



ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ
HOTĂRÂRE



Nr. 127 din 26 iunie 2025

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenurilor cu NC 59266 (16 mp) si NC 59267 (48 mp), aflate in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Plopului

Consiliul Local al orașului Târgu-Neamț,

Având în vedere prevederile:

- art. 15 alin (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 3 și 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 și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică;
- art. 335, 363, alin 1), 4), 6), 7), 8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 13, alin. 1), art. 15, lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările si completările ulterioare;
- Cererea de cumpărare a terenurilor in suprafata de 48 mp si 16 mp, înregistrată cu nr. 12.450 / 08.08.2024 a SC BABAN VICOGA SRL, însoțită de certificatul de atestare fiscala privind plata impozitelor si a taxelor locale la zi si Certificatul de înregistrare ORC Neamț;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului – teren in suprafata de 16 mp, str. Plopului, cu NC 59266;
- Extras de carte funciara imobil – teren in suprafata de 16 mp, str. Plopului, cu NC 59266;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului – teren in suprafata de 48 mp, str. Plopului, cu NC 59267;
- Extras de carte funciara imobil – teren in suprafata de 48 mp, str. Plopului, cu NC 59267;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 178/02.07.2024 privind completarea domeniului privat al orașului Targu-Neamt prin modificarea si completarea Anexei nr. 1 la HCL nr. 61 din 29.02.2024, anexa nr. 1, poziția 1 si poziția 2;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 159/27.06.2024 privind modificarea si reformularea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Targu-Neamt, aprobat prin HCL nr. 268/24.10.2019 si modificat prin HCL nr. 242/28.10.2021, HCL nr. 113/28.04.2022 si HCL nr. 23 din 31 ianuarie 2024;

- HCL nr. 89/30.04.2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare prin licitație publică a terenurilor cu NC 59266 (16 mp) și NC 59267 (48 mp), aflate în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Plopului;

- Raportul de evaluare nr. 121/09.05.2025, întocmit de către evaluator ANEVAR autorizat Casapu Ioan, nr. legitimație 11232, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 7467/12.05.2025 pentru terenurile în suprafață de 16 mp, NC 59266 și 48 mp cu NC 59267, situate în str. Plopului;

- Procesul verbal nr. 8.029/20.05.2025 al Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 1237/13.12.2024;

- Studiul de oportunitate nr. 9.348/13.06.2025 al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, privind aprobarea vânzării terenurilor în suprafață de 16 mp, NC 59266 și 48 mp cu NC 59267, situate în str. Plopului, Târgu-Neamț, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

Examinând Referatul de aprobare nr. 9.358/13.06.2025 înaintat de Primarul orașului Târgu-Neamț și Raportul de specialitate comun nr. 9.364/13.06.2025 al Serviciului Juridic, RA, Control Comercial și Asociații Proprietari, Serviciului UAT și Investiții, Direcției Buget–Contabilitate din cadrul Primăriei orașului Târgu-Neamț;

În 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 8-a ședință ordinară din mandatul 2024-2028, adoptă prezenta hotărâre

Art. 1. (1) Se însușește Studiul de oportunitate nr. 9.348 / 13.06.2025 întocmit de Serviciul UAT și Investiții în vederea vânzării imobilelor terenuri în suprafețe de 16 mp cu NC 59266 și 48 mp cu NC 59267, situate în Târgu-Neamț, str. Plopului, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 121/09.05.2025, întocmit de către evaluator ANEVAR autorizat Casapu Ioan, nr. legitimație 11232, înregistrat la Primăria orașului Târgu-Neamț cu nr. 7.467/12.05.2025 pentru terenurile în suprafață de 16 mp, Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(3) Se însușește Procesul verbal nr. 8.029 din 20.05.2025 al Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 1.237/13.12.2024, Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Caietul de sarcini privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor imobile terenuri, situate în Târgu-Neamț, str. Plopului, 16 mp, NC 59266 și 48 mp, NC 59267, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, conform Anexei nr. 4 la prezenta hotărâre.

Garanția de participare este de 5 % din prețul de pornire al licitației pentru fiecare teren în parte.

Art. 3. (1) Se aproba vânzarea prin licitație publică a imobilelor terenuri aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, astfel:

- 16 mp, situat în Târgu-Neamț, str. Plopului, nr. cadastral 59266, **cu prețul de pornire al licitației de 24.000 lei fără TVA;**

- 48 mp, situat în Târgu-Neamț, str. Plopului, nr. cadastral 59267, **cu prețul de pornire al licitației de 72.000 lei fără TVA.**

(2) Imobilele - terenuri supuse vânzării fac parte din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, au categoria de folosință curți-construcții și nu fac obiectul acțiunilor în instanță în care autoritatea publică este parte în proces.

Art. 4. Taxa de participare este de **500 lei pentru fiecare teren în parte**, iar taxa caietului de sarcini este de **100 lei pentru fiecare teren în parte.**

Art. 5. Se aprobă Instrucțiunile pentru ofertanți, conform Anexei nr. 5 la prezenta hotărâre.

Art. 6. Se împuternicește primarul orașului Târgu-Neamț să semneze contractul de vânzare-cumpărare între Orașul Târgu-Neamț și adjudecatarul fiecărui lot de teren.

Art. 7. Taxele notariale ocazionate de vânzare vor fi suportate de cumpărători.

Art. 8. Taxa de întocmire a Raportului de evaluare a terenurilor în suprafața de 16 mp și 48 mp, în suma de 1.000 lei, va fi recuperată de la adjudecatar până în ziua perfectării contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 9. Modalitatea de plată: sumele reprezentând contravaloarea terenurilor se vor plăti prin virament bancar în contul RO97TREZ49321390207XXXXX, Oraș Târgu-Neamț, CIF 2614104 până în ziua perfectării contractului de vânzare-cumpărare sau cash la casieria instituției, în baza prezentării hotărârii de vânzare și a procesului-verbal de atribuire.

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

Art. 11. Terenurile vandute de UAT Târgu-Neamț vor fi radiate din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț în baza contractului de vânzare-cumpărare.

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 și celor interesați direct și se depune în format electronic la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro, în subeticheta "CONSILIUL LOCAL – Hotărâri ale Consiliului Local".

