



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.123

din 15 aprilie 2021

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului teren cu Punct Termic nr. 37, proprietate publică a Municipiului Zalău, identificat în Cartea Funciară nr. 66623 Zalău, situat în mun. Zalău, str. Pictor Ioan Sima, jud. Sălaj

Consiliul local al municipiului Zalău:

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Zalău nr. 17286 din 17.03.2021 și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr.17293 din 17.03.2021;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 66623 Zalău; Certificatul de urbanism nr. 293 din 09.03.2021;
- Avizele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău;
- În temeiul art. 302 – 314, art. 316 – 331 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- În baza art. 108, art. 129 alin. (2) lit. c, alin. (6) lit. b, art. 139 alin. (3) lit. g și art. 196 (1) lit.a din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Aprobarea Studiului de oportunitate, ce constituie *Anexa nr. 1* la prezenta hotărâre.

Art.2. Aprobarea concesiunii prin licitație publică, pe o perioadă de 25 de ani, a imobilului teren cu Punct Termic nr. 37, situat în mun. Zalău, str. Pictor Ioan Sima, identificat în CF nr.66623 Zalău, având o suprafață construită la sol de 201 mp, cu nr. cadastral 66623-C1 și o suprafață de teren aferent de 668 mp, cu nr. cadastral 66623, teren neîmprejmuit, proprietatea publică a Municipiului Zalău, înregistrat în evidențele patrimoniale cu număr de inventar 222030, în scopul desfășurării unor activități care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile Regulamentului local de urbanism, cu respectarea prevederilor P.U.G. Zalău 2010.

Art.3. Aprobarea Documentației de atribuire, ce constituie *Anexa nr. 2* la prezenta hotărâre.

Art.4. Însușirea Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Dehelean Gheorghe, membru ANEVAR, pentru imobilul identificat la art. 1, ce constituie *Anexa nr. 3* la prezenta hotărâre.

Art.5. Prețul de pornire al licitației este de 108.300,00 lei (fără TVA).

5.1. **Redevența** stabilită în urma licitației se plătește de concesionar în rate trimestriale eşalonate, pe o perioadă de 15 ani, iar taxa anuală se va indexa la data de 1 ianuarie a fiecărui an cu rata oficială a inflației înregistrată pe întreaga perioadă a anului precedent, comunicată de Institutul Național de Statistică. Regularizările, ca urmare a indexării debitului cu indicele de inflație a anului precedent se vor face până la data de 15 martie a fiecărui an pentru anul precedent, diferența stabilită astfel se va achita până la aceeași dată, după care se va proceda la calcularea majorărilor de întârziere.

5.2. Sumele anuale vor fi plătite pe baza facturilor emise trimestrial, termenele de plata fiind: 31 ianuarie pentru trimestrul I, 30 aprilie pentru trimestrul II, 31 iulie pentru trimestrul III și 31 octombrie pentru trimestrul IV.

5.3. Pentru neplata la termen a ratelor trimestriale se datorează majorări de întârziere în quantum de 2% din suma neachitată la scadență, majorări care se vor calcula până la data plății efective a acesteia.

Art.6. Dreptul de concesiune se înscrie în Cartea Funciară. Cheltuielile privind întocmirea în formă autentică a contractului de concesiune, respectiv notarea în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară se suportă de către concesionar.

Art.7. Se desemnează **Comisia de licitație** în vederea concesionării imobilului identificat la art. 2, în următoarea componență:

1. Nicolae Fazakaș – viceprimar – președinte
2. Alin Ciorca – consilier – Direcția Economică - membru
3. Adina Predescu – șef-serviciu -Direcția Patrimoniu – membru-secretar
4. Danusia-Daiana Taloș – consilier juridic – Direcția Administrație Publică – membru
5. Anca Cocerjin – consilier -Direcția Patrimoniu – membru
6. Alexandra Costea – consilier – Direcția Urbanism – membru
7. Reprezentant al Direcției Generale a Finanțelor Publice Sălaj – membru

Membrii supleanți:

1. Teodor Bălăjel – viceprimar – președinte supleant
2. Lucian Dohan – consilier – Direcția Economică - membru supleant
3. Carmen Ghimbuluț – consilier – Direcția Patrimoniu - membru supleant
4. Cristian Dobra – șef-serviciu – Direcția Administrație Publică - membru supleant
5. Marcel Cozac – consilier – Direcția Patrimoniu - membru supleant
6. Ioan Lupou – consilier – Direcția Urbanism – membru supleant
7. Reprezentant al Direcției Generale a Finanțelor Publice Sălaj – membru supleant

Art.8. Mandatarea Primarului Municipiului Zalău să desemneze consilierul juridic care va semna, în numele și pe seama Municipiului Zalău, contractul de concesiune în formă autentică, în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre, în termen de 60 de zile de la data adjudecării licitației.

