.04.2024 privind aprobarea unui aviz de principiu in vederea vânzării, prin licitație publica, a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, situat in str. Codrului, nr. 1, in suprafata de 52 mp, NC 53883.

Comisia de evaluare s-a întrunit astăzi, data prezentei, pentru analizarea, evaluarea ofertelor și stabilirea prețului de vânzare a 10 (zece) imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț.

Membrii comisiei sunt:

1. **consilier local** Acsintoae Ana **- președinte de comisie**
2. **consilier local** Raicu Horia
3. **consilier local** Vrânceanu Horia
4. **consilier local** Drou Vasile
5. **consilier local** Andone Drogos **– secretar de comisie**
6. **consilier local** Neculita Ștefan
7. **consilier local** Preda Neculai
8. **consilier local** Apopei Vasile
9. **reprezentant AJFP Neamț** Sarmașan Gheorghe

Comisia a fost constituită în baza dispoziției primarului nr. 683/19.11.2020, modificata prin dispoziția nr. 278/09.05.2022.

Membrii acesteia au fost convocați telefonic (consilieri locali); telefonic și prin adresa nr. 10.657/08.07.2024 (reprezentantul AJFP Neamț). Comisia este legal constituită și adoptă decizii cu votul majorității membrilor.

Ordinea de zi

Evaluarea dosarelor și stabilirea prețului de vânzare (prin atribuire directa si licitație) pentru un număr de 10 (zece) imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, astfel:

1. teren intravilan, in suprafata de 10 mp, având NC 58502, situat in Aleea Târgului, bl. L2, sc. A, ap. 4, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț;
2. teren intravilan, in suprafata de 15 mp, având NC 57540, situat b-dul Mihai Eminescu, bl. M11, sc. A, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț;
3. teren intravilan, in suprafata de 21 mp, având NC 57908 si teren intravilan, in suprafata de 13 mp, cu NC 57909, Aleea Târgului, bl. A9, sc. B, ap. 17, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț;
4. teren intravilan, in suprafata de 21 mp, cu NC 56543, situat b-dul Mihai Eminescu, bl. G6, sc. C, ap. 30, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț;
5. teren intravilan, in suprafata de 17 mp, cu NC 56728, situat pe str. str. Mărășești, bl. B19, sc. A, ap. 2, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț;
6. teren intravilan, in suprafata de 21 mp, NC 51096, situat in str. Stefan cel Mare, bl. L5, sc. A, ap. 4, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț;
7. teren intravilan, in suprafata de 21 mp, cu NC 55204, situat in b-dul Mihai Eminescu, bl. M9, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț;
8. teren intravilan, in suprafata de 16 mp, având NC 56565, situat in Aleea Târgului, bl. A8, sc. B, ap. 23, parter, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț;
9. teren intravilan, in suprafata de 52 mp, având NC 53883, situat in str. Codrului, nr. 1, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț.

Comisia procedează la analizarea celor 9 dosare ce au primit avizul de principiu în vederea vânzării imobilelor.

Sunt prezentate situațiile pentru fiecare imobil în parte.

9. Date identificare teren 52 mp, NC 53883, situat in str. Codrului, nr. 1, oraș Targu-Neamt, jud. Neamt

-Suprafața de teren de 52 mp provine din lotul cu NC 51994, in suprafata de 206 mp, categoria curți-construcții, pe care a existat o clădire cu destinația centrală termica in suprafata de 111 mp (aparținând d-lor Mihalschi Gheorghe si Mihalschi Elena-Alina, dobândită prin actul de adjudecare nr. 1244/17.12.2013).

Conform HCL nr. 214/30.10.2014 privind aprobarea lotizării unor terenuri aparținând domeniului privat al orașului Targu-Neamt, prin Actul de lotizare cu încheiere de autentificare nr. 2471/06.11.2014 la SPN David Daniela si David Radu Constantin, se obțin doua loturi:

1. lot nr. 1 in suprafata de 154 mp (cu NC 53882), ce cuprinde si clădirea cu suprafata de 111 mp aflata in proprietatea d-lor amintiți mai sus;
2. lot nr. 2 in suprafata de 52 mp (cu NC 53883).

-Prin HCL nr. 143/30.06.2015 se aproba vanzarea unui teren proprietate privata a orasului Targu-Neamt si se incheie contractul de vanzare-cumparare cu Autentificare de incheiere nr. 2228/06.11.2015 la SPN David Daniela si David Radu Constantin.

-Terenul in suprafata de 52 mp face parte din domeniul privat al orasului Targu-Neamt conform HCL nr. 61/29.02.2024 privind insusirea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Targu-Neamt la data de 31.12.2023, Anexa 1, pozitia 1176 si are o valoare de inventar de 17.910 lei. Pe acest teren exista ruinele cosului de fum al fostei centrale termice.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

-N – teren proprietatea orasului Targu-Neamt, domeniul public

- E – teren cu NC 52054

-S – teren proprietatea Mihalschi Gheorghe si Mihalschi Elena-Alina, cu NC 53882

- V – teren proprietatea orasului Targu-Neamt.

- Prin adresa nr. 4441/15.03.2024 Compartimentul Fond Funciar-Registru Agricol comunica faptul ca terenul in suprafata de 52 mp, str. Codrului, nr. 1, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate private sau de restituire depuse in temeiul actelor normative care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6.03.1945-22.12.1989.

Prin adresa nr. 4543/18.03.2024 Serviciul Juridic comunica faptul ca terenul in suprafata de 52 mp, str. Codrului, nr. 1, nu face obiectul unor actiuni in justitie in care autoritatea locala sa fie parte.