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dumitru Vasile Cătălin

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT
C.j. Dunca Andreea

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr. 127/26.06.2025			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA			Vot prin vot deschis
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității consilierilor locali în funcție	Voturi necesare	
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în funcție		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		16
4	Numărul voturilor „PENTRU”		15
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		
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		1

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii de Consiliu Local nr. 127/26.06.2025		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	26.06.2025
2	Comunicarea către primar	.06.2025
3	Comunicarea către prefectul județului	.06.2025

PRIMĂRIA ORAȘULUI TARGU - NEAMȚ, JUD. NEAMȚ

Telefon : 0233790245 / 0751028118

Fax :0233790508

Strada Stefan cel Mare, nr.62

E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 9348 / 13.06.2025

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a unor bunuri imobile terenuri aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț, situate în str. Plopului în suprafață de 16 mp (NC 59266) si 48 mp (NC 59267)

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 îl constituie doua **imobile terenuri** în suprafață de 16 mp cu NC 59266 si 48 mp cu NC 59267, situate în intravilanul Orașului Târgu- Neamț, str. Plopului, jud. Neamț, terenuri aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț (conform HCL nr. 178/02.07.2024), cu destinația de curți-construcții.

Avizul de principiu privind vânzarea terenurilor a fost acordat prin. *H.C.L. nr. 89 din 30 aprilie 2025 privind obtinerea avizului de principiu în vederea demararii procedurii de vânzare, prin licitație publică, a terenurilor cu NC 59266 (16 mp) si NC 59267 (48 mp), aflate in domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Plopului.*

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

- **lot teren intravilan** în suprafață de **16 mp**, nr. cadastral 59266;
- **lot teren intravilan** în suprafață de **48 mp**, nr. cadastral 59267.

Adresa: terenurile sunt situate în orașul Târgu–Neamț, str. Plopului, județul Neamț, imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu–Neamț si având categoria de folosința curți – construcții. Zona în care sunt amplasate terenurile este o zonă rezidențială și comercială centrală – piața orașului, formată din spații comerciale multiple, locuințe individuale si colective, spital, cu funcțiuni complementare, zona cu echipare tehnico-edilitara, conform prevederilor Planului

Urbanistic General al Oraşului Târgu-Neamţ, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al oraşului Târgu-Neamţ nr. 270 din 18.12.2014.

Vecinătăţi: Terenurile propuse spre vânzare au acces la str. Plopului.

Terenul cu NC 59267, în suprafaţa de 48 mp are următoarele vecinatati:

- N – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- E – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- S – teren proprietate publica oras Targu-Neamt – cale de acces
- V – teren proprietate publica oras Targu-Neamt – cale de acces.

Terenul cu NC 59266, în suprafaţa de 16 mp are următoarele vecinatati:

- N – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- E – teren proprietate publica oras Targu-Neamt
- S – teren proprietate publica oras Targu-Neamt – cale de acces
- V – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL

Date urbanistice: terenurile sunt încadrate în UTR 1 – Zona centrala – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare, regimul maxim de înălţime (S)+P+2E+(M), POT maxim = 50%, CUT = 0,3-0,9 mp adc/mp teren.

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.

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

Amplasarea fata de drumurile publice: se vor respecta zonele de protecţie ale drumului, se vor asigura accese carosabile pentru colectarea deşeurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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 funcţia 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 de alta a conductei).

- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție: DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului; Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului; Străzi secundare – 14 m, adică 7 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- în zona protecției albiilor - în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi, pe o distanță de 30 m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei se instituie zona de protecție sanitară de 50 m de la clădirile școlilor, grădinițelor și dispensarelor uman și veterinar față de locuințe și artere de circulație.
- La instalațiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecție și care se vor împrejmuia.
- Se interzice depozitarea materialelor de construcție 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 vizibilității în intersecții și a măririi factorului de risc și a numărului de accidente.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70 % (350) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla 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 și 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 acestor terenuri se vor obține venituri suplimentare la bugetul local la orașului Târgu-Neamț, prin vânzarea terenurilor ocupate de construcții aparținând persoanelor fizice/juridice;
- 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 excepția cazurilor în 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, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului 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 prețului.

Procedura de licitație se organizează conform Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, aprobat prin H.C.L. nr. 268 din 24.10.2019 și modificat prin H.C.L. nr. 242/28.10.2021, H.C.L. nr. 113/28.04.2022 și HCL nr. 23 din 31 ianuarie 2024 și a legislației în vigoare.

6. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE:

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

Cumpărătorii vor achita prețul integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, precum și taxele ocazionate de rapoartele de evaluare și pe cele notariale.

**Arhitect – Șef,
Ing. Cojocariu George**

Nr.121/09.05.2025

7467/12.05.2025

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

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

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2025

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Doua terenuri cu suprafata de 16 mp si 48 mp
situate in intravilanul orasului Targu Neamt, str. Plopului ,
f.nr. , judetul Neamt



Mai 2025

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI.....	4
SCOPUL EVALUARII	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	4
DATA EVALUARII	5
INSPECTIA	5
 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	 7
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	7
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI	7
1.3. SCOPUL EVALUARII	7
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	7
1.5. TIPUL VALORII	8
1.6. DREPTURILE EVALUATE.....	8
1.7. DATA EVALUARII	8
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE	8
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	8
1.10. INSPECTIA.....	9
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI	9
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI.....	9
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE	9
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	9
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	10
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR11	
 2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	 12
2.1. ETAPELE PARCURSE	12
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	12
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA	12
 3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE	 14
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	14
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	14
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE.....	14
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT	15
3.5. HARTA LOCATIEI	15
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII.....	16
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE16	
 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 17
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	17
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI	17
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE	17
4.4. OFERTA	17
4.5. CEREREA	17
4.6. ECHILIBRUL PIETEI	17
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA	18
 5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	 19
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	19

5.2.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA.....	19
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
6.1.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII.....	20
7.	ANEXE.....	21
8.	MENTIUNI FINALE.....	22
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA).....	22
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRESATE	22
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	23

9 Mai 2025

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

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii formata din doua terenuri intravilane situate in orasul Targu Neamt, str.Plopului , f. nr, judetulNeamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt , str. Plopului , f.nr. , 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 doua terenuri intravilane in suprafata de 16 mp respective 48 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de doua parcele de teren intravilan in suprafata de 16 mp respectiv 48 mp , situate in orasul Targu Neamt, str. Plopului , f. nr. (in incinta Pietei agroalimentare) judetul Neamt .

Imobilele sunt identificate cadastral si inscrise in Cartea funciara astfel :

Nr crt	Denumire bun evaluat	Suprafata (mp)	Nr cadastral	Carte funciara
1	Teren intravilan	16	59266	59266 -UAT Tg N eamt
2	Teren intravilan	48	59267	59267 -UAT Tg N eamt
	Total	60	x	x

Data evaluarii

Data evaluarii este 09.05.2025.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 08.05.2025 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:

Nr crt	Denumire bun evaluat	Suprafata (mp)	Valoarea de piata eur (fara TVA)	Valoarea de piata lei (fara TVA)
1	Teren intravilan	16	3.224 €	16.513 lei
2	Teren intravilan	48	9.671 €	49.538 lei
	Total	60 <i>64</i>	12.895 €	66.051 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru ANEVAR



Note :

- 1) Valorile sunt nete fara TVA
- 2) Curs B.N.R. din data de 09.05.2025 – 5,1222 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 considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 09.05.2025 respectiv 5,1222 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 pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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. 0201/2025

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 11232/2025.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat: Serie RC; Nr. 0788706/2024.

