



MUNICIPIUL ZALĂU

CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)/260/610550 Fax: (40)/260/661869
<http://www.zalausj.ro> e-mail: primaria@zalausj.ro

HOTĂRÂREA NR. 90

din 27 februarie 2020

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 536 mp, situat în municipiul Zalău, b-dul Mihai Viteazu, proprietatea privată a Municipiului Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare și Raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu și Direcției Economice nr. 9465 din 13.02.2020;
- Avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău;
- Cererea înregistrată sub nr. 45171 din 13.06.2019 formulată de S.C. Euro Activ S.R.L., Certificatul de Urbanism nr. 114 din 04.02.2020 și Extrasul CF 70860 Zalău.
- Raportul de evaluare pentru evaluarea terenului situat în Municipiul Zalău, b-dul Mihai Viteazu, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Dehelean Gheorghe.
- Ținând cont de prevederile art. 553 alin. 4 din Codul Civil.

În baza art. 108 lit. e), 129 alin. (2) lit. c) și alin (6) lit. b), 139 alin. (2), 196 (1) lit. a), art. 334, art. 355, și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în Zalău, b-dul Mihai Viteazu, județul Sălaj, identificat în CF nr. 70860 Zalău, cu nr. cadastral 70860 - teren intravilan, proprietatea privată a Municipiului Zalău, în suprafață totală de 536 mp, teren neîmprejmuit, fără acces direct la un drum public, înregistrat în evidențele patrimoniale ale Municipiului Zalău astfel: terenul are nr. de inventar 4044 și valoare de inventar 83.080,00 lei, imobil liber de sarcini.

Art.2. Aprobarea documentației de atribuire întocmită în vederea vânzării imobilului identificat la art. 1, conform *Anexei nr. 1* la prezenta hotărâre.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare – *Anexa nr. 2* la prezenta hotărâre, întocmit de evaluatorul ANEVAR Dehelean Gheorghe efectuat în scopul vânzării terenului menționat la art. 1.

Art.4. Prețul minim de vânzare al imobilului mai sus identificat, stabilit conf. art.363 alin (6) din Codul Administrativ, este de **83.680 lei** fără TVA, preț care cuprinde și cheltuielile ocazionate cu evaluarea.

Art. 5. (1) Prețul de vânzare al imobilului, stabilit de cumpărător conform procesului verbal și al Raportului comisiei de evaluare a ofertei, se va achita în termen de maxim 30 de zile de la data adjudecării.

(2) Plata prețului de vânzare se poate face în numerar la serviciul de taxe și impozite locale sau prin virament în contul IBAN RO 20TREZ 561502205X009520 deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

Art. 6. Contractul de vânzare cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 60 de zile de la data licitației publice.

Art. 7. Mandatarea Primarului Municipiului Zalău să desemneze consilierul juridic care va semna, în numele și pe seama Municipiului Zalău, contractul de vânzare în formă autentică, în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre, în termen de maxim 60 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

Art.8. Obligațiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului, sunt în sarcina exclusivă a cumpărătorului.

Art.9. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția patrimoniu;
- Direcția economică;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Teodor Bălăjel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL:
Claudia Ardelean

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE – anexa 1.
pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 536 mp, situat în
municipiul Zalău, b-dul Mihai Viteazul, identificat în CF nr. 70860, nr. cadastral 70860,
proprietate privată a Municipiului Zalău

Prezenta Documentație de Atribuire stabilește regulile și cadrul legal privind organizarea licitației publice în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului teren identificat în CF nr. 70860 Zalău, nr. cadastral 70860, situat în municipiul Zalău, b-dul Mihai Viteazul - teren în suprafață de 536 mp, proprietatea privată a Municipiului Zalău, înregistrat în evidențele patrimoniale ale Municipiului Zalău cu nr. de inventar 4044 și valoare de inventar de 83.080 lei. Precizăm că terenul nu are acces direct la un drum public.
Documentație de Atribuire cuprinde:

- I. CAIETUL DE SARCINI
- II. FIȘA DE DATE
- III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

NOTA: Contractul de vânzare - cumpărare se va întocmi în formă autentică la NOTAR

Anexa 1 la HCL Nr. 30
din 27.02.2020
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Teodor Balăș



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Cordelia Prodan



MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax:(40)260.661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

I. CAIETUL DE SARCINI

1. Informații generale privind autoritatea contractantă

Denumirea și sediul autorității administrației publice care organizează licitația: Municipiul Zalău, Adresa: Zalău, Piața I. Maniu nr. 3, județul Sălaj, nr. telefon: 0260-610550, fax: 0260-661869; e-mail: primaria@zalausj.ro

2. Informații generale privind obiectul vânzării prin licitație publică

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații publice în scopul vânzării prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 536 mp, identificat în CF nr. 70860 Zalău, nr. cadastral 70860, *situat* în municipiul Zalău, b-dul Mihai Viteazul, fără a avea acces direct la un drum public.

Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a Municipiului Zalău și este înregistrat în evidențele patrimoniale ale Municipiului Zalău cu nr. de inventar 4044 și valoare de inventar 83.080 lei.

3. Condiții generale ale vânzării

ORGANIZAREA LICITAȚIEI ȘI ELEMENTE DE PREȚ

a) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. La licitație pot participa persoane fizice și/sau juridice, conform legislației în vigoare.

b) **Prețul minim** de vânzare al imobilului mai sus identificat, stabilit conf. art.363 alin. (6) din Codul Administrativ, este de 83.680 lei fără TVA, reprezentând valoarea de inventar al bunului la care se adaugă cheltuielile ocazionate cu evaluarea.

Prețul de vânzare al imobilului, stabilit conform procesului verbal și al Raportului comisiei de evaluare oferte, se va achita în termen de 30 zile de la data adjudecării.

Plata se poate face în numerar la serviciul de taxe și impozite locale sau prin virament bancar în contul IBAN RO20TREZ561502205X009520 deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

c) Contractul de vânzare - cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 60 de zile de la data licitației publice.

d) **Valoarea garanției de participare la licitație este 4184 lei** stabilită conform art.363 alin (5) din Codul Administrativ, **respectiv în cuantum de 5% din valoarea de inventar, fără T.V.A.**

Modalitatea de constituire a garanției de participare

Depunerea sumei reprezentând garanția de participare la licitație se poate face în numerar la serviciul de taxe și impozite locale sau prin virament bancar în contul IBAN RO76TREZ5615006XXX000186 deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

Restituirea garanției de participare

Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se restituie la data achitării prețului stabilit.

În cazul în care ofertantul necâștigător, garanția de participare se restituie în termen de 5 zile de la data depunerii solicitării scrise la registratura Municipiului Zalău, în cazul în care nu s-a înregistrat contestații.

Reținerea garanției de participare

Ofertantul pierde garanția de participare prin neprezentarea la licitația publică sau în cazul în care ofertantul câștigător nu s-a prezentat în termenul stabilit pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare din culpa cumpărătorului.