Prin adresa nr. 5183/28.03.2024 Directia Buget Contabilitate din institutie, comunica faptul ca, fostul cos de fum al vechii centrale termice edificat pe acest teren nu se regaseste in evidentele contabile ale institutiei. Conform Procesului verbal de constatare al Comisiei de urbanism din cadrul Consiliului Local al orasului Targu-Neamt inregistrat cu nr. 5/12.02.2024, solicitantul terenului se obliga ca, in caz de aprobare a cererii de cumparare a terenului, sa demoleze fostul cos de fum pe cheltuiala proprie.

-Terenul are categoria de folosință curți-construcții și este neîmprejmuit, conform extrasului de carte funciară.

Prin adresa nr. 11.315/21.07.2023 se solicita de către d-nii Mihalschi Gheorghe si Mihalschi Evelina, cumpărarea terenului in suprafata de 52 mp, mai sus descris.

Conform Raportului de evaluare nr. 134/07.06.2024 întocmit de către evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2024, expert ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Targu-Neamt cu nr. 9641/19.06.2024, valoarea de piață stabilita in urma evaluării pentru terenul in suprafata de 52 mp, având NC 53883, este de **4.724 euro, reprezentând 23.507 lei**.

Valorile sunt nete fără TVA, cursul BNR in data de 07.06.2024 – 4.9760 lei/euro.

Valoarea de vânzare stabilita de comisie de la care pornește licitația publica este de

39.000 lei fără TVA.

Garanția se stabilește intre 3 si 10 % din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

Comisia stabilește garanția de 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA

Noua (9) din cele zece (10) solicitări de cumpărare ale terenurilor descrise mai sus se încadrează în excepția prevăzută de OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 364 (1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Una (1) din cele zece (10) solicitări de cumpărare se încadrează *Conform art. 363, alin. 1) vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publica, organizata in condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor in care prin lege se prevede altfel.*

Mai mult, același act normativ prevede, la art. 363, alin. 2), faptul că *stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

Art. 4) Vânzarea prin licitație publica a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aproba prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

Art. 5) Garanția se stabilește intre 3 si 10 % din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

Art. 6) Cu excepția cazurilor in care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați in condițiile legii si selectați prin licitație publica si valoarea de inventar a imobilului.

Drept pentru care s-a întocmit prezentul proces-verbal, astăzi, 16.07.2024, în 2 exemplare originale.

Membrii comisiei sunt:

1. **consilier local** Acsinteoae Ana **- președinte de comisie**
2. **consilier local** Andone Sorin **– secretar de comisie**
3. **consilier local** Roicu Horia

4. **consilier local** Vrăuceanu Horia

5. **consilier local** Grou Vasile

6. **consilier local** Nechita Ștefan

7. **consilier local** Preda Nicolai

8. **consilier local** Apopei Vasile

9. **reprezentant AJFP Neamț** Sarmașan Gheorghe

Anexa nr. 4 la HCL nr. 228 din 29.08.2024

Nr. 13.185/26.03.2024

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui bun imobil teren aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț situat în Str. Codrului, nr. 1, în suprafață de 52 mp, NC 53883

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1 Denumire: imobil teren în suprafață de 52 mp, situat în intravilanul oraşului Târgu Neamţ, str. Codrului, nr. 1, jud. Neamţ, teren aparţinând domeniului privat al oraşului, cu destinaţia de curţi-construcţii, nr. cadastral 53883.
1.2. Amplasare: imobilul teren supus vânzării este situat în intravilanul oraşului Târgu Neamţ, str. Codrului, nr. 1, jud. Neamț.
1.3. Imobilul sus-mentionat este supus vânzării prin licitaţie publică potrivit prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ şi a Regulamentului Procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al oraşului Târgu Neamţ, aprobat prin HCL nr. 23/31.01.2024 privind modificarea si completasrea Regulamentului procedurii de vanzare a bunurilor imobile din domeniul Privat al orasului Targu-Neamt, modificat si reformulat prin HCL nr. 159/27.06.2024.
1.4. Conform extrasului de carte funciară, terenul este liber de sarcini, însă pe acesta există ruinele cosului de fum al fostei centrale termice, fără acte.

II. DESCRIEREA DESTINAȚIEI, A CARACTERISTICILOR OBIECTULUI VÂNZĂRII

2.1. Terenul se află în domeniul privat al oraşului Târgu Neamţ şi are categoria de folosinţă curţi – construcţii, iar conform H.C.L. nr. 61 din 29 februarie 2024 privind insusirea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2023,anexa nr. 1, pozitia 1176, terenul în suprafață de 52 mp are o valoare de inventar de 17.910 lei.
2.2. Terenul propus spre vânzare are acces la drumul public (str. Codrului), fiind învecinat, cu:
N – Domeniul public al Orașului Târgu-Neamț,
E – teren cu NC 52054,
S – teren privat propr. Mihalschi Ghe. si Elena-Alina, cu NC 53882,
V – Drum acces str. Codrului.
Accesul la acest teren se face prin str. Codrului.
2.3. Utilități în zonă: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.