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 si nu are nici un interes fața de proprietatea evaluată și nici față de părțile 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 doua terenuri intravilane in suprafata de 16 mp respective 48 mp, in vederea efectuarii tranzactiei de vanzare-cumparare.

Obiectul evaluarii este reprezentat de doua parcele de teren intravilan in suprafata de 16 mp respectiv 48 mp , situate in orasul Targu Neamt, str. Plopului , f. nr. (in incinta Pietei agroalimentare) judetul Neamt .

Imobilele sunt identificate cadastral si inscise in Cartea funciara astfel :

Nr crt	Denumire bun evaluat	Suprafata (mp)	Nr cadastral	Carte funciara
1	Teren intravilan	16	59266	59266 -UAT Tg N eamt
2	Teren intravilan	48	59267	59267 -UAT Tg N eamt
	Total	64	x	x

Prezentarea cadastrala a proprietatii este detaliata in Anexa 1.

1.4. 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.

1.5. Drepturile evaluate

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

1.6. Data evaluarii

Data evaluarii este 09.05.2025.

1.7. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 09.05.2025.

1.8. 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.

1.9. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data 08.05.2025 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.

1.10. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 08.05.2025, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala central (in incinta Pietei Agroalimentare din Tg Neamt) , 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. Plopului (imobilul se afla in incinta Pietei Agroalimentare lipit de carmangeria firmei S.C. BABAN VICOGA SRL)

1.11. 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.

1.12. 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 in bibliografia de specialitate.

1.13. 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 informatiile 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.

1.14. 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 Destinatarii 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.

1.15. 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 analiza 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 ;
- HCL 178/02.07.2024 emitent CL Targu Neamt ;
- Extrase de Carte funciara pentru informare nr cad 59266 ;59267 –UAT Tg Neamt, emis de OCPI Neamt , BCPI Tg Neamt nr cerere 5363;5364/06.03.2025;

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

Orașul Târgu Neamț este așezat 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 așezarea sa, orasul se află, de asemenea, la intrarea în Depresiunea Neamțului, la poalele Culmii Plesu, Vârful Vânători (624 m). Principale forme de relief sunt Depresiunea Neamțului (Ozana - Topolita) și dealurile și culmile ce tin de Subcarpatii Moldovei: Culmea Plesu (culme submontană) la nord, dealurile Movilelor, Humulesti și Ocea la sud, și dealul Boiștea 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 Humulești (410 m), dealul Ocea (400 m). Dealul Boiștea 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, Humulești, Humuleștii Noi

Economie

Deși în perioada comunistă, industria era bine reprezentată prin întreprinderi ca *VOLVATIR SA*, *Unirea*, *Arta Decorativă*, *Fabrica de cauciuc* sau *Fabrica de mobilă Tîrgu Neamț*, astăzi turismul este principala activitate și sursă de venituri pentru oraș. 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 păcate a falimentat și aceasta), cea textilă (ex: Euroconf, Sofiaman, Cetatea S.A.) sau cea a prelucrării metalelor (ex: Cuiul, Arco Trust).

Activități specifice zonei:

Turism cultural și religios
Servicii și alimentație publică
Industrializarea laptelui și creșterea animalelor

Activități economice principale:

Servicii și alimentație publică
Turism
Agricultură
Creșterea animalelor
Industrie ușoară
Prelucrarea lemnului

Facilități oferite investitorilor:

Infrastructură locală modernizată
Parteneriat public privat pentru dezvoltarea economică a orașului Tîrgu Neamț

3.4. Informații despre amplasament

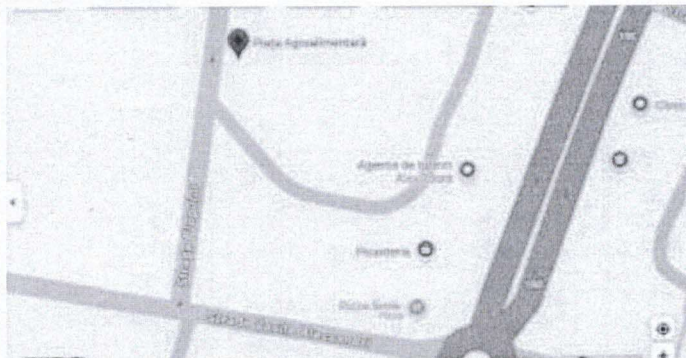
Proprietatea este amplasată în orașul Tîrgu Neamț, str. Plopului, f.nr. jud. Neamț în incinta Pieței Agroalimentare (zona ultracentrală lângă carmangeria S.C. BABAN VICOGA SRL)

Zona în care este amplasat bunul imobil este o zonă rezidențială și comercială, formată din locuințe unifamiliale în blocuri de locuințe, la parter sunt construcții independente cu destinația de spații comerciale.

Zona de amplasare este delimitată de următoarele artere importante de circulație: str. Plopului

Accesul: din str. Plopului la intersecția cu str. Vasile Alecsandri și Bdul Mihai Eminescu.

3.5. Harta locației



3.6. Descrierea proprietatii

Doua parcele de teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 16 mp si de 48 mp de forma neregulata , deschidere de 26,43 ml, suprafata plana. Terenul are ca vecinatate mai multe spatii comerciale.

Terenul nu este imprejmuit si este utilizat ca spatiu commercial carmangerie .

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

3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile 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 110÷212 euro/mp si chiar mai mult, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 250 mp÷1350 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.