Documentația de atribuire, se pune la dispoziția solicitantului contra cost, la casieria organizatorului, la prețul de **20 lei**.

e) Pentru bunul imobil care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru imobilul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte. Pentru protecția mediului înconjurător și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, doar condiții legale impuse prin natura activității ce urmează să se desfășoare.

4. Situația personală a ofertantului

Autoritatea contractantă are obligația de a exclude din procedura aplicată pentru atribuirea contractului de vânzare - cumpărare orice persoană despre care are cunoștință că, în ultimii 3 ani a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație. (conform art. 339, alin. 2, OUG 57/20019). Pentru a evita excluderea din procedura de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare, ofertantul trebuie să prezinte documente edificatoare prin care să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului (pers juridice) și către bugetul local (persoane juridice + persoane fizice)
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare (persoane juridice).

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita ca operatorul economic care participă la procedura de atribuire a contractului de vânzare cumpărare să facă dovada situației sale economice și financiare și să prezinte documente edificatoare care să dovedească forma de înregistrare ca persoană fizică sau juridică și, după caz, de atestare ori apartenență din punct de vedere profesional, în conformitate cu prevederile din țara în care ofertantul este stabilit.

5. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

La licitație pot participa persoane fizice, persoane fizice autorizate sau juridice, române sau străine, care îndeplinesc condițiile și criteriile impuse de Documentația de atribuire.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.

a) Reguli privind oferta

Ofertele se redactează în limba română în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și vor fi semnate pe fiecare pagina de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în procedura pentru atribuirea contractului de vânzare - cumpărare.

Oferta va fi transmisă (depusă) până la data și ora specificată în Anunțul de licitație, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării procedurii de licitație până la atribuirea contractului de vânzare - cumpărare și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

Ofertele se depun și se înregistrează în ordinea primirii lor, **precizându-se data și ora**, la sediul autorității contractante, respectiv Municipiul Zalău, Piața Iuliu Maniu nr. 3, județul Sălaj, cam. 4 – Centru de Relații cu Publicul.

Ofertele se depun în **două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior**, astfel:

1. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației și va fi însoțit de următoarele documente:

1. Scrisoare de înaintare – Formular 1

Plicul exterior va cuprinde

1. Împuternicire – Formular 2 (dacă este cazul)
2. Copie Certificat de înregistrare fiscal (pentru persoane juridice)
3. Copie Carte de Identitate
4. Dovada achitării garanției de participare (Copie)
5. Declarație de participare – Formular 3
6. Fișa de informații privind ofertantul – Formular 4
7. Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului pentru participarea la licitație; (persoane juridice).
8. Certificat fiscal eliberat de Serviciul de impozite și taxe al Primăriei Zalău valabil în ziua deschiderii ofertei;
9. Certificat de atestare fiscală emis de Direcția Generală a Finanțelor (valabil la data deschiderii ofertei) – persoane juridice.
10. Dovada achitării Documentației de atribuire (Copie);

2. Pe plicul interior se va scrie numele sau denumirea ofertantului și domiciliul sau sediul social pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschise, în cazul în care scrisoarea este declarată întârziată.

Plicul interior va cuprinde:

1. Oferta financiară propriu-zisă – Formular 5
2. Ultimul Bilanț contabil cu dovada depunerii la Agenția Națională de Administrare Fiscală pentru anul precedent (copie.) – persoane juridice.

Sau

Declarația unică a anului precedent - privind impozitul pe venit pentru persoanele fizice autorizate cu dovada depunerii la Agenția Națională de Administrare Fiscală.

Sau

Adeverința emisă de angajator – pentru persoane fizice.

b) Precizări privind oferta

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, după care se deschid plicurile interioare.

În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

c) Stabilirea criteriilor de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare sunt:

1. Cel mai mare preț ofertat (dar nu mai mic decât prețul stabilit prin Raportul de evaluare), în pondere de 40%.
2. Capacitatea economico-financiară a ofertanților, în pondere de 10%.

Criteriile de atribuire a prezentului contract sunt și se vor realiza în baza unui algoritm de calcul:

a) Pentru cel mai mare dintre prețurile ofertate se va acorda 40 puncte și pentru celelalte prețuri ofertate punctajul se calculează astfel: $\text{Preț ofertat} / \text{Preț maxim} \times 40$;

b) Pentru persoanele juridice care au închis anul precedent cu profit și pentru persoanele fizice autorizate care au închis anul precedent cu venit, se vor acorda 10 puncte;

- pentru persoanele fizice care fac dovada că au un loc de muncă și realizează venituri, se vor acorda 10 puncte.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare.

În cazul egalității în continuare, autoritatea contractantă solicită contractanților o nouă propunere financiară iar contractul va fi atribuit ofertantului a cărui nouă propunere financiară are prețul cel mai mare.

În cazul neachitării prețului de vânzare al imobilului, stabilit conform procesului verbal și al Raportului comisiei de evaluare oferte, în termen de maxim 30 de zile de la data adjudecării, ne se încheie contractul de vânzare cumpărare, procedura de atribuire va fi anulată, iar autoritatea contractantă va relua procedura.



MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax: (40)260.661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

II. FIȘA DE DATE

Fișa de date conține informații specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare, care sunt destinate potențialilor ofertanți interesați să participe la licitația publică pentru atribuirea contractului de vânzare - cumpărare.

1. Informații generale privind proprietarul

Denumire:	MUNICIPIUL ZALĂU
Sediu:	Zalău, Piața I. Maniu nr. 3, județul Sălaj
Cod de identificare fiscală:	4291786
Telefon:	0260-610550
Fax:	0260-661869
Email:	primaria@zalausj.ro
Punct de contact:	Direcția Patrimoniu Adina Predescu, șef serviciu predescua@zalausj.ro 0260-610550, int. 275

Alte informații pot fi obținute la:	Punctul de contact menționat anterior
Caietul de sarcini poate fi obținut contra cost de la:	Sediul Primăriei Municipiului Zalău, Casierie, cam. 1
Ofertele sau solicitările pot fi transmise la:	Sediul Primăriei Municipiului Zalău, Centrul de Relații cu Publicul, cam. 4
Numărul de zile în care se pot solicita clarificări înainte de data limită de depunere a ofertelor:	cu cel puțin 10 zile lucrătoare

2. Obiectul contractului

Adresă:	Mun. Zalău, Piața Iuliu Maniu, zona A.
Identificare cadastrală:	CF nr. 70860 Zalău, nr. cadastral 70860
Suprafață totală imobil:	536 mp
Suprafață :	536 mp

Tipul de procedură aplicată: Licitație publică.

Modalitatea de finalizare a procedurii: Contract de vânzare – cumpărare încheiat la notar.

Obiectul contractului îl constituie vânzarea imobilului teren în suprafață de 536 mp, *identificat* în CF nr. 70860 Zalău, cu nr. cadastral 70860, *situat* în municipiul Zalău, b-dul Mihai Viteazul, proprietatea privată a Municipiului Zalău. Precizăm faptul că terenul nu are acces direct la un drum public.

Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a Municipiului Zalău și este înregistrat în evidențele patrimoniale ale Municipiului Zalău cu nr. de inventar 4044 și valoare de inventar 83.080,00 lei.

prețului minim de vânzare al imobilului mai sus identificat, stabilit conform art.363 alin (1) din Codul Administrativ, este de 83.680 lei fără TVA, reprezentând valoarea de inventar a bunului și **cuprinde și cheltuielile ocazionate cu evaluarea.**

Plata se poate face în numerar la serviciul de taxe și impozite locale sau prin virament bancar în contul IBAN RO20TREZ561502205X009520 deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

Contractul de vânzare cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 60 de zile de la data licitației publice.

Valoarea garanției de participare la licitație este 4184 lei stabilită conf. art.363 alin. (5) din Codul Administrativ, respectiv în cuantum de 5% din valoarea de inventar, fără T.V.A.

3. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației

Pentru desfășurarea procedurii de licitație este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registru, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziție a primarului.

Autoritatea contractantă are obligația de a exclude din procedura aplicată pentru atribuirea contractului de vânzare - cumpărare orice persoană despre care are cunoștință că, în ultimii 3 ani a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Ședința de deschidere a plicurilor este publică. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în Caietul de sarcini la capitolul privind condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele și se 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.

Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin două oferte eligibile.

În cazul în care nu există cel puțin două oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație.

În cazul în care există cel puțin două oferte valabile, care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini, Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare, iar oferta câștigătoare este cea care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire și se 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.

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.

În cazul în care licitația nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal, și se va organiza o nouă licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Procedura de licitație se anulează în cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, sau în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziilor referitoare la atribuirea contractului, celorlalți ofertanți.

4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Oferta va fi transmisă (depusă) până la data și ora specificată în Anunțul de licitație, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării procedurii de atribuire și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

Ofertele se redactează în limba română și în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în Caietul de sarcini și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant în original.

Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de persoana/persoanele autorizată/autorizate să semneze documentele.

Autorizarea reprezentantului/reprezentanților trebuie să fie confirmată printr-o împuternicire scrisă care va însoți scrisoarea de înaintare.

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.

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.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, cât mai repede posibil, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări din partea operatorului economic (Formular 6).

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertei. În cazul în care operatorul economic nu a transmis solicitarea de clarificare în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea respectării termenului menționat mai sus, aceasta din urmă are totuși, obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia către operatorii economici înainte de data limită de depunere a ofertelor.

5. Stabilirea criteriilor de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare sunt:

Cel mai mare preț ofertat (dar nu mai mic decât prețul stabilit prin Raportu evaluare), în pondere de 40%.

Capacitatea economico-financiară a ofertanților, în pondere de 10%.

Criteriile de atribuire a prezentului contract sunt și se vor realiza în baza unui algoritn calcul:

- *Pentru cel mai mare dintre prețurile oferite se va acorda 40 puncte și pentru celel prețuri oferite punctajul se calculează astfel: $\text{Preț ofertă} / \text{Preț maxim} \times 40$;*

- *Pentru persoanele juridice care au închis anul precedent cu profit și pentru persoan fizice autorizate care au închis anul precedent cu venit, se vor acorda 10 puncte;*

- *pentru persoanele fizice care fac dovada că au un loc de muncă și realizează venituri, vor acorda 10 puncte.*

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acest se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea c mai mare.

În cazul egalității în continuare, autoritatea contractantă solicită contractanților o no propunere financiară iar contractul va fi atribuit ofertantului a cărui nouă propunere financia are prețul cel mai mare.

6. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Contractul de vânzare - cumpărare reprezintă instrumentul juridic prin care proprietar terenului, respectiv vânzătorul, vinde către câștigătorul licitației, respectiv cumpărător imobilului ce face obiectul prezentei.

Contractul de vânzare - cumpărare se încheie în formă scrisă la notar.

Dacă ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura d atribuire va fi anulată, iar autoritatea contractantă va relua procedura.

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

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de l data încasării prețului.

7. Instrucțiuni privind modul de utilizare al căilor de atac

Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cal amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele de judecat competente.



MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax: (40)260.661869
<http://www.zalausj.ro> e-mail: primaria@zalausj.ro

III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

1. Scrisoare de înaintare – *Formular 1*
2. Împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal a acesteia – *Formular 2*
3. Declarație de participare – *Formular 3*
4. Fișa de informații privind ofertantul – *Formular 4*
5. Ofertă financiară propriu-zisă – *Formular 5*
6. Solicitări de clarificări – *Formular 6*

Fiecare ofertant care participă la procedura de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare are obligația de a prezenta formularele prevăzute în cadrul acestei secțiuni, completate în mod corespunzător și semnate de persoanele autorizate.

OFERTANTUL

Înregistrat la Primăria Mun. Zalău
Nr. _____ / _____

(denumirea/numele)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

CĂTRE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU

Zalău, Piața Iuliu Maniu nr. 3, jud. Sălaj

Ca urmare a anunțului de licitație din data de _____, privind organizarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare - cumpărare, ne exprimăm prin prezenta interesul de a participa, în calitate de ofertant, la licitație.

Precizăm că imobilul pentru care vom depune oferta este: _____

Am luat la cunoștință criteriile care vor fi utilizate pentru stabilirea candidaților calificați și anexăm la prezenta scrisoare documentele de calificare solicitate.

Data completării _____

OFERTANT

(semnătură autorizată)

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

ÎMPUTERNICIRE

Subsemnata/ul în calitate de
, reprezentant legal al cu
 sediul în, cod de
 identificare fiscală/cod unic de înregistrare nr. împuternicesc pe
 domnul/doamna care se legitimează cu (actul de
 identitate) seria nr. eliberat de, la data
 de, să reprezinte la
 licitația având ca obiect vânzarea imobilului teren în suprafață de 536 mp, situat în Zalău, b-
 dul Mihai Viteazul, județul Sălaj, identificat în CF nr. 70860, nr. cadastral 70860, proprietate
 privată a Municipiul Zalău, licitație organizată de Municipiul Zalău.

Calitatea reprezentantului legal

Numele și prenumele

Semnătura

"Prelucrarea datelor cu caracter personal de către Primăria Municipiului Zalău se face în conformitate cu Regulamentul nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ce revin operatorului. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Dreptul de acces și informare la datele cu caracter personal, dreptul de opoziție, dreptul la rectificare și ștergerea datelor, dreptul la restricționarea datelor, dreptul la portabilitatea datelor, pot fi exercitate de către persoana vizată de prelucrare, prin formularea unei cereri scrise și înregistrate la nivelul instituției."