III. CONDIŢII IMPUSE DE NATURA BUNULUI IMOBIL

3.1. În vederea exploatării imobilului supus vânzării, adjudecatarul va trebui să respecte condiţiile de mediu şi de siguranţă. Terenul este încadrat în UTR 1 – Zona centrala – Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, regimul maxim de înălțime (S)+P+4E+M, POT maxim = 80%, CUT = 2,4-4,8 mp adc/mp teren.
3.2. Nu se vor autoriza constructii ulterioare care, prin aspectul architectural (materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc) depreciaza valoarea peisajului si a cadrului construit; obligatoriu, constructiile se vor incadra in specificul zonei.
3.3. Utilizările permise:

- Construcţii de locuinţe sau locuinţe şi funcţiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcţii executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compoziţional, finisaje exterioare, etc.
- Modernizări şi reparaţii la clădiri existente pe bază de documentaţii conform normelor în vigoare, cu condiţia de menţinere a aceleiaşi funcţiuni şi suprafeţe construite.
- Construcţii şi amenajări necesare bunei funcţionări a zonei.
- Îndepărtarea construcţiilor parazitare (anexe, construcţii provizorii, etc).

3.4. Utilizări permise cu condiţii: Comerţ, servicii, meşteşuguri, activităţi agricole, etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

3.5. Interdicţiile permanente:
- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă şi sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranţa şi sănătatea locuitorilor.
- Se interzice amplasarea construcţiilor în zonele de protecţie a reţelelor electrice fără acordul administratorului de rețele.
- Se interzice amplasarea oricărui tip de construcţie în zona de protecţie a conductelor de transport gaze naturale (20 m din ax, de o parte şi e alta a conductei).
- În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de rețea.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie: DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte şi de alta a drumului; Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte şi de alta a drumului; Străzi secundare – 14 m, adică 7 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
- în zona protecţiei albiilor - în aceste zone, nu se vor autoriza locuinţe noi, pe o distanţă de 30 m faţă de albia cursului de apă, ci numai reparaţii curente la clădiri existente.
- pentru construcţiile şi amenajările care nu sunt compatibile cu funcţia zonei se instituie zona de protecţie sanitară de 50 m de la clădirile şcolilor, grădiniţelor şi dispensarelor uman şi veterinar faţă de locuinţe şi artere de circulaţie.
- La instalaţiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecţie şi care se vor împrejmui.
- Se interzice depozitarea materialelor de construcţie în zona aferentă drumurilor publice.
- Se interzice amplasarea construcțiilor și a panourilor publicitare în zonele de intersecții de drumuri care prin amplasarea acestora conduc la diminuarea vizibilităţii în intersecţii şi a măririi factorului de risc şi a numărului de accidente.

3.6. Aspectul exterior al construcţiilor:
- Nu se autorizează construcţiile de locuinţe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului şi a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile şi se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau şarpantă, panta acoperişurilor fiind de maxim 70 % (350) iar materialele pentru învelitoare vor fi ţigla, tabla, ţigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu șindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie şi electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmuirii.

Autorizatia de construire se va putea obtine cu respectarea prevederilor PUG oras Targu-Neamt, a Legii 50/1991, actualizata si republicata si a Legii 350/2001, actualizata si republicata.

IV. PRETUL DE PORNIRE A LICITATIEI

4.1. Preţul minim de pornire a licitatiei pentru **imobilul teren în suprafaţă de 52 mp, având NC 53883, situat în str. Codrului, nr. 1, oraş Târgu-Neamţ, jud. Neamţ,** este de **39.000 lei fara TVA**.

V. ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI

5.1. Licitaţia se va iniţia prin publicarea unui anunt in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie national si intr-unul de circulatie locala, pe pagina de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatie electronice. Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

5.2. Anuntul de licitatie se va intocmi dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre Consiliul Local al orasului Targu – Neamt si va cuprinde urmatoarele elemente:

a) informatii generale privind UAT oraş Targu – Neamt precum:

- denumire
- codul de identificare fiscala
- adresa
- datele de contact
- persoana de contact

b) informatii generale privind obiectul procedurii de licitatie publica, in special descrierea si identificarea terenului, care urmeaza a fi vândut;

c) informatii privind documentaia de atribuire:

- modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentaiei de atribuire;
- denumirea si datele de contract ale compartimentului din cadrul aparatului de specialitate al primarului orasului Targu – Neamt de la care se poate obtine un exemplar din documentaia de atribuire;
- costul si conditiile de platra pentru obtinerea documentatiei, daca este cazul;
- data limita pentru solicitarea clarificarilor;

d) informatii privind ofertele:

- data limita de depunere a ofertelor;
- adresa la care trebuie depuse ofertele;
- numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta;

e) data si locul la care se va desfasura sedinta publica de deschiderea ofertelor;

f) instanta competenta in solutionarea eventualelor litigii si termenele pentru sesizarea instantei;

g) data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate in vederea publicarii;

5.3. Anuntul de licitatie se va trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor, incluzand in termen si ziua in care incepe si ziua cand se implineste data licitatiei.

5.4. La licitaţie pot participa persoane juridice sau fizice, avand nationalitate romana sau straina, care indeplinesc urmatoarele conditii :

- a platit toate taxele privind participarea la licitatie (taxa caiet sarcini, taxa participare licitatie si garantie de participare) ;
- a depus oferta in termenele prevazute in anuntul de licitatie ;
- are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local ;
- nu este in insolventa, faliment sau lichidare ;

5.5. NU are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile ce apartin domeniului public si privat al orasului Targu – Neamt, in ultimii 3 ani, dar

nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

5.6. Licitatia se va desfasura in data de _____la sediul Primariei orasului Targu – Neamt, B-dul Ştefan cel Mare nr.62, judetul Neamt.