În 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 în 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 în 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:

Nr crt	Denumire bun evaluat	Suprafata (mp)	Valoarea de piata eur (fara TVA)	Valoarea de piata lei (fara TVA)
1	Teren intravilan	16	3.224 €	16.513 lei
2	Teren intravilan	48	9.671 €	49.538 lei
	Total	60	12.895 €	66.051 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 09.05.2025 – 5,1222 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. Conditii 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 tertе 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 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Descriere	Abordarea prin piata		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan 16 mp	3,224 €	16,513 lei	3,224 €	16,513 lei
2	Teren intravilan 48 mp	9,671 €	49,538 lei	9,671 €	49,538 lei
TOTAL		12,895 €	66,049 lei	12,895 €	66,051 lei

Curs de schimb BNR la 09.05.2025

5.1222



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
Comp. domeniul public-privat și peisagistica
Nr. 8.029 / 20.05.2025

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 20.05.2025 ora 15³⁰

Evaluarea dosarelor și stabilirea prețului de vânzare (atribuire directă și licitație) pentru un număr de 4 (patru) 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 13, art. 16 și art. 20;
- HCL nr. 324/28.11.2024 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. 1.237 / 13.12.2024 privind numirea Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț,
- HCL nr. 89 / 30.04.2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare prin licitație publică a terenurilor cu NC 59266 (16 mp) și NC 59267 (48 mp), aflate în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, str. Plopului;
- HCL nr. 11 / 30.01.2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 58977 (16 mp) aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, Alcea Zimbrului, aferent bl. B3, sc. A, ap. 2, parter, oraș Târgu – Neamț, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din exterior și destinația de spațiu prestări servicii;

- HCL nr. 64 /27.03.2025 privind obținerea avizului de principiu în vederea demarării procedurii de vânzare directă a terenului cu NC 56711 (17 mp) aflat în domeniul privat al orașului Târgu-Neamț, Aleea Târgului, aferent bl. A8, sc. B, ap. 24, parter, oraș Târgu – Neamț, concesionat în vederea construirii unui balcon cu acces din exterior și destinația de cabinet stomatologic;

Comisia de evaluare s-a întrunit astăzi, data prezentei, pentru analizarea, evaluarea dosarelor și a rapoartelor de evaluare, precum și stabilirea prețului de vânzare a 2 (două) imobile, respectiv a prețului de pornire a licitației publice pentru 2 (două) imobile, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț.

Membrii titulari ai comisiei sunt:

1. Acsintoae Ana- Președinte de comisie
2. Peiu Vlad - Pantelimon
3. Vrînceanu Maria
4. Bârsan Vasile
5. Heriu Vasile - Iustinian
6. Didila Elena
7. Sărmășanu Ghiorghe – reprezentant AJFP Neamț

Membri supleanți:

1. Macovei Paul - Mihai
2. Apetrei Gheorghe
3. Timișescu Ovidiu
4. Mereuță Valentin
5. Atomei Vasile
6. Popa Iulian
7. Ghindăoanu Mihaela – reprezentant AJFP Neamț

Comisia a fost constituită în baza dispoziției primarului nr. 1237/13.12.2024.

Membrii acesteia au fost convocați telefonic și prin adresele nr. 7489/12.05.2025 și 7490/12.05.2025 (reprezentantul AJFP Neamț). Comisia este legal constituită și adoptă deciziile cu votul majorității membrilor.

Ordinea de zi

Evaluarea dosarelor și stabilirea prețului de vânzare (prin atribuire directă și de pornire a licitației publice) pentru un număr de 4 (patru) imobile aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, astfel:

1. Teren intravilan cu NC 59266 în suprafața de 16 mp și teren intravilan cu NC 59267 în suprafața de 48 mp, situate în str. Plopului, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț;
2. Teren intravilan, în suprafața de 16 mp, cu NC 58977, situat în Aleea Zimbrului, aferent bl. B3, sc. A, ap. 2, parter, oraș Târgu – Neamț;
3. Teren intravilan, în suprafața de 17 mp, cu NC 56711, situat în Aleea Târgului, aferent bl. A8, sc. B, ap. 24, parter, oraș Târgu – Neamț.

Comisia procedează la analizarea celor 4 (patru) solicitări ce au primit avizul de principiu în vederea vânzării imobilelor.

Sunt prezentate situațiile pentru fiecare imobil în parte.

1. Teren intravilan in suprafata de 16 mp, având NC 59266 si teren intravilan in suprafata de 48 mp, situate in str. Plopului, oras Targu-Neamt, jud. Neamt

Terenurile amintite mai sus fac parte din domeniul privat al oraşului Targu-Neamt conform Hotărârii Consiliului Local nr. 178/02.07.2024 privind completarea domeniului privat al oraşului Targu-Neamt prin modificarea si completarea Anexei nr. 1 la HCL nr. 61 din 29.02.2024, anexa nr. 1, poziția 1 si poziția 2.

SC Baban Vicoga SRL deține in vecinătatea celor doua suprafețe de teren de 48 mp si 16 mp, un teren adiacent in suprafata măsurata de 205 mp având NC 51981 pe care exista un spațiu comercial (P+1E), cu suprafata construita la sol de 205 mp, identificat cu NC 51981-C1, conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 809/16.01.2025, cladire edificata fara autorizatie de construire, refăcută din anul 2018 ca urmare a unui incendiu, ce ocupa, la data prezenta si cele doua suprafețe de teren (48 mp si 16 mp) din domeniul privat al orasului Targu-Neamt. In perioada anilor 2018-2024, dupa incendiu, reprezentantii societatii au inaintat o serie de adrese catre UAT Targu-Neamt, in vederea intrarii in legalitate asupra constructiei, nesolutionate pana azi. Solicitantul s-a adresat si Instantei de judecata, care, prin Hotararea civila definitiva nr. 1109/05.10.2023 respinge cererea reclamantului privind obligarea Primariei orasului Targu-Neamt la eliberarea autorizatiei de construire si respinge ca inadmisibil capatul de cerere privind inscrierea imobilului teren in suprafata de 278 mp in cartea funciara a orasului prin jonctiunea posesiilor. De-a lungul timpului s-au emis de catre autoritate o serie de procese verbale de constatare si sanctionare a contravențiilor, urmate de amenzi si de masuri precum sistarea lucrarilor si intrarea in legalitate. In urma notei de informare nr. 6107/11.04.2024 a Serviciului UAT si Investitii, s-a dispus inventarierea in domeniul privat al orasului Targu-Neamt si intabularea terenurilor in suprafate de 48, respectiv 16 mp din str. Plopului, identificate, ca urmare a primei inscrieri in cartea funciara, cu NC 59266 si NC 59267. Ca urmare a cererii de cumparare a celor doua terenuri, solicitarea s-a prezentat Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica a Consiliului Local al orasului Targu-Neamt, care a acordat aviz favorabil, cu mentiunea ca evaluatorul ANEVAR sa tina cont de constructie si utilitatile de la fata locului, cu vanzare prin licitatie publica deoarece solicitantul nu detine documentatie cadastrala pe constructia aferenta terenurilor. In urma inspectiei fiscale dispuse la SC BABAN VICOGA SRL, s-a calculat o diferenta de plata pentru perioada 2020-2024 stabilindu-se un debit de 18.644 lei (inclusiv majorari), suma achitata de SC BABAN VICOGA SRL, conform certificatului de atestare fiscala pentru persoane juridice depus in susținerea cererii de cumpărare. De asemenea, societatea este obligata sa facă demersurile necesare pentru intrarea in legalitate referitor la suprafata de clădire extinsa pentru care nu are autorizatie de construire, la fel si pentru suprafetele de teren ocupate de extinderile facute de societate, acest fapt fiind posibil doar prin dovedirea proprietății asupra terenurilor care fac obiectul prezentului proiect de hotarare.