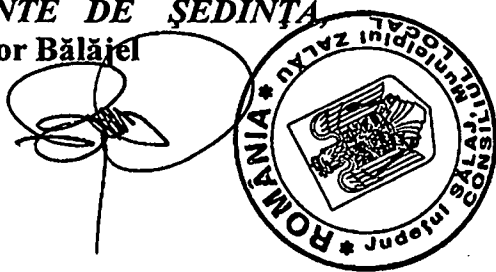
Art.9. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art.10. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului – județul Sălaj;
- Primarul Municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția Economică;
- Direcția Patrimoniu.

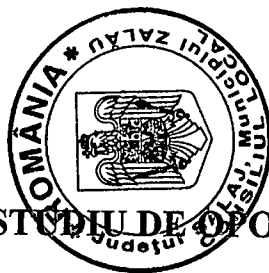
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Teodor Bălăjel



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL:
Marina Bianca Fazacaș**

Anexa 1 la HCL Nr. 123
din 15.04.2021
PRESEDINTE DE SEDINTA
LEODOR BAYAJE



STUDIU DE OPORTUNITATE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA TAZAR

privind concesionarea prin licitație publică a imobilului teren cu Punct Termic nr.37, identificat în CF nr. 66623, proprietatea publică a Municipiului Zalău

Având în vedere solicitările de concesionare a unor imobile dezafectate ce au avut destinația de Puncte Termice, faptul că aceste construcții nu se vor mai utiliza pentru scopul pentru care au fost construite deoarece s-a renunțat la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică, s-a analizat starea acestor construcții. Imobilele construcții cu destinația de Puncte Termice cu teren aferent, sunt proprietate publică a Municipiului Zalău, fiind expuse degradării prin neutilizarea și neexploatarea lor corespunzătoare. Astfel, considerăm că sunt necesare măsuri pentru punerea în siguranță și pentru valorificarea acestor construcții.

Pentru imobilul teren cu Punct Termic nr. 37, identificat în Cartea Funciară nr. 66623 Zalău, având suprafața construită la sol de 201 mp, cu nr.cad. 66623-C1 și o suprafață de teren aferent de 668 mp, cu nr. cadastral 66623, situat în municipiul Zalău, str. Pictor Ioan Sima, considerăm oportun a se iniția procedura de concesionare prin licitație publică, pe o durată suficient de mare astfel încât să se justifice investițiile pentru modernizarea și schimbarea destinației construcției. La efectuarea studiului de oportunitate, în justificarea demersului de concesionare a imobilului avem în vedere prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Secțiunea a 3-a - **Concesionarea bunurilor proprietate publică** precum și ale:

ART. 108. Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale

Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: ... b) concesionate;

ART. 129. Atribuțiile Consiliului Local, alin.(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local: a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

ART. 312. Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

(2) *Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.*

Procedura administrativă de inițiere a concesiunii, conf. art. 308, prevede că studiul de oportunitate să cuprindă următoarele elemente:

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat.

Imobilul care urmează a fi scos la licitație publică în vederea concesionării este situat în municipiul Zalău, str. Pictor Ioan Sima, fiind identificat în Cartea Funciară nr. 66623 Zalău, având suprafața construită la sol de 201 mp, cu nr.cad. 66623-C1 și o suprafață de teren aferent de 668 mp, cu nr. cadastral 66623, teren neîmprejmuit, proprietate publică a Municipiului Zalău, înregistrat în evidențele patrimoniale cu număr de inventar 222030 și valoare de inventar 42.003,73 lei.

Imobilul se înscrie în zona de impozitare fiscală – "A", având acces din strada Pictor Ioan Sima.

În prezent, construcția ce a avut destinația de Punct Termic nr. 37 nu se află într-o stare foarte bună, fiind necesare reparații și reamenajarea acestuia de către concesionar, în funcție de destinația finală a utilizării.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Prin concesionarea imobilului se urmărește în principal realizarea de venituri suplimentare la bugetul local. Prin realizarea concesiunii se va da posibilitatea unui investitor să realizeze un proiect care să aducă beneficii economice și sociale prin crearea de noi locuri de muncă, să aducă un plus de valoare construcției cât și o altă imagine zonei. Precizăm că în ceea ce privește acest imobil, proprietarul, Municipiul Zalău, nu a prevăzut cuprinderea lui în vreun proiect de uz sau interes public.

Funcțiunea propusă pentru acest imobil este compatibilă cu prevederile P.U.G Zalău 2010, conform Certificatului de Urbanism nr. 293 din 09.03.2021.

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

Nivelul minim al redevenței

În scopul stabilirii valorii minime a redevenței, avem în vedere prevederile art. 307 al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Raportul de evaluare întocmit în acest scop de evaluatorul autorizat Dehelean Gheorghe și durata concesiunii.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a imobilului, stabilită în baza Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Dehelean Gheorghe, membru ANEVAR, este de 108.300,00 lei.