5.7. In ziua stabilita pentru licitatie, respectiv data de _____, ora_____, comisia de evaluare a licitației numita prin dispozitiile Primarului si prin Hotarari al Consiliului Local al orasului Targu – Neamt, se va intruni avand asupra ei documentatia de atribuire intocmita pentru spatiile supuse licitarii.

5.8. NU este valabila oferta cuprinzand un pret mai mic decat preţul minim de licitaţie aprobat prin Hotararea Consiliului Local Targu – Neamt nr. _____.

5.9. Dupa incheierea licitatiei, ofertantii si comisia de licitatie vor semna procesul – verbal privind desfasurarea licitatiei, in care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitatiei.

5.10. Dupa primirea raportului de catre ofertantii care au fost exclusi, acestia au termen de 48 ore de a formula contestatie.

5.11. Orice persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire.

5.12. Primaria orasului Targu – Neamt are dreptul de a opta pentru una dintre urmatoarele modalitati de obtinere a documentatiei de atribuire de catre persoanele interesate :

- asigurarea accesului direct, nerestrictionat si deplin, prin mijloace electronice, la continutul documentatiei de atribuire, contra cost ;
- punerea la dispozitia persoanei interesate care a inantat o solicitare in acest sens a unui exemplar din documentatia de atribuire, pe suport de hartie, contra cost, intr-o perioada care nu trebuie sa **depaseasca 4 zile lucratoare** de la primirea solicitarii.

5.13. Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare, astfel incat documentatia de atribuire sa-i fie pusa la dispozitia cu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

5.14. Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

5.15. Primaria orasului va raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depăseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari şi nu mai târziu de 5 zile înainte de data depunerii ofertelor.

5.16. Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse **cel putin doua oferte valabile.**

VI. PREVEDERI PROCEDURALE - Reguli privind ofertele:

6.1. Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

6.2. Ofertele se redacteaza in limba romana.

6.3. Pentru a participa la licitatie, ofertantii vor depune ofertele la Registratura institutiei, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza in ordinea primirii lor, precum si in registrul *Oferte*, precizandu-se data si ora.

6.4. Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar pentru fiecare lot solicitat, prevazut in anuntul de licitatie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de catre ofertant.

6.5. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta pentru lotul solicitat.

6.6. Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al continutului pe toata perioada de valabilitate stabilita de Primaria orasului Targu – Neamt.

6.7. Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data – limita pentru depunere, stabilite in anutul procedurii.

6.8. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

6.9. Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita in anutul de licitatie sau dupa expirarea datei – limita pentru depunere, se returneaza nedeschisa.

6.10. Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora.

6.11. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului – verbal prevazut la punctul 6.13**.** de catre toti membri comisiei de evaluare si de catre ofertantii prezenti la licitatie.
6.12. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.
6.13. In urma analizarii ofertelor de catre Comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces – verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma la procedura de licitatie. Procesul – verbal se semneaza de catre toti membri comisiei de evaluare a ofertelor.
6.14. In baza procesului – verbal care indeplineste conditiile prevazute la punctul 6.13. comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.
6.15. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evlauare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost exculse, indicand motivele excluderii.
6.16. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, Primaria orasului Targu – Neamt este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazute la **pct. 6.1. – 6.13.**
6.17. In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie. In cazul in care este depusa o singura oferta valabila, procedura este valabila cu respectarea conditiilor prevazute la pct. 5.1. – 6.15.

VII. PROTECTIA DATELOR

7.1. Fara a aduce atingere celorlate prevederi, Primaria orasului Targu – Neamt, are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidential, in masura in care, in mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

VIII. COMISIA DE EVALUARE

8.1. La nivelul Primariei orasului Targu – Neamt este o comisie de evaluare, componenta acesteia fiind aprobata prin dispozite a primarului si prin hoatare a Consiliuliului Local, care adopta decizii in mod autonom si numai pe baza criteriilor de selectie prevazute in instructiunile privind organizarea si desfasurarea licitatiei.
8.2. Evaluarea ofertelor depuse se realizeaza de catre comisia de evaluare, compusa dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.
8.3. Fiecaruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.
8.4. La sedintele comisiei de evaluare presedintele acesteia poate invita personalitati recunoscute pentru experienta si competenta lor in domenii care prezinta relevanta din perspectiva inchirierii bunului proprietate publica,/privata, acestia neavand calitatea de membri.
8.5. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot. Persoanele invitate beneficiaza de un vot consultativ.
8.6. Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor.
8.7. Membri comisiei de evaluare, supleantii si invitatii terbuie sa respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din OUG nr.57/2019.
8.8. Membri comisiei de evaluare, supleantii si invitatii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere, care se va pastra alaturi de dosarul inchirierii.
8.9. In caz de incompabilitate, presedintele comisiei de evaluare sesizeaza de indata autoritatea contractanta despre existenta starii de incompabilitate si va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membri supleanti.

8.10. Supleantii participa la sedintele comisiei de evaluare numai in situatia in care membri acesteia se afla in imposibilitate de participare datorita unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau fortei majore.

8.11. Atributiile comisiei de evaluare sunt:

a)analizarea si selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior

b) intocmirea listei cuprinzand ofertele admise si comunicarea acesteia

c) analizarea si evaluarea ofertelor

d) intocmirea raportului de evaluare

e) intocmirea proceselor- verbale

f) desemnarea ofertei castigatoare

8.12. Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

8.13. Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom, numai pe baza documentatiei de atribuire si in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

8.14. Membri comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

IX. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

9.1. Pentru a participa la licitatie, ofertantul trebuie sa depuna oferta la sediul Primariei orasului Targu - Neamt (registratura), pana la data limita stabilita in anutul de inchiriere, in doua plicuri sigiltate, unul exterior si unul interior.

Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta si va trebui sa contina urmatoarele documente:

- Buletinul/cartea de identitate (copie conform cu originalul) pentru ofertanţi persoane fizice;
- Certificatul de înregistrare al societăţii, la Oficiul Registrului Comerţului (codul unic de înregistrare şi anexa) pentru persoanele juridice sau autorizaţia de funcţionare pentru persoane fizice care desfăşoară activităţi economice pe baza liberei iniţiative;
- Certificatul constatator eliberat de ORC;
- Împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitaţie (daca este cazul)
- Pentru societăţile comerciale străine: certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România
- Certificat privind plata obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriei Orasului Tirgu Neamt din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie conform cu originalul.
- Certificat de atestare fiscala privind plata obligatiilor datorate bugetului statului din care sa reiasa ca oferantul nu are datorii, in original sau in copie conform cu originalul.
- contract de concesiune/inchiriere (daca este cazul) ;

• Formulare:

- Scrisoarea de inaintare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari (Formular F1);
- Declaraţie privind situaţia personală a operatorului economic (Formular F2)
- Fisa privind Candidatul/ofertantul (Formular F3)
- Formular de oferta financiara (Formular F4)
- Formular consimtamant prelucrare date personale (F5)

9.2. Plicul interior va cuprinde formularul de ofertă financiară, numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acesta va trebui sigilat şi va fi dintrodus în plicul cu restul documentelor ofertei.

9.3. Taxa de participare la licitatie reprezintă cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii şi este în sumă **de 500 lei**. Costul prezentului caiet de sarcini este **de 100 lei.**

Ambele taxe se pot achita la casieria din cadrul Primăriei oraşului Târgu-Neamţ sau în contul **RO 75TREZ49321360250XXXXX**, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt.

9.4.Taxa si garantia de participare este valabila pentru o singura licitatie si se vor achita cu chitanta sau ordin de plata pana la data limita de depunere a cererii de inscriere la licitatie.

9.5. Garantia pentru participare la licitatie, se constituie de catre ofertant in scopul de a proteja autoritatea administratiei publice locale fata de riscul unui eventual comportament necorespunzator al acestuia pe intreaga perioada de derulare a licitatiei, pana la incheierea contractului de vanzare-cumparare.

Cuantumul garantiei de participare, este **de 10 %** din preţul de pornire al licitaţiei, fără TVA şi se achită prin virament in contul Primariei orasului Targu – Neamt în contul **RO 63TREZ4935006XXX000077**, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt sau la casieria Primariei orasului Targu Neamt.

Perioada de valabilitate a garantiei de participare este pe intreaga perioada derulata pana la incheierea contractului de vanzare-cumparare.

9.6. Autoritatea administratiei publice locale are dreptul de a vira garantia de participare in bugetul propriu, ofertantul pierzand suma constituita, atunci cand aceasta din urma se afla in oricare dintre urmatoarele situatii :

a) cand ofertantul isi revoca oferta, dupa deschiderea acesteia si inainte de adjudecare ;
b) oferta sa fiind stabilita castigatoare, ofertantul refuza sa semneze contractul de vanzare-cumparare in termenul stabilit pentru incheierea acestuia.

9.7. Garanţia de participare a ofertantului câştigător se restituie doar dupa incheierea contractului de vanzare-cumparare.

9.8. Garantia de participare constituita de ofertantii ale caror oferte au fost declarate necastigatoare, se returneaza, in baza unei cereri scrise si a unei copii dupa chitanta care atesta efectuarea platii.

X. MODUL DE DESFASURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

10.1. Criteriile de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare este preţul cel mai mare oferit. Autoritatea contractantă are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de mai sus.

10.2. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

10.3. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către autoritatea contractantă ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

10.4. Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea autorităţii contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

10.5. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.

10.6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

10.7. După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 6.1 şi art. 6.2.

10.8. Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute de prezentul caiet de sarcini.

10.9. După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

10.10. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la aliniatul de mai sus de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

10.11. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile

de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

10.12. În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la aliniatul de mai sus, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

10.13. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul licitaţiei.

10.14. În cazul în care există oferte egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de preţul cel mai mare oferit.

10.15. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.

10.16. Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

10.17. Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunţ de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

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

10.19. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 10.18.

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

10.21. Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.

10.22. Cea de-a doua licitaţie se organizează în condiţiile prevăzute pentru prima licitaţie.

XI. Încheierea contractului

11.1. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în formă scrisă, autentică, în faţa notarului public, sub sancţiunea nulităţii. Predarea-primirea bunului se face la momentul achitării preţului contractului.

11.2. Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 10.19. poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

(3) În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.