Terenul cu NC 59267, in suprafata de 48 mp are urmatoarele vecinatati:

- N – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- E – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- S – teren proprietate publica oras Targu-Neamt – cale de acces
- V – teren proprietate publica oras Targu-Neamt – cale de acces.

Terenul cu NC 59266, in suprafata de 16 mp are urmatoarele vecinatati:

- N – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- E – teren proprietate publica oras Targu-Neamt
- S – teren proprietate publica oras Targu-Neamt – cale de acces
- V – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL

Prin adresa nr. 4.178/17.03.2025 Compartimentul Fond Funciar-Registru Agricol comunica faptul ca terenurile in suprafata de 48 mp, respectiv 16 mp, din str. Plopului, nu fac 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. 4.997/27.03.2025 Serviciul Juridic comunica faptul ca aceste terenuri, la data prezentei, nu fac obiectul unor actiuni in justitie in care autoritatea locala sa fie parte.

Deoarece nu se aplica dreptul de preemtiune a constructorului de buna-credinta prevazut de art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, vanzarea terenurilor in suprafata de 48 mp, respectiv 16 mp se poate face doar prin licitatie publica.

Terenurile au categoria de folosinta curti-construcții conform extraselor de carte funciara.

Pentru terenurile in suprafata de 48 mp si 16 mp, exista o cerere de cumparare inregistrata cu nr. 12.450 / 08.08.2024 a SC BABAN VICOGA SRL.

Conform Raportului de evaluare nr. 121/09.05.2025 intocmit de catre evaluator Casapu Ioan, legitimație nr. 11232/2024, expert ANEVAR, inregistrat la Primaria orașului Targu-Neamt cu nr. 7.467/12.05.2025, valoarea de piata stabilita in urma evaluării pentru terenul in suprafata de 16 mp, avand NC 59266, este de 3.224 euro, reprezentand 16.513 lei si pentru terenul in suprafata de 48 mp cu NC 59267, este de 9.671 euro, reprezentand 49.538 lei.

Valorile sunt nete fara TVA, cursul BNR in data de 09.05.2025 - 5, 1222 lei / euro.

Valorile de vanzare stabilite de comisie de la care pornește licitatia publica ^{sunt} ~~este~~ de

- pentru 16 m² - 24.000 lei fara TVA.
- pentru 48 m² - 72.000 lei fara TVA.

Garanția se stabilește între 3 si 10 % din prețul contractului de vanzare, fara TVA.

La stabilirea preturilor pentru terenurile cu NC 59266 si NC 59267 au participat doi consilierii Acintoei Anq.

Doua (2) din cele patru (4) 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.

Doua (2) din cele 4 (patru) 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 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.

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 publică 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 între 3 și 10 % din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

Art. 6) Cu excepția cazurilor în 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 în condițiile legii și selectați prin licitație publică și valoarea de inventar a imobilului.

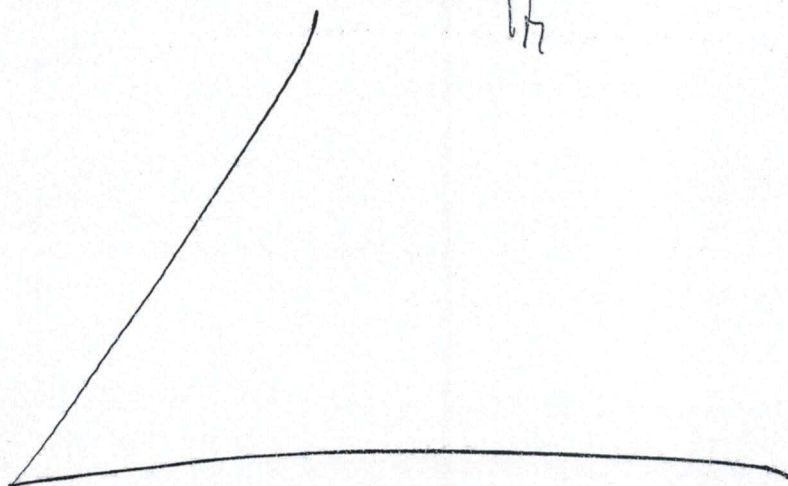
Drept pentru care s-a întocmit prezentul proces-verbal, astăzi, 20.05.2025, în 2 exemplare originale.

Membrii titulari ai comisiei sunt:

1. Acsintoae Ana- Președinte de comisie
2. Peiu Vlad - Pantelimon
3. Vrînceanu Maria
4. Bârsan Vasile
5. Heriu Vasile - Iustinian
6. Didila Elena
7. Sărmășanu Ghiorghe – reprezentant AJFP Neamț

Membri supleanți:

1. Macovei Paul - Mihai
2. Apetrei Gheorghe
3. Timișescu Ovidiu
4. Mereuță Valentin
5. Atomei Vasile
6. Popa Iulian
7. Ghindăoanu Mihaela – reprezentant AJFP Neamț



CAIET DE SARCINI

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a unor bunuri imobile terenuri aparținând domeniului privat al Orașului Târgu-Neamț, situate în str. Plopului în suprafață de 16 mp (NC 59266) si 48 mp (NC 59267)

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1 Denumire si amplasare

Obiectul vânzării il constiuie doua **imobile terenuri**:

- A. teren în suprafață de 16 mp, identificat cu NC 59266, situat în intravilanul orașului Târgu-Neamț, str. Plopului, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Targu-Neamt (conform HCL nr. 178/02.07.2024, anexa nr. 1, pozitia 2), cu destinația de curți-construcții.
- B. teren în suprafață de 48 mp, identificat cu NC 59267, situat în intravilanul orașului Târgu-Neamț, str. Plopului, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Targu-Neamt (conform HCL nr. 178/02.07.2024, anexa nr. 1, pozitia 1), cu destinația de curți-construcții.

1.2. Imobilele susmentionate sunt supuse vânzării prin licitație publică potrivit prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ și a Regulamentului Procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu Neamț, aprobat prin HCL nr. 268/24.10.2019 și modificat prin HCL nr. 242/28.10.2021, HCL nr. 113/28.04.2022 si HCL nr. 23 din 31 ianuarie 2024;

1.3. Conform extraselor de carte funciară, terenurile sunt libere de sarcini, însă faptic pe acestea sunt ridicate parti ale unei constructii private invecinate cu terenurile scoase la vanzare, construita fără acte, in urma unui incendiu.