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul, _____ reprezentant (împuternicit) a _____ în calitate de ofertant la licitația publică din data de _____ organizată de *Municipiul Zalău*, privind vânzarea imobilului terer în suprafață de 536 mp, situat în Zalău, b-dul Mihai Viteazul, județul Sălaj, identificat în *CF nr. 70860 Zalău, cu nr. cadastral 70860, proprietate privată a Municipiul Zalău*, declar pe propria răspundere că:

- ☐ nu sunt în stare de faliment ori lichidare, 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;
- ☐ mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- ☐ în ultimii 3 ani am îndeplinit integral obligațiile contractuale și nu am produs grave prejudicii statului sau autorităților administrativ – teritoriale, în urma câștigării unei licitații publice anterioare privind bunuri publice, prin neîncheierea contractului sau neplata prețului, din culpă proprie;

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

Data completării _____

OFERTANT

(semnătură autorizată)

"Prelucrarea datelor cu caracter personal de către Primăria Municipiului Zalău se face în conformitate cu Regulamentul nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ce revin operatorului. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Dreptul de acces și informare la datele cu caracter personal, dreptul de opoziție, dreptul la rectificarea și ștergerea datelor, dreptul la restricționarea datelor, dreptul la portabilitatea datelor, pot fi exercitate de către persoana vizată de prelucrare, prin formularea unei cereri scrise și înregistrate la nivelul instituției."

(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele: _____
2. Codul fiscal: _____
3. Adresa sediului: _____
4. Telefon: _____, fax: _____, email: _____
5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare: _____
6. Obiectul de activitate: _____
7. Cifra de afaceri/venitul net realizat (pentru persoane fizice autorizate) pe ultimii 2 ani:

Anul	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie
1.	
2.	
Media anuală	

Data completării _____

OFERTANT

(semnătură autorizată)

"Prelucrarea datelor cu caracter personal de către Primăria Municipiului Zalău se face în conformitate cu Regulamentul nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ce revin operatorului. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Dreptul de acces și informare la datele cu caracter personal, dreptul de opoziție, dreptul la rectificarea și ștergerea datelor, dreptul la restricționarea datelor, dreptul la portabilitatea datelor, pot fi exercitate de către persoana vizată de prelucrare, prin formularea unei cereri scrise și înregistrate la nivelul instituției."

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Zalău, Piața Iuliu Maniu nr. 3, jud. Sălaj

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul, reprezentant al ofertantului _____, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să oferim suma de _____ lei.
2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să menținem această ofertă valabilă până la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare prin licitație publică.
3. Până la încheierea și semnare contractului de vânzare - cumpărare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un angajament între noi.
4. Am înțeles și consimțim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Data completării _____

_____, în calitate de _____, legal autorizat să semnez
oferta pentru și în numele _____.
(denumirea/numele ofertantului)

Nr. _____ / _____

Formula

SOLICITĂRI DE CLARIFICARI

Catre,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, jud. Sălaj

Referitor la licitația publică pentru atribuirea contractului având ca obiect vânzarea imobilului teren în suprafață de 536 mp, situat în Zalău, b-dul Mihai Viteazul, județul Sălaj, identificat în CF nr. 70860 Zalău, nr. cadastral 70860, proprietate privată a Municipiului Zalău, vă adresăm următoarea solicitare de clarificări cu privire la:

1. _____

2. _____

3. _____

Față de cele de mai sus, vă rugăm să ne prezentați punctul dumneavoastră de vedere cu privire la aspectele menționate mai sus.

Cu considerație,

(adresa)

.....
(semnatura autorizată)

Anexa 1 la HCL Nr. 80
din 17.2.2020
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Bălaș



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Claudia Ardelean

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , b-dul M. Viteazul , nr. cadastral
70860 , judetul Salaj

Anexa 2 la HCL Nr. 30
din 27.02.2010
PRESEDINTE DE SEDINTA
Teodor Botoj



Destinatarul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

Solicitantul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

Executantul lucrării: Ing. DEHELEAN GHEORGHE – expert tehnic
judiciar si evaluator ANEVAR

NOIEMBRIE 2019

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL

Coudis Hredelam



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“Evaluarea proprietății imobiliare - **Teren intravilan**, situat în municipiul Zalau, b-dul M. Viteazul, nr. cadastral 70860, județul Salaj, zona industrială, în vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU**, în calitate de proprietar, domeniu privat.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport, nu am nici un interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2018 și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de subsemnatul poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2018 – SEV 400;
- În prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”.
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR, cu legitimația nr. 12039

- expert tehnic judiciar atestat de Ministerul Justiției cu
Autorizația nr. 1746, Seria 1452

Zalau, 26.11.2019



2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării , prin Contractul de servicii nr. 84912 , din data de 22.11.2019 a Municipiului Zalau , îl reprezintă: **Terenul intravilan** , situat în municipiul Zalau , b-dul M. Viteazul , nr. cadastral 70860 , judetul Salaj , zona industrială și de prestări servicii.

3.2. Scopul evaluării

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în vederea estimării valorii de piață. Scopul evaluării este estimarea valorii de piață actualizate la nivel de prețuri **Noiembrie 2019** a proprietății imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este **MUNICIPIUL ZALAU** , cu sediul în municipiul Zalau , P-ta Iuliu Maniu , nr. 3 , judetul Salaj , cod fiscal 4291786 , reprezentat prin **CIUNT IONEL** , în calitate de primar , prin **Ardelean Claudia** , în calitate de secretar și prin ec. Cuibus Mariana , în calitate de director economic.

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză compus din: **Teren intravilan în suprafața de 536 mp.** , înscris în C.F. nr. 70860 , nr. cadastral 70860 , intabulare drept de PROPRIETATE , în baza Legii nr. 18/1991 , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , Act Administrativ , Hotărârea nr. 260 din 29.08.2019 , emis de Consiliul Local al municipiului Zalau , documentație cadastrală; Act Administrativ , adeverință nr. 69239 din 24.09.2019 , emisă de Primăria municipiului Zalau; Act Administrativ , aviz de legalitate nr. 8368 din 04.09.2019 , emis de Institutia Prefectului , judetul Salaj , cu încheierea nr. 39759 din 30.09.2019 , în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , CIF 4291786 , domeniu privat și este situat în municipiul Zalau , b-dul M. Viteazul , în spatele Stației de carburanți OMV , nr. cadastral 70860 , judetul Salaj.

Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării rezultă că proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

Pentru stabilirea valorii de piață a terenului în cauză , imobilul se consideră lipsit de sarcini , cu impozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată în data de 25.11.2019.



3.6. Data evaluării

Data evaluării este 26.11.2019 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,7765 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2018 , fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat in municipiul Zalau , b-dul M. Viteazu , zona industrială , nr. cadastral 70860 , judetul Salaj.

Proprietatea de evaluat este fără restricții de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piață, utilizabile pentru scopul exprimat.

Valoarea de piața este definită in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2018 , standard aplicat si in Romania.

„Valoarea de piața este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării , între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , într-o tranzactie nepartinitoare , după un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere.”