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

XII. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

12.1. Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie organizatorul are obligatia de a lua toate masurile pentru a evita situatiile de natura sa determine aparitia unui conflict de interese si/sau manifestarea concurentei neloiale. Nerespectarea prevederilor se sanctioneaza potrivit dispozitiilor in vigoare.
12.2. Persoana care a participat la intocmirea documentatiei de licitatie are dreptul de a fi ofertant, dar numai in masura in care implicarea sa in elaborarea documentatiei de licitatie nu este de natura sa defavorizeze concurenta.
12.3. Persoanele care sunt implicate direct in procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul nu au dreptul de a fi ofertant sub sanctiunea excluderii din procedura de liciatie.
12.4. Nu au dreptul de a fi implicate in procesul de verificare /evaluare a ofertelor urmatoarele persoane:
a)sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II – lea inclusiv cu ofertantul, persoana fizica;
b)sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de copnducere ori supervizare al unuia dintre ofertanti, persoane juridice, terti sustinatori sau subcontractanti propusi;
c) persoane care detimn parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi sau persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, teri sustinatori saui subcontractanti propusi;
d) membri in cadrul consiliului de administratie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului/si sau actionari ori asociati semnificativi persoane care sunt so/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv ori care se afla in relatiicomerciale cu persoane cu functii de decizie in cadrul entitatii contractante.
12.5. Persoanele care sunt implicate direct in procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie sa pastreze confidentialitatea asupra continutului ofertelor, precum si asupra altor informatii prezentate de catre ofertanti a caror dezvaluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-si proteja proprietatea intelectuala sau secretele comerciale, precum si asupra lucrarilor comisiei de evaluare.

XIII. INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTLIZARE A CAILOR DE ATAC

13.1. Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului, in cazul in care nu se poate ajunge la o intelegere amiabila, precum si a celor privind acordarea de depagubiri se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.
13.2. Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a Tribunalului in a carui jurisdictie se afla sediul locatorului, respectiv: Tribunalul Neamt, B-dul Decebal nr.5, municpiul Piatra Neamt, judetul Neamt, cod postal 610012, adresa mail : tr-neamt@just.ro, telefon 0233/212717, fax 0233232363.
13.3. Impotriva hotararii tribunalului se poate declara recurs la sectia de contencios administrativ a Curtii de Apel Bacau.
13.4. Drepturile si obligatiile partilor, executarea si incetarea contractului raspunderea contractuala si rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de inchiriere, incheiat conform legislatiei in vigoare.

Formulare:
Formular F1: Scrisoare de inaintare pentru participare la licitatie
Formular F2: Declaraţie privind situaţia personală a operatorului economic (acolo unde ofertantul este persoana juridica)
Formular F3: Fisa cu informatii privind ofertantul
Formular F4: Formular de Oferta financiara
Formular F5: Formular consimtamant prelucare date personale

OPERATOR ECONOMIC/
PERSOANA FIZICA
_____

Înregistrat la sediul autorităţii contractante
Nr ..... / .....

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către _____

_____
(denumirea autorităţii contractante şi adresa completă)

Ca urmare a anunţului de participare apărut în _____ cu nr. _____ din _____ , privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare a terenului în suprafaţă de _____mp, situat în _____,_____ _____ _____(denumirea/numele ofertantului, adresa, nr. telefon) vă transmitem alăturat următoarele:
1.Chitanta nr._____ privind garanţia pentru participare, în cuantumul şi în forma stabilite de dumneavoastră prin documentaţia de atribuire ;
2. Chitanta nr. _____ privind taxa caiet sarcini ;
3. Chitanta nr. _____ priviund taxa participare ;
2. plicul sigilat şi marcat în mod vizibil, conţinând, în original :
a) oferta ;
b) documentele care însoţesc oferta.
Avem speranţa că oferta noastră este corespunzătoare şi va satisface cerinţele.

Data completării .....

Cu stimă,
Operator economic/Persoană fizică,
(semnătură autorizată)

DECLARATIE

Subsemnatul(a)_____, reprezentant al _____/, în calitate de participant la procedura de licitatie publica pentru vânzarea terenului în suprafață de _____mp situat în_____, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, din data de _____, organizata de UAT oras Targu – Neamt, declar pe propria raspundere ca:

a) **nu sunt in stare de dizolvare/lichidare/insolventa/faliment, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitatile mele comerciale nu sunt suspendate si nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;**
b) **nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea in una dintre situatiile prevazute la lit.a);**
c) **mi-am indeplinit obligatiile de plata a impozitelor si taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania;**
d) **nu am fost condamnat, in ultimii trei ani, prin hotarare definitiva a unei instante judectoresti, pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli in materie profesionala.**

Subsemnatul declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor orice documente doveditoare de care dispunem.
Inteleg ca, in cazul in care aceasta declaratie nu este conforma cu realitatea sunt pasibil de incalcarea prevederilor legislatiei penale privind falsul in declaratii.

Reprezentant legal al _____,

_____

(semnatura autorizata si ştampila)

FISA CU INFORMATII PRIVIND OFERTANTUL

DATE DE IDENTIFICARE ale persoanei juridice/persoane fizice:
_____
_____
_____

Prin prezenta, ne exprimam interesul de a cumpăra terenul în suprafață de _____mp situat în_____, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț.

In acest scop, va comunicam, urmatoarele informatii, pentru a caror corectitudine ne asumam raspunderea legala:

A. DATE ACTUALE despre persoana juridica/fizica:

- Denumirea persoanei juridice/persoanei fizice_____
- Date de identificare ale reprezentantului legal(daca este cazul)_____

_____

- Sediul/domiciliul:_____
- Telefon/fax_____
- E-mail, pagina web_____
- Persoana de contact:_____
- Profil de activitate actual:_____
- Cifra de afaceri (ca este cazul)_____
- Nr. total de angajati:_____
- Alte informatii relevante:_____

B.ALTE MENTIUNI
_____
_____
_____

Ne angajam, ca in cazul in care oferta noastra este adjudecata sa incheiem cu organizatorul licitatiei contractul de vânzare-cumpărare, în termenele stipulate in documentatia de licitatie.

Am luat la cunostiinta de faptul ca, in cazul neindeplinirii angajamentului de a încheia cu autoritatea contractantă contractul de vânzare-cumpărare pentru terenul și clădirea în cauză, vom fi decazuti din drepturile castigate in urma atribuirii contractului si vom pierde garantia de participare constituita.