II. DESCRIEREA DESTINAȚIEI, A CARACTERISTICILOR OBIECTULUI VÂNZĂRII

2.1. Terenurile se află în domeniul privat al orașului Târgu Neamț și au categoria de folosință curți – construcții, iar conform H.C.L. nr. 178 din 02 iulie 2024 privind completarea domeniului privat al orașului Târgu-Neamț prin modificarea si completarea Anexei nr. 1 la HCL nr. 61 din 29.02.2024, anexa nr. 1, pozitia 2, terenul în suprafață de 16 mp are o valoare de inventar de 5.494,40 lei, iar la pozitia 1 terenul în suprafață de 48 mp are o valoare de inventar de 16.483,20 lei.

2.2. Terenurile propuse spre vânzare au acces la drumul public, fiind învecinate astfel:

Terenul cu NC 59267, in suprafata de 48 mp are urmatoarele vecinatati:

- N – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- E – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- S – teren proprietate publica oras Targu-Neamt – cale de acces
- V – teren proprietate publica oras Targu-Neamt – cale de acces.

Terenul cu NC 59266, in suprafata de 16 mp are urmatoarele vecinatati:

- N – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- E – teren proprietate publica oras Targu-Neamt
- S – teren proprietate publica oras Targu-Neamt – cale de acces
- V – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL

Accesul la acest teren se face prin str. Plopului, cale de acces.

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

III. CONDIȚII IMPUSE DE NATURA BUNULUI IMOBIL

3.1. În vederea exploatării imobilelor supuse vânzării, adjudecatorul va trebui să respecte condițiile de mediu și de siguranță. Terenurile sunt încadrate în UTR 1 – Zona centrală – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, regimul maxim de înălțime (S)+P+2E+(M), POT maxim = 50%, CUT = 0,3-0,9 mp adc/mp teren.

Nu se vor autoriza construcții ulterioare care, prin aspectul architectural (materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc) depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit; obligatoriu, construcțiile se vor încadra în specificul zonei.

Amplasarea fata de drumurile publice: se vor respecta zonele de protecție ale drumului, se vor asigura accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Utilizările permise:

- Construcții de locuințe sau locuințe și funcțiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcții executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional, finisaje exterioare, etc.

- Modernizări și reparații la clădiri existente pe bază de documentații conform normelor în vigoare, cu condiția de menținere a aceleiași funcțiuni și suprafețe construite.

- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.

- Îndepărtarea construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii, etc).

Utilizări permise cu condiții:

- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole, etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

Interdicțiile permanente:

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.

- Se interzice amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a rețelelor electrice fără acordul administratorului de rețele.

- Se interzice amplasarea oricărui tip de construcție în zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale (20 m din ax, de o parte și de alta a conductei).

- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.

- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție: DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului; Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului; Străzi secundare – 14 m, adică 7 m din ax de o parte și de alta a drumului.

- în zona protecției albiilor - în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi, pe o distanță de 30 m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente.

- pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei se instituie zona de protecție sanitară de 50 m de la clădirile școlilor, grădinițelor și dispensarelor uman și veterinar față de locuințe și artere de circulație.

- La instalațiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecție și care se vor împrejmui.

- Se interzice depozitarea materialelor de construcție 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 vizibilității în intersecții și a măririi factorului de risc și a numărului de accidente.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.

- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.

- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70 % (350) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla 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 și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmuirii.

IV. PREȚUL DE PORNIRE A LICITATIEI

4.1. Prețul minim de pornire a licitației:

- pentru **imobilul teren în suprafață de 16 mp, având NC 59266, situat în str. Plopului, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, prețul minim de pornire este de 24.000 lei fara TVA ;**
- pentru **imobilul teren în suprafață de 48 mp, având NC 59267, situat în str. Plopului, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț, prețul minim de pornire este de 72.000 lei fara TVA.**

V. ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI

5.1. Licitația se va iniția 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 puțin 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 oraș 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 spatiilor, care urmeaza a fi vândute;
- 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 plată 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 puțin 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 licitație 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 în insolvență, faliment sau lichidare

5.5. NU are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile ce aparțin domeniului public și privat al orașului Targu – Neamț, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

5.6. Licitația se va desfășura în data de _____ la sediul Primăriei orașului Targu – Neamț, B-dul Ștefan cel Mare nr.62, județul Neamț.

5.7. În ziua stabilită pentru licitație, respectiv data de _____, ora _____, comisia de evaluare a licitației numită prin dispozițiile Primarului și prin Hotărâri ale Consiliului Local al orașului Targu – Neamț, se va întruni având asupra ei documentația de atribuire întocmită pentru imobilele supuse licitației.

5.8. NU sunt valabile ofertele cuprinzând un preț mai mic decât prețul minim de licitație aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Targu – Neamț nr. _____.

5.9. După încheierea licitației, ofertanții și comisia de licitație vor semna procesul – verbal privind desfășurarea licitației, în care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitației.

5.10. După primirea raportului de către ofertanții care au fost excluși, aceștia au termen de 48 ore de a formula contestație.

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

5.12. Primăria orașului Targu – Neamț are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate :

- asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire, contra cost ;

- punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport de hârtie, contra cost, într-o perioadă care nu trebuie să **depășească 4 zile lucrătoare** de la primirea solicitării.

5.13. Persoana interesată are obligația de a depune diligentele necesare, astfel încât documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

5.14. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

5.15. Primăria orașului va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări și nu mai târziu de 5 zile înainte de data depunerii ofertelor.

5.16. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse **cel puțin două oferte valabile pentru fiecare imobil scos la licitație.**

VI. PREVEDERI PROCEDURALE - Reguli privind ofertele:

6.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

6.2. Ofertele se redactează în limba română.

6.3. Pentru a participa la licitație, ofertanții vor depune ofertele la Registratura instituției, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, precum și în registrul *Oferte*, precizându-se data și ora.

6.4. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar pentru fiecare teren solicitat, prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

6.5. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru lotul solicitat.

6.6. Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului pe toată perioada de valabilitate stabilită de Primăria orașului Targu – Neamț.

6.7. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

6.8. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

6.9. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de licitație sau după expirarea datei – limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

6.10. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

6.11. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului – verbal prevăzut la punctul 6.13. de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți la licitație.

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

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 membrii 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 procedura 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. 6.1. – 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 dispozitie a primarului si prin hotare a Consiliului 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. Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din OUG nr.57/2019.

8.8. Membrii 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 incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare sesizeaza de indata autoritatea contractanta despre existenta starii de incompatibilitate si va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanti.