3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății, de concordanța acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketibil;
- Se presupune că nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor si expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase pe amplasament. In acest sens, în prezentul raport de evaluare, s-a considerat că proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
- Se presupune că proprietatea este in deplină concordanță cu toate reglementările locale si republicane privind protecția mediului inconjurator;
- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările si restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare, impuse de legislația în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsita de restricții ca granițe, servituți, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafața terenului utilizată in calcule a fost cea inscrisa in CF si conform planului de situatie;



- Solicitantul este răspunzător și susține prin acceptarea prezentului raport, toate declarațiile privitoare la starea , istoricul , dreptul de proprietate și celelalte aspecte menționate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data evaluării;
- Imobilul a fost evaluat fără a ține seama de existența unui contract de închiriere ferm, luându-se în calcul doar chiria potențială a pieței;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- Previziunile sau estimările continute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare fiind invalide astfel utilizate;
- Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (concluzii, estimări de valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

3.9. Clauză de nepublicare

În alte scopuri decât cel pentru care a fost elaborat , raportul sau orice referire la acesta, nu pot fi incluse în documente destinate publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

3.10. Responsabilitate față de terți

Destinația raportului de evaluare este la dispoziția beneficiarului, numai în scopul în care a fost elaborat , în alte scopuri evaluatorul neacceptând nici un fel de responsabilitate niciodată și în nici o circumstanță.

3.11. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata imobiliara și/sau specifică nu vor fi schimbări esențiale, în caz contrar fiind necesară o reevaluare.



În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element care conduce la neîncadrarea în aceste din urmă, impunând actualizarea lucrării.

3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

- Situția juridică a proprietății imobiliare;
- Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- Informații privind piața imobiliară locală (prețuri de tranzacții, nivel de chirii, cotații, preferințe, etc.);
- Alte informații necesare preluate din bibliografia de specialitate;

Surse de informații:

- Proprietarul, care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, documentații întăbulare, extras CF, suprafețe, istoric, utilizare, etc.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Baza de date a evaluatorului și informații despre piața imobiliară obținute de la persoane implicate în tranzacții, alți evaluatori locali și agenții imobiliare;
- Informații existente pe site-ul www.OLX.ro referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Zalau și din zona în care se situează terenul supus evaluării;
- Presa de specialitate.

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2018 în concordanță cu cele europene și internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

Evaluatorul declară că nu are interese ascunse vizavi de imobilul evaluat și păstrează confidențialitate asupra datelor și informațiilor primite, precum și asupra rezultatelor determinate iar remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau, care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul in cauza compus din: **Teren intravilan in suprafata de 536 mp.** , in scris in C.F. nr. 70860 , nr. cadastral 70860 , intabulare drept de PROPRIETATE , in baza Legii nr. 18/1991 , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , Act Administrativ , Hotararea nr. 260 din 29.08.2019 , emis de Consiliul Local al municipiului Zalau , documentatie cadastrala; Act Administrativ , adeverinta nr. 69239 din 24.09.2019 , emisa de Primaria municipiului Zalau; Act Administrativ , aviz de legalitate nr. 8368 din 04.09.2019 , emis de Institutia Prefectului , judetul Salaj , cu incheierea nr. 39759 din 30.09.2019 , **in favoarea MUNICIPIULUI ZALAU , CIF 4291786 , domeniu privat** si este situat in municipiul Zalau , b-dul M. Viteazul , in spatele Statiei de carburanti OMV , nr, cadastral 70860 , judetul Salaj.

Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara este libera de sarcini.

Pentru stabilirea valorii de piata a terenului in cauza , imobilul se considera lipsit de sarcini , cu impozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.

Terenul nu este imprejmuit , identificarea acestuia s-a facut dupa reperele din planul de incadrare in zona si dupa indicatiile reprezentantului proprietarului.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat in municipiu Zalau , b-dul M. Viteazul , nr. cadastral 70860 , zona industriala , judetul Salaj. Accesul la teren se realizeaza direct (cu piciorul) , pe o latime de 0,78 m , din drum de pamant si indirect din b-dul M. Viteazul. In zona exista cladiri industriale si de prestari servicii.

4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 536 mp. , cu acces direct (cu piciorul) , pe o latime de 0,78 m , din drum de pamant si indirect din b-dul M. Viteazul si este in panta lina. La limita terenului in cauza se afla reseaua electrica , instalatia de apa-canalizare si instalatia de gaz metan. Accesul la teren se face indirect din b-dul M. Viteazul.



5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pietei, fezabilitate

Piața imobiliară a fost definită ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri , cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, prin potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor. Ea reacționează la situația pieței forței de munca și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii. Piața imobiliară nu se autoreglează, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în structura sau mărimea populației.

În cazul proprietății evaluate , pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată – teren intravilan - este o proprietate imobiliară , localizată pe b-dul M. Viteazul , în spatele Stației PECO OMV , a municipiului Zalau , într-o zonă cu cladiri de prestari servicii.

5.2. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare , cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață , într-un anumit interval de timp.

Pe piața proprietăților rezidențiale , comerciale , prestari servicii , cererea pentru astfel de proprietati vine în special din partea unor persoane juridice române sau cu capital mixt, român și străin, sau persoane fizice cu potențial financiar care doresc să investească în acest sector.

Cererea de terenuri pentru construcție este în mica scădere și aparține doar agenților economici și persoanelor fizice cu potențial financiar care doresc să-și construiască locuințe sau alte tipuri de construcții, cererea îndreptându-se spre toate zonele municipiului și spre localitățile limitrofe.

Pe primul loc sunt solicitari pentru terenuri cu destinația pentru spații rezidențiale , în zona centrală , cartierul Bradet , Sarmas , Gradina Poporului , cartierul Meses , str. 22 Decembrie 1989 , cartier Ortelec , zona Gradina Onului , etc dar și spre localități limitrofe cum sunt Hereclean , Panic , Aghires , Badon. Pentru zona studiată tipul de imobile care se pretează sunt cele de tip industrial.

5.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri , pe o piață dată , într-o anumită perioadă de timp. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau oferta de terenuri libere , în zona

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , b-dul M. Viteazu , nr. Cadastral70860 , zona mediana

centrala si mediana este destul de scazuta , mai exista oferta in zonele periferice si limitrofe municipiului Zalau.

5.4. Echilibrul pietei

Având în vedere cele prezentate mai sus , în zonele municipiului Zalau , piata terenurilor libere este într-un anumit dezechilibru , dar se preconizează în continuare o stagnare sau chiar o mica creștere a prețurile proprietăților imobiliare de acest tip , în euro , pe termen scurt si mediu.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

6.1. Generalități

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare este definiția ca utilizarea rezonabilă, probabilă si legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

6.2. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru teren (în ipoteza că ar fi liber), cât și pentru proprietatea imobiliară ipotetică (teren și construcțiile de pe el), iar concluziile trebuie să fie coerente.