Ne angajam raspunderea exclusiva, sub sanctiunile aplicate faptelor penale de fals si uz de fals, pentru legalitatea si autenticitatea tuturor documentelor prezentatate in original si/ sau copie, in vederea participarii la procedura, precum si pentru realitatea informatiilor, datelor si angajamentelor furnizate/facute in cadrul procedurii.

Am luat la cunostinta prevederile Documentaiei de licitatie si suntem de acord ca procedura sa se desfasoare in conformitate cu acestea si contractul de vânzare-cumpărare sa se realizeze cu respectarea dispozitiilor cuprinse in documentatie.

Data, **Semnatura autorizata,**

PERSOANA FIZICA/JURIDICA
_____

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Către,

Unitatea Administrativ Teritoriala Oraş Targu – Neamţ

Doamnelor/Domnilor,

1. Examinând documentaţia de atribuire, subsemnatul _____ reprezentant legal / împuternicit, al ofertantului _____ (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentaţia de atribuire, să oferim prețul de _____.

2. Garanţia pentru participare la licitație este de 10 % din prețul de pornire al licitației, fără TVA.

3. Până la încheierea şi semnarea contractului de vânzare-cumprare, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câtigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data întocmirii .....
Operator economic/persoana fizica.....
Semnătura .....

PRIMĂRIA ORASULUI TARGU -NEAMT

Consimţământ privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Primăria orasului Targu - Neamt, cu sediul în Targu-Neamt, B-dul Stefan cel Mare, nr. 62, jud.Neamţ, colecteaza şi proceseaza date personale ale persoanelor fizice în conformitate cu prevederile Regulamentului UE 679/2016 privind prelucrarea datelor cu caracter personal si libera circulatie a acestor date, în condiţii de siguranţă şi numai pentru scopurile specificate.

I. INFORMARE

A. Categorii de date cu caracter personal prelucrate:

1. Nume şi prenume
2. Cod numeric personal
3. Număr de telefon
4. Adresa poştă electronică
5. Adresa domiciliu/de corespondenţă

B. Scopul prelucrării datelor cu caracter personal:

Temeiul legal al prelucrării este dat de art.6, alin.(1) lit.c) din Regulamentul (UE) 679/2016 - îndeplinirea unei obligaţii legale a instituţiei.

C. Datele cu caracter personal enumerate la pct. A pot fi transmise către următorii destinatari: autorităţile/instituţiile statului;

D. Transferul datelor cu caracter personal într-o ţară din afara Uniunii Europene sau a Spaţiului Economic European: nu este cazul.

E. Drepturile pe care le are persoana vizată în ceea ce priveşte datele cu caracter personal:

Potrivit legislației în vigoare, aveți dreptul de a ne solicita accesul la datele dumneavoastră personale, rectificarea sau stergerea acestora, restricționarea prelucrării sau portabilității acestora. De asemenea, aveţi dreptul de a vă opune prelucrării.

II. ACORD/CONSIMŢĂMÂNT Subsemnatul/a….....……..…….....…, domiciliat/ă în localitatea …….....…….…….....…, judeţul ….……, am luat cunoştinţă de informaţiile din prezentul document şi îmi exprim acordul cu privire la utilizarea şi prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria orasului Targu - Neamt.

Nume şi prenume, **Data,**

_____ _____

_____

(Semnatura)

Anexa nr. 5 la HCL

Nr. 13.186/26.08.2024

INSTRUCŢIUNI PENTRU OFERTANŢI

I. AUTORITATERA CONTRACTANTA:

ORASUL TARGU - NEAMT
Adresa: B-dul Stefan cel Mare nr.62, judeţul Neamţ
Localitatea: Târgu – Neamţ, cod poştal: 615200
Telefon: 0233/790245; fax 0233/790508
Serviciul UAT si Investiţii
Compartiment Administrarea domeniului public si privat
e- mail: tgnt@primariatgneamt.ro
Adresa autorităţii contractante: www.primariatarguneamt.ro

II. PROCEDURA

Procedura selectata: Licitaţie cu oferte in plic închis.

III. OBIECTUL PROCEDURII

Vânzarea a unui imobil compus din teren în suprafaţă de 52 mp situat în intravilanul oraşului Târgu-Neamţ, str. Codrului, nr. 1, nr. cadastral 53883, jud. Neamţ, teren aparţinând domeniului privat al oraşului, cu destinatia de curţi construcţii, învecinat astfel:

-N – teren proprietatea Oraşului Târgu-Neamţ, domeniul public;

-E – teren cu NC 52054;

-S – teren proprietatea Mihalschi Gheorghe si Mihalschi Elena-Alina, cu NC 53882;

-V – teren proprietatea Oraşului Târgu-Neamţ.