8.10. Supleantii participa la sedintele comisiei de evaluare numai in situatia in care membrii 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) analiza si selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior
- b) intocmirea listei cuprinzand ofertele admise si comunicarea acesteia
- c) analiza 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. Membrii 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 pentru lotul dorit la sediul Primariei orasului Targu - Neamt (registratura), pana la data limita stabilita in anutul de inchiriere, in doua plicuri sigilate, 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 ofertanți persoane fizice;
- Certificatul de înregistrare al societății, la Oficiul Registrului Comerțului (codul unic de înregistrare și anexa) pentru persoanele juridice sau autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- Certificatul constatator eliberat de ORC;
- Împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitație (daca este cazul)
- Pentru societățile comerciale străine: certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriei orasului Targu Neamt din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, nu mai vechi de 30 de zile, 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, nu mai vechi de 30 de zile, 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);
 - Declarație privind situația 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 și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acesta va trebui sigilat și va fi introdus în plicul cu restul documentelor ofertei.

9.3. Taxa de participare la licitatie reprezintă cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii și 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 orașului Târgu Neamț 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.

Quantumul garantiei de participare, este **de 5%** din prețul de pornire al licitației, fără TVA și se achită prin virament in contul Primariei orasului Targu – Neamt **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 administrației publice locale are dreptul de a vira garanția de participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când aceasta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații :

- a) când ofertantul își revocă oferta, după deschiderea acesteia și înainte de adjudecare ;
- b) oferta să fiind stabilită câștigătoare, ofertantul refuză să semneze contractul de vânzare-cumpărare în termenul stabilit pentru încheierea acesteia.

9.7. Garanția de participare a ofertantului câștigător se restituie doar după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

9.8. Garanția de participare constituită de ofertanții ale caror oferte au fost declarate necâștigătoare, se returnează, în baza unei cereri scrise și a unei copii după chitanța care atestă efectuarea plății.

X. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

10.1. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare pentru fiecare lot în parte este prețul cel mai mare oferit. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de mai sus.

10.2. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

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

10.4. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității 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 apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

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

10.8. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute de prezentul caiet de sarcini.

10.9. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește 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 toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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 întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

10.12. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la aliniatul de mai sus, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității 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, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul licitației.

10.14. În cazul în care există oferte egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de prețul cel mai mare oferit.

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

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

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

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

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 licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

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

10.22. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute pentru prima licitație.

XI. Încheierea contractului

11.1. Contractul de vânzare-cumpărare pentru fiecare lot în parte se încheie în formă scrisă, autentică, în fața notarului public, sub sancțiunea nulității. Predarea-primirea bunului se face la momentul achitării prețului 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 câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

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

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

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

(6) În cazul în care, în situația 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 aplicării procedurii de licitație organizatorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor în vigoare.

12.2. – Persoana care a participat la întocmirea documentației de licitație are dreptul de a fi ofertant, dar numai în măsura în care implicarea sa în elaborarea documentației de licitație nu este de natură să defavorizeze concurența.

12.3. – Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.

12.4. – Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare /evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) sot/sotie, ruda sau afin până la gradul al II – lea inclusiv cu ofertantul, persoana fizică;

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

- c) persoane care detin 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, terti sustinatori sau 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 sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv ori care se afla in relatii comerciale 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. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

- 13.1.** – Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de inchiriere- in cazul in care nu se poate ajunge la o intelegere amiabila, precum si a celor privind acordarea de despagubiri 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, municipiul 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: Declarație privind situația 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 prelucrare date personale

Înregistrat la sediul autorității contractante
Nr /

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către

.....
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de participare apărut în cu nr.
din , privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de
vânzare a terenului în suprafață demp, situat în
....., (denumirea/numele ofertantului, adresa, nr.
telefon).....

.....vă transmitem alăturat următoarele:

1. Chitanța nr. privind garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația de atribuire ;
2. Chitanța nr. privind taxa caiet sarcini ;
3. Chitanța nr. privind taxa participare ;
2. plicul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original :
 - a) oferta ;
 - b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele.

Data completării

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

DECLARATIE

Subsemnatul(a) _____, reprezentant al
 _____/, în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru
 vânzarea terenului în suprafață de _____ mp situat
 în _____, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-
 Neamț, din data de _____, organizată de UAT oraș Târgu – Neamț, declar pe propria
 răspundere ca:

- a) nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolventă/faliment, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor și taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- d) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

Subsemnatul declar ca informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg ca, în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Reprezentant legal al _____,

 (semnatura autorizată și ștampila)

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.

În acest scop, va comunicam, următoarele 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 în cazul în care oferta noastră este adjudecata să încheiem cu organizatorul licitației contractul de vânzare-cumpărare, în termenele stipulate în documentația de licitație.

Am luat la cunoștință faptul că, în cazul neîndeplinirii angajamentului de a încheia cu autoritatea contractantă contractul de vânzare-cumpărare pentru terenul în cauză, vom fi deczuți din drepturile castigate în urma atribuirii contractului și vom pierde garanția de participare constituită.

Ne angajam răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/ sau copie, în vederea participării la procedura, precum și pentru realitatea informațiilor, datelor și angajamentelor furnizate/facute în cadrul procedurii.

Am luat cunoștință de prevederile Documentației de licitație și suntem de acord ca procedura să se desfășoare în conformitate cu aceasta și contractul de vânzare-cumpărare să se realizeze cu respectarea dispozițiilor cuprinse în documentație.

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 şi cerinţele cuprinse în documentaţia de atribuire, să oferim preţul de _____ pentru terenul în suprafaţa de _____ mp.

2. Garanţia pentru participare la licitaţie este de 5% din preţul de pornire al licitaţiei, fără TVA.

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

Data întocmirii

Operator economic/persoana fizica.....

Semnătura

PRIMĂRIA ORASULUI TARGU-NEAMT

Consimțământ privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Primăria orasului Targu-Neamt, cu sediul în Targu-Neamt, B-dul Stefan cel Mare, nr. 62, jud. Neamt, colecteaza și 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 condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate.

I. INFORMARE

A. Categoriile de date cu caracter personal prelucrate:

1. Nume și prenume
2. Cod numeric personal
3. Număr de telefon
4. Adresa poștă electronică
5. Adresa domiciliu/de corespondență

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 obligații legale a instituției.

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

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

E. Drepturile pe care le are persoana vizată în ceea ce privește 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, aveți dreptul de a vă opune prelucrării.

II. ACORD/CONSIMȚĂMÂNT

Subsemnatul/a....., domiciliat/ă în localitatea județul, am luat cunoștință de informațiile din prezentul document și îmi exprim acordul cu privire la utilizarea și prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria orasului Targu -Neamt.