Pentru a fi luată în considerație, cea mai buna utilizare trebuie să îndeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim profitabilă.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona industrială cu clădiri de prestări servicii , cu acces facil la artere de circulație principale (b-dul M. Viteazul) , funcțiunile și dotările existente , cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip industrial.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

- metoda comparației de piață
- metoda reziduală



Pentru evaluarea terenului s-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- terenul in cauza, cu o suprafata totala de 536 mp., are front direct, cu o latime de 0,78 mp., la drum de pamant;
- la limita terenului in cauza exista retea electrica, instalatia de apa-canalizare si instalatie de gaz metan;
- cea mai buna utilizare o reprezinta terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat avand in vedere valoarea de piata a terenului liber in zona, care se situeaza intre 10,00 EURO/mp. - 30,00 EURO/mp., functie de amplasare, dotarea cu utilitati, suprafata, front la strada;
- accesul la teren se face direct (cu piciorul), cu o latime de 0,78 m, din drum de pamant si indirect din bulevard.

7.1. Metoda comparatiei directe

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

In zona in care este amplasat terenul de evaluat nu prea exista oferta de terenuri pentru vanzare, informatiile fiind culese din publicatiile locale, de la vinzatori si de la agentii imobiliare.

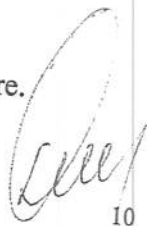
In cazul terenului-subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a trei comparabile ale caror caracteristici principale sunt prezentate mai jos:

Proprietatea comparabilă A – Teren intravilan situat in municipiul Zalau, cu acte la zi, pe str. Depozitelor; in zona sunt construite hale si parcuri auto; are imprejmuire, front la drum de 30,00 m, in suprafata de 3.100 mp., utilitati (curent si apa) in apropiere, ofertat la 15,00 EURO/mp;

Proprietatea comparabilă B – Teren intravilan situat in municipiul Zalau, zona industriala, peste bulevard de Michelin, are forma dreptunghiulara, front la drum de 9,52 m, utilitati in apropiere, in suprafata de 957 mp., ofertat la 23,00 EURO/mp;

Proprietatea comparabilă C – Teren intravilan situat in municipiul Zalau, zona industriala, b-dul M. Viteazul, langa Fabrica de corduri Michelin, front la bulevard de 37,00 m, utilitati limita terenului, in suprafata de 10.400 mp., ofertat la 20,00 EURO/mp.

La prețul de ofertă s-a aplicat o reducere de 15% aceasta fiind marja de negociere.



Evaluare teren intravilan, municipiul Zalau, b-dul M. Viteazu, nr. Cadastral70860, zona mediana

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	536	3,100 mp	957 mp	10,400 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		15 €/mp	23 €/mp	20 €/mp
Tipul tranzactiei		Oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2	-3	-3
Pret corectat (EURO/mp)		12.75	19.55	17.00
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		12.75	19.55	17.00
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		12.75	19.55	17.00
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		12.75	19.55	17.00
Localizare	Zona Strand	mai buna	mai buna	Mai buna
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.28	-1.96	-1.70
Preț corectat (EURO/mp)		11.48 €	17.60 €	15.30 €
Stare drum de acces	Pamant	Pietruit	Asfalt	Asfalt
Corectie (%)		-5%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1	-2	-2
Pret corectat (EURO/mp)		10.90 €	15.84 €	13.77 €
Destinatia (utilizarea terenului)	industrial	Industrial	industrial	industrial
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		10.90 €	15.84 €	13.77 €
Utilitati/distanta	E+A+C+G	E+A	E+A+C+G	E+A+C+G
Corectie (%)		10%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.09	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		11.99 €	15.84 €	13.77 €
Suprafata (mp)	536 mp	3,100	957	10,400
Corectie (%)		10%	0%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.20	0.00	0.69
Pret corectat (EURO/mp)		13.19 €	15.84 €	14.46 €
Front stradal (ml)	0,78	30.00	9.52	37.00
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.66	-0.79	-0.72

Evaluare teren intravilan, municipiul Zalau, b-dul M. Viteazu, nr. Cadastral70860, zona mediana

Pret corectat (EURO/mp)		12.53 €	15.04 €	13.74 €
Relieful/forma terenului	Panta, neregulat	Panta,regulat	Panta,regulat	Panta,regulat
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.63	-0.75	-0.69
Pret corectat (EURO/mp)		11.90 €	14.29 €	13.05 €
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		Similar	Similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		11.90 €/mp	14.29 €/mp	13.05 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		-3	-9	-7
Corectie totală netă (%)		-21%	-38%	-35%
Corectie totală brută (EURO)		5	5	5
Corectie totală brută (%)		36%	23%	27%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		14.00 €/mp		B
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

In urma aplicarii metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri, a fost aleasă valoarea corectată a proprietății B unde $V_{comparații} = 14,00 \text{ EURO/mp}$, deoarece în acest caz, corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață, este:

$$V = 536,00 \text{ mp} \times 14,00 \text{ EURO/mp} \times 4,7765 \text{ lei/EURO} = 7.504 \text{ EURO} - 35.843 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 7.500 \text{ EURO} - 35.800 \text{ lei}$$

7.2. Metoda reziduala

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investitie ipotetice din valoarea de piata a proprietatii imobiliare potentiale si adecvate conform conceptului de cea mai buna utilizare a terenului liber. Avand acces doar de 0,78 m latime (deci numai cu piciorul), evaluatorul a considerat ca aceasta metoda nu este relevanta si nu se poate folosi in cazul de fata.

Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

Tipul de valoare estimat este Valoarea de piață, definită pe parcurs. Descrierea proprietății în detaliu este prezentată în capitolul aferent.



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , b-dul M. Viteazu , nr. Cadastral70860 , zona mediana

8.2. Metode utilizate, valori obtinute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

-metoda comparațiilor de piata	V comparații:	35.800 lei
-metoda reziduala	V met. reziduala:	- lei

Valoarea obținută prin metoda comparație are la bază date preluate de pe piață, din tranzacții si oferte, ajustate pentru cazul studiat, prezentând un grad ridicat de încredere.

Valoarea obținută prin metoda reziduala (nu este cazul in aceasta speta) are la bază date privind potentialul de dezvoltare a amplasamentului in cadrul zonei , luand in considerare analiza celei mai bune utilizari a terenului liber.

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

Având in vedere prețurile care se practică pe piața liberă si faptul că evaluarea s-a facut în scopul vanzarii prin licitatie , în opinia evaluatorului , valoarea de piață de pornire a licitatiei , este:

$$V = 35.800 \text{ lei} = 7.500 \text{ EURO}$$

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în prezentul raport;
- prețul de vânzare se va putea situa sub sau peste această valoare in functie de raportul cerere/oferta valabil la data tranzacției;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

9. ANEXE

- 9.1. Extras de carte funciara;
- 9.2. Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- 9.3. Fotografii;
- 9.4. Oferte de pe piata.