IV. CRITERII DE CALIFICARE SI/SAU SELECTIE

Pentru a participa la licitaţie, ofertantul trebuie sa depună oferta la sediul (registratura) Primăriei oraşului Târgu – Neamţ, pana la data limita pentru depunere, stabilita in anunţul procedurii; documentele vor fi introduse in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior:

Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusa oferta si va trebui sa conţină următoarele documente:

- Buletinul/cartea de identitate (copie conform cu originalul) pentru ofertanţi persoane fizice;
- Certificatul de înregistrare al societăţii, la Oficiul Registrului Comerţului (codul unic de înregistrare şi anexa) pentru persoanele juridice sau autorizaţia de funcţionare pentru persoane fizice care desfăşoară activităţi economice pe baza liberei iniţiative;
- Certificatul constatator eliberat de ORC;
- Împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitaţie (daca este cazul);
- Pentru societăţile comerciale străine: certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România ;
- Certificat privind plata obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Oraşului Târgu-Neamţ din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie conform cu originalul.
- contract de concesiune/închiriere (daca este cazul) ;
- Formulare :
  - Scrisoarea de înaintare, semnata de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări (Formular F1);
  - Declaraţia privind situaţia personală a operatorului economic (Formular F2);
  - Fisa privind Candiatul/ofertantul (Formular F3);
  - Acordul de asociere (daca este cazul) - (Formular F4);

- Formular de oferta financiara (Formular F5);
- Declaratie privind calitatea de participant la procedura (Formular F6);

Plicul interior va cuprinde formularul de ofertă financiară, numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acesta va trebui sigilat şi va fi dintrodus în plicul cu restul documentelor ofertei.

NOTA: **Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.**

Documentele de certificare a plaților necesare pentru participarea la licitație vor fi atașate la Scrisoarea de înaintare de pe plicul exterior:

- actele doveditoare privind intrarea în posesia ***Documentatiei de atribuire (caietul de sarcini)***, in valoare **100 lei.**
- actele doveditoare privind ***taxa de participare*** la licitaţie, in valoare de **500 lei.**
- Actele doveditoare privind ***garantia de participare*** in valoare de **10 % din preţul de pornire** al licitaţiei.

Contravaloarea **Documentației de atribuire (caietul de sarcini) si a taxei de participare** la licitație se poate achita prin una din următoarele forme:

- prin virament, in contul Primăriei Orașului Târgu – Neamț,

RO 75TREZ49321360250XXXXX, deschis la Trezoreria Orașului Târgu – Neamț;

- la casieria Primăriei Orașului Târgu-Neamț;

Dovada depunerii garanției de participare la licitație, in lei, prin una din următoarele forme de plata:

- prin virament in contul Primăriei Orașului Târgu – Neamț,

RO 63TREZ4935006XXX000077, deschis la Trezoreria Orașului Târgu – Neamț;

- la casieria Primăriei Orașului Târgu-Neamț;

Criteriul de atribuire al licitaţiei este preţul cel mai mare oferit.

V. PRETUL :

Prețul minim de pornire al licitației pentru **imobilul (**teren intravilan în suprafață de 52 mp, identificat cu nr. cadastral 53883 **este de 39.000 lei fără TVA .**

VI. PREZENTAREA OFERTEI

1. Limba de redactare a ofertei	Limba romana;
2. Modul de prezentare a ofertei	Oferta va fi exprimata ferm in lei pentru lotul de teren. Ofertantul poate depune o singură ofertă pentru lotul de teren.
3. Garanția de participare	1. Garanția de participare la licitație este stabilită ca fiind 10% din prețul de pornire al licitației. 2. Ofertantul va pierde garanția de participare daca își retrage oferta înainte de începerea licitației, in oricare dintre etapele acesteia. 3. Autoritatea contractantă este obligată sa restituie, la cerere, garanția de participare in termen de 10 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător. 4. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare daca nu se prezinta sa încheie contractul in termenul prevăzut in prezentul Caiet de sarcini. 5. garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi restituită.
4. Clarificări	1. Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. 2. Orașul Târgu – Neamț va răspunde in mod clar complet si fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioada care nu trebuie sa depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. 3. Acesta are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate

	care au obținut documentația de atribuire, luând masuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. 4. Primăria orașului Târgu – Neamț va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limita pentru depunerea ofertelor. 5. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, se va răspunde la solicitarea de clarificare in măsura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea răspunsului face posibila primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data – limita de depunere a ofertelor.
5. Modul de prezentare a ofertei	a) adresa la care se depune oferta: registratura Primăriei orașului Târgu – Neamț, B-dul Stefan cel Mare nr. 62, județul Neamț b)data limita pentru depunerea ofertei:_____ c) nr. de exemplare in original: 1 d) mod de prezentare Dovada constituirii garanției de participare, taxei de participare, precum si dovada intrării in posesia Documentației de atribuire (caietul de sarcini), vor fi atașate in exteriorul plicului mare. Documentele de calificare si propunerea financiara se vor depune in plicuri sigilate, separate astfel: **Plicul exterior** va conține: documentele de calificare, iar pe plic va fi lipita Scrisoare de înaintare si se va inscripționa ***Documente de calificare,*** MENTIONANDU–SE CLAR: ***A nu se deschide înainte de data_____, ora_____.*** **Plicul interior** va conține**: oferta financiara**, in original si se va inscripționa **"Oferta financiara original",** numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia.
6. Posibilitatea retragerii sau modificării oferte	1. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majora, cad in sarcina persoanei interesate; 2. Ofertele sunt declarate întârziate daca sunt depuse la alta adresa decât cea menționată in Fisa de date a procedurii sau dupa data si ora limita stabilită .
7. Deschiderea ofertelor	Data si locul deschiderii ofertelor: _____,ora_____ Sediul Primăriei orașului Targu-Neamt, B-dul Stefan cel Mare, nr. 62 Condiții pentru participanții la ședința de deschidere: - reprezentanții firmelor ofertante, vor participa la ședința de deschidere a ofertelor pe baza unei împuterniciri emise de reprezentatul legal al ofertantului.

VII. Criteriile de atribuire

Criteriul de atribuire al licitaţiei este preţul cel mai mare oferit.