Nume și prenume,

Data,

(Semnatura)

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

I. AUTORITATEA CONTRACTANTA:

ORASUL TARGU - NEAMT

Adresa: B-dul Stefan cel Mare nr.62, județul Neamț

Localitatea: Târgu – Neamț, cod poștal: 615200

Telefon: 0233/790245; fax 0233/790508

Serviciul UAT si INVESTITII

Compartiment Administrarea domeniului public si privat

e- mail: tgnt@primariatgneamt.ro

Adresa autoritatii contractante: www.primariatarguneamt.ro

II. PROCEDURA

Procedura selectata: Licitatie cu oferte in plic inchis.

III. OBIECTUL PROCEDURII

Obiectul vânzării îl constituie doua **imobile terenuri**:

- A. teren în suprafață de 16 mp, identificat cu NC 59266, situat în intravilanul orașului Târgu-Neamț, str. Plopului, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Targu-Neamt (conform HCL nr. 178/02.07.2024, anexa nr. 1, pozitia 2), cu destinația de curți-construcții.
- B. teren în suprafață de 48 mp, identificat cu NC 59267, situat în intravilanul orașului Târgu-Neamț, str. Plopului, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Targu-Neamt (conform HCL nr. 178/02.07.2024, anexa nr. 1, pozitia 1), cu destinația de curți-construcții.

Terenurile au vecinătățile:

1.Terenul cu NC 59267, in suprafata de 48 mp:

- N – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- E – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- S – teren proprietate publica oras Targu-Neamt – cale de acces
- V – teren proprietate publica oras Targu-Neamt – cale de acces.

2.Terenul cu NC 59266, in suprafata de 16 mp:

- N – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL
- E – teren proprietate publica oras Targu-Neamt
- S – teren proprietate publica oras Targu-Neamt – cale de acces
- V – teren proprietate privata cu NC 51981, propr. SC BABAN VICOGA SRL

IV. CRITERII DE CALIFICARE SI/SAU SELECTIE

Pentru a participa la licitatie, ofertantul trebuie sa depună oferta pentru terenul dorit la sediul (registratura) Primariei orasului Targu – Neamt, pana la data limita pentru depunere, stabilita in anuntul procedurii; documente vor fi introduse in doua plicuri sigilate, 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 ofertanți persoane fizice;
- Certificatul de înregistrare al societății, la Oficiul Registrului Comerțului (codul unic de înregistrare și anexa) pentru persoanele juridice sau autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- Certificatul constatator eliberat de ORC;

- Împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitație (daca este cazul);
- Pentru societățile comerciale străine: certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România;
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriei orașului Târgu-Neamț din care să reiasă că ofertantul nu are obligații 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 inaintare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari (Formular F1);
 - Declarație privind situația personală a operatorului economic (Formular F2)
 - Fisa privind Candiatal/ofertantul (Formular F3)
 - Acord 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 și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acesta va trebui sigilat și va fi introdus în plicul cu restul documentelor ofertei.

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

Documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitație vor fi atașate la Scrisoarea de inaintare de pe plicul exterior:

- acte doveditoare privind intrarea în posesia **Documentatiei de atribuire (caietul de sarcini)**, in valoare **100 lei**.
- acte doveditoare privind **taxa de participare** la licitație, in valoare de **500 lei**.
- Acte doveditoare privind **garantia de participare** în valoare de **5 % din prețul de pornire** al licitației .

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

- prin virament, in contul Primariei orasului Târgu-Neamț, **RO 75TREZ49321360250XXXXX**, deschis la Trezoreria orașului Târgu-Neamț.
- la caseria Primăriei orașului Târgu-Neamț.

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

- prin virament in contul Primăriei orașului Târgu – Neamț, **RO 63TREZ4935006XXX000077**, deschis la Trezoreria orașului Târgu – Neamț.
- la caseria Primăriei orașului Târgu - Neamț.

Criteriul de atribuire al licitației este prețul cel mai mare oferit pentru fiecare lot de teren in parte.

V. PRETUL :

Pretul minim de pornire al licitației:

- pentru **imobilul** teren intravilan în suprafață de 16 mp, identificat cu nr. cadastral 59266 **este de 24.000 lei fără TVA**
- pentru **imobilul** teren intravilan în suprafață de 48 mp, identificat cu nr. cadastral 59267 **este de 72.000 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 fiecare lot de teren. Ofertantul poate depune o singură ofertă pentru fiecare din cele două loturi.

3. Garantia de participare	1. Garantia de participare la licitatie este stabilită ca fiind 5% din prețul de pornire al licitației. 2. Ofertantul va pierde garantia de participare daca isi retrage oferta inainte de inceperea licitatiei, in oricare dintre etapele acesteia. 3. Autoritatea contractantă este obligată sa restituie, la cerere, garantia de participare in termen de 10 zile lucratoare de la desemnarea ofertantului castigator. 4. Ofertantul declarat castigator va pierde garantia de participare daca nu se prezinta sa incheie contractul in termenul prevazut in prezentul Caiet de sarcini. 5. garantia de participare a ofertantului declarat castigator va fi restituită.
4. Clarificari	1. Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire. 2. Orașul Targu – Neamt va raspunde in mod clar complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitată, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari. 3. Acesta are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective. 4. Primaria orasului Targu – Neamt va transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor. 5. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, se va raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data – limita de depunere a ofertelor.
5. Modul de prezentare a ofertei	a) adresa la care se depune oferta: registratura Primariei orasului Targu – Neamt, B-dul Stefan cel Mare nr.62, judetul Neamt b) data limita pentru depunerea ofertei: _____ c) nr. de exemplare in original: 1 d) mod de prezentare Dovada constituirii garantiei de participare, taxei de participare, precum si dova intrarii in posesia Documentatiei de atribuire (caietul de sarcini), vor fi atasate in exteriorul plicului mare. Documentele de calificare si propunerea financiara se vor depune in plicuri sigilate, separate astfel: Plicul exterior va contine: documentele de calificare, iar pe plic va fi lipita Scrisoare de inaintare si se va inscripționa Documente de calificare, MENTIONANDU-SE CLAR: A nu se decide inainte de data _____, ora _____. Plicul interior va contine: 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 modificarii oferte	1. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majora, cad in sarcina persoanei interesate;

	2. Ofertele sunt declarate intarziate daca sunt depuse la alta adresa decat cea mentionata in Fisa de date a procedurii sau dupa data si ora limita stabilita.
7. Deschiderea ofertelor	Data si locul deschiderii ofertelor: _____,ora _____ Sediul Primăriei oraşului Târgu-Neamţ, B-dul Stefan cel Mare, nr. 62 Condiții pentru participanți la ședința de deschidere: - reprezentanții firmelor ofertante vor participa la sedinta de deschidere a ofertelor pe baza unei imputerniciri emise de reprezentatul legal al ofertantului.

VII. Criteriile de atribuire

Criteriul de atribuire al licitației este prețul cel mai mare oferit pentru fiecare lot de teren in parte.