Anexa 2 la HCL Nr. 30
din 27.02.2020
PRESEDINTE DE SEDINTA
Teodor Boboi



INTOCMIT,
Ing. Dehelean Gheorghe
Evaluator ANEVAR
Legitimatia nr. 12039

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Cristina Ardelean



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70860 Zalău

Nr. cerere	39759
Ziua	30
Luna	09
Anul	2019

Cod verificare



100074657907

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic: 1789/b/2/b/2/b/5/1/3/2

Adresa: Loc. Zalău, Bdul Mihai Viteazu, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70860	536	Teren intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
39759 / 30/09/2019	
Act Administrativ nr. Hotararea nr.260, din 29/08/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALAU, documentatia cadastrala; Act Administrativ nr. adeverinta nr.69239, din 24/09/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU; Act Administrativ nr. aviz de legalitate nr.8368, din 04/09/2019 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI - JUDETUL SALAJ;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza Legii nr.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	1) MUNICIPIUL ZALĂU , CIF:4291786, domeniu privat
	A1

C. Partea III. SARCINI .

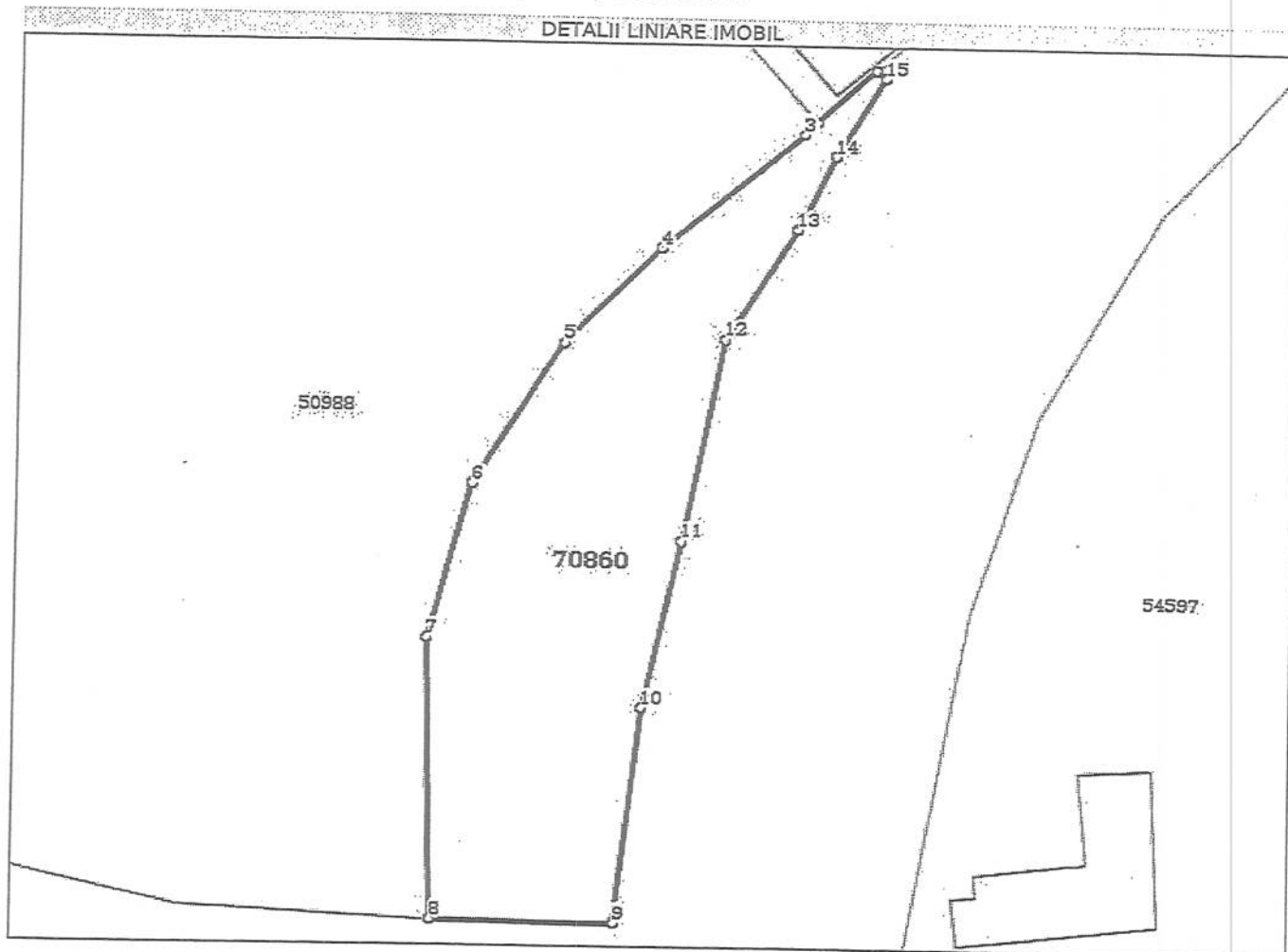
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70860	536	Teren intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	536	-	-	1789/b/2/b/2/ b/5/1/3/2	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard cu fundatie din beton si plasa de sarma

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.773
2	3	1.082
3	4	11.14
4	5	8.281
5	6	10.289
6	7	9.87

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	17.305
8	9	10.967
9	10	13.336
10	11	10.611
11	12	12.611
12	13	8.115
13	14	5.103
14	15	5.627
15	1	0.777

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.520543/30-09-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
14-10-2019

Data eliberării,
29/10/2019

Asistent Registrator,
ADRIANA POCOLA

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă și semnătura)