Propunem ca licitația să pornească de la suma de 108.300,00 lei (fără TVA).

Valoarea redevenței, stabilită în urma licitației, se plătește de concesionar în rate trimestriale eşalonate pe o perioadă de **15 de ani**, iar taxa anuală se va indexa la data de 1 ianuarie a fiecărui an cu rata oficială a inflației înregistrată pe întreaga perioadă a anului precedent, comunicată de Institutul Național de Statistică. Regularizările ca

urmare a indexării debitului cu indicele de inflație a anului precedent se vor face până la data de 15 martie a fiecărui an pentru anul precedent, diferența stabilită astfel se va achita până la aceeași dată, după care se va proceda la calcularea majorărilor de întârziere, calculate la suma datorată, în procent de 2% pentru fiecare lună.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Conform art.312, alin. 1 din O.U.G. nr.57 privind Codul administrativ, concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii licitației.

Durata concesiunii

La stabilirea duratei concesiunii avem în vedere prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art.306 alin (1) *Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui*, motiv pentru care propunem ca durata concesiunii imobilului să fie de **25 de ani**, începând cu data semnării contractului de concesiune.

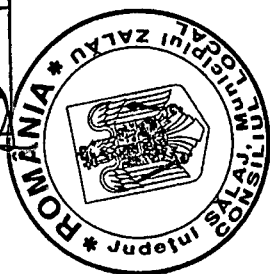
Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Zalău privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare minim 30 zile pentru derularea procedurilor preliminare licitației și desfășurarea primei ședințe. În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 30 zile până la perfectarea contractului de concesiune.

Contractul de concesiune încheiat se va înregistra de către concesionar în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară în termen de 60 zile de la data încheierii acestuia.

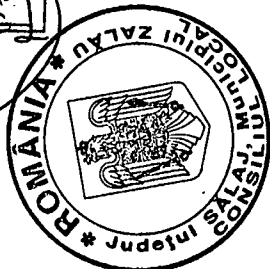
Cheltuielile privind întocmirea în forma autentică a contractului de concesiune, respectiv notarea concesiunii în Cartea Funciară se suportă de către concesionar.

Anexa 1 la HCL Nr. 03
din 15.04.2021
PRESEDINTE DE SEDINTA
TEODOR BALD JE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA IAZACOS

Anexa 2 la HCL Nr. 123
din 15.04.2021
PRESEDINTE DE SEDINTA
TEODOR BALAJ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA SANDA FAZCOS

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru concesionarea prin licitație publică a imobilului teren cu Punct Termic nr.37, identificat în CF nr. 66623, situat în municipiul Zalău, str. Pictor Ioan Sima

Prezenta Documentație de atribuire stabilește regulile și cadrul legal privind organizarea licitației publice în vederea concesionării prin licitație publică a imobilului teren cu Punct Termic nr. 37, situat în municipiul Zalău, str. Pictor Ioan Sima, identificat în Cartea Funciară nr. 66623 Zalău, având suprafața construită la sol de 201 mp, cu nr.cad. 66623-C1 și o suprafață de teren aferent de 668 mp, cu nr. cadastral 66623, teren neîmprejmuit, proprietate publică a Municipiului Zalău, înregistrat în evidențele patrimoniale cu număr de inventar 222030.

Documentație de atribuire cuprinde:

- I. Informații generale privind concedentul
- II. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare
- III. Caietul de sarcini
- IV. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor
- V. Instrucțiuni detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor
- VI. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac
- VII. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

NOTA: Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară. Cheltuielile privind întocmirea în forma autentică a contractului de concesiune, precum și notarea concesiunii în Cartea Funciară se suportă de către concesionar.

I. CAIETUL DE SARCINI

1. Informații generale privind concedentul

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

2. Informații generale privind obiectul concesiunii

Imobilul care urmează a fi scos la licitație publică în vederea concesiunii este situat în municipiul Zalău, str. Pictor Ioan Sima, fiind identificat în Cartea Funciară nr. 66623 Zalău, având suprafața construită la sol de 201 mp, cu nr.cad. 66623-C1 și o suprafață de teren aferent de 668 mp, cu nr. cadastral 66623, teren neîmprejmuit, proprietate publică a Municipiului Zalău, înregistrat în evidențele patrimoniale cu număr de inventar 222030.

Imobilul se înscrie în zona de impozitare fiscală – "A", având acces din strada Pictor Ioan Sima.

Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii - Funcțiunea propusă pentru acest imobil este compatibilă cu prevederile P.U.G. Zalău 2010, conform Certificatului de Urbanism nr. 293 din 09.03.2021.

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

3. Condiții generale ale concesiunii

a) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune, sau după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea concesiunii din orice motive. Fructele, precum și în limitele prevăzute de lege și