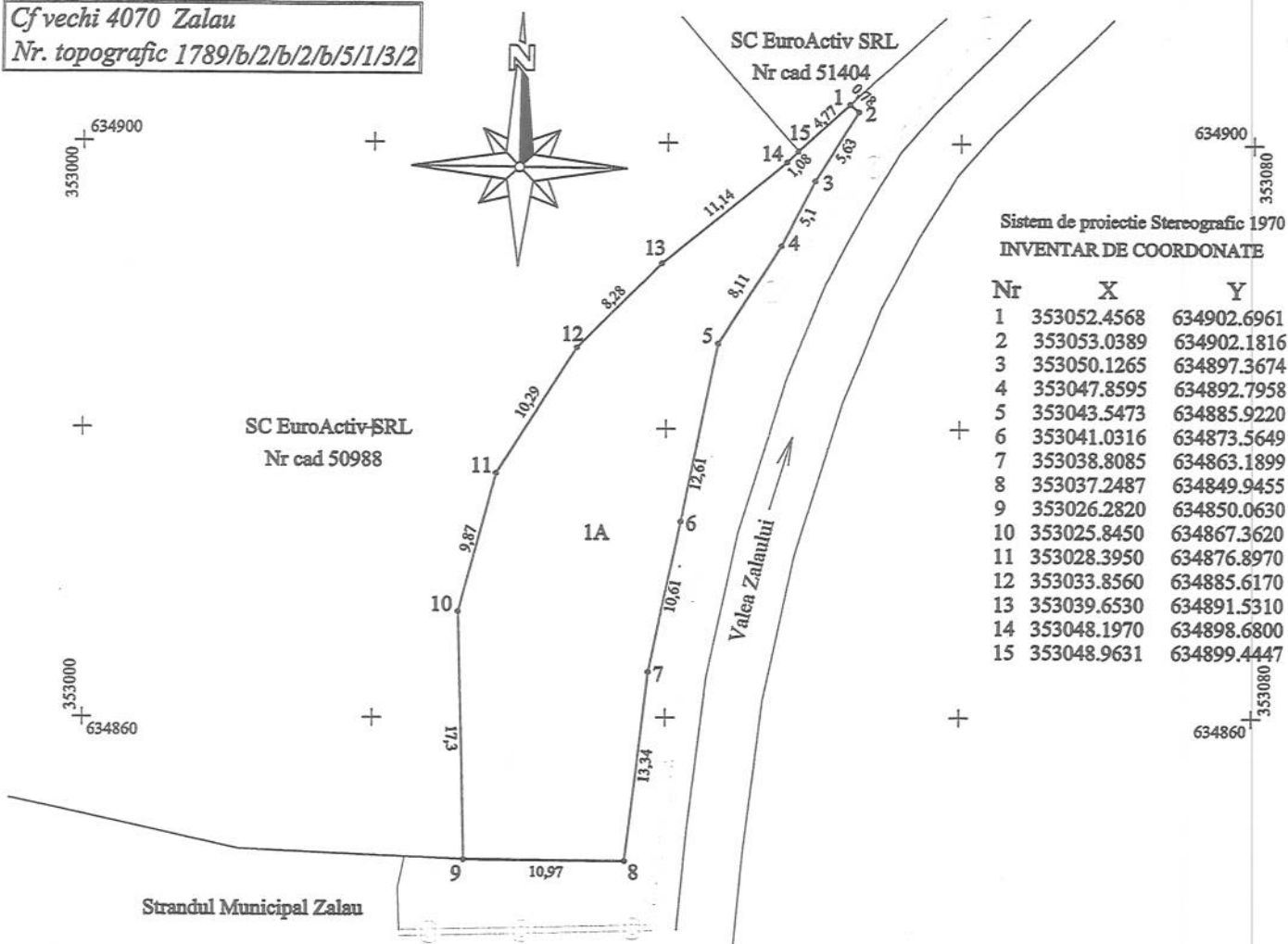


Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Anexa 1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
70860	536 mp	Loc. Zalau, Bld Mihai Viteazu
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	UAT Zalau - Teren Intravilan	

Cf vechi 4070 Zalau
Nr. topografic 1789/b/2/b/2/b/5/1/3/2



parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	1A	536	Teren intravilan
Total		536	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard cu fundatie din beton si plasa de sarma
B.Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 536 mp.
Suprafata din act = 536 mp.

Executant: PFA BREJE ALIN ADRIAN

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acestora cu realitatea din teren



Semnatura si stampila

Inspector

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

Semnatura si parafa

OCPI SĂLĂU
IKI RENATA ANDRE
- consilier cadastral -

Data.....
Stampila BCPI

30.09.2019

Data: 28.09.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 114 din 04.02.2020

În Scopul: REGIM DE CONSTRUIBILITATE - VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 536 MP, SITUAT PE B-DUL MIHAI VITEAZUL, C.F. NR. 70860, NR. CAD. 70860

Ca urmare a cererii nr. 5211 din 29.01.2020 adresată de MUNICIPIUL ZALĂU, cu sediul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal piața IULIU MANIU nr. 3 bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail, Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal bulevardul MIHAI VITEAZUL, zona cuprin: între SC Euro Activ, valea Zalăului și Ștrandul Municipal nr. bl. sc. et. ap. sau identificat prin Plan de încadrare în zonă conform P.U.G. 2010 Zalău; Extras C.F.; În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.14/2006, faza PUG, aprobată prin Hotărârea CONSILIULUI LOCAL ZALAU nr. 117/17.05.2010,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a Municipiului Zalău, domeniu privat, înscris în C.F. nr. 70860 Zalău, nr. cad. 70860, în suprafață de 536,00 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău; În C.F. nu sunt notate sarcini;

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. 2010 Zalău - Subzona Instituții și servicii publice existente - situate în exteriorul zonei protejate (ISP2); Imobilul se află în zona "A" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău; Categoria de folosință conform C.F. - arabil;

3. REGIMUL TEHNIC:

Funcțiunea dominantă este de instituții și servicii de interes public existente: administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii situate în exteriorul limitei construite protejate. Funcțiuni complementare: circulație pietonală, a cicliștilor și rutieră, parcuri și garaje publice subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară; Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei; Orice intervenție în exteriorul zonei construite protejate, care cuprinde instituții/servicii publice dispersate este condiționată de existența PUZ/PUD, ce se va elabora și aproba pentru fiecare obiectiv în parte, însoțit de un regulament, corelat cu regulamentul PUG 2010; Utilizări interzise: unități productive poluante sau incomode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură; depozite en gros/de subst. inflamabile sau toxice/mat. refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; Dimensiunea min a parcelei construibile este de 500,00 mp cu un front la strada min de 18,00 m; Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii; Amplasarea clădirilor față de limitele laterale H/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 m, față de limita posterioară H/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m; Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei vor respecta distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, D=H; Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare, se vor prevedea alei carosabile și parcaje în interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. normativului P132/1993 și Anexei nr. 5 aferente HG 525/1993 republicată în 2002; Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea în preajmă transparente cu înălțimea de max. 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 30 cm înălțime, în preajmă va fi dublată cu gard viu; POTmax= 50% pentru construcții și amenajări sportive POTmax= 40% pentru c-ții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț POTmax= 35% pentru construcții de turism POTmax= 25% pentru construcții de învățământ și culte POTmax= 20% pentru construcții de sănătate și asistență socială CUTmax= 2,4 (12 m la cornisa/streasina) În cazul unor volume mai înalte, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării siluetei caracteristice a municipiului; Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică (Hotărârea nr. 525/1996). Din Planul de amplasament și delimitare a imobilului reiese că parcela nu are accesul asigurat dintr-un drum public. Accesul conform H.G. nr. 525/1996 se poate asigura prin servitute de trecere prin proprietatea învecinată, legal obținută; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru:

REGIM DE CONSTRUIBILITATE - VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 536 MP, SITUAT PE B-DUL MIHAI VITEAZUL, C.F. NR. 70860, NR. CAD. 70860

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)
- ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- ☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale
- ☐ canalizare ☐ telefonizare
- ☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
- ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); ---;

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,
Claudia Florica Ardelean

[Signature]

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de 13,00 lei conform chitanței nr. scutit de plata taxei conform L227/2015 - cod fiscal art. 476 din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 07.02.2020

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări, și completările ulterioare,

Întocmit,
Crina Pășcuță

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

.....

L.S.

SECRETAR GENERAL,

.....

ARHITECT ȘEF,

.....

ȘEF SERVICIU,

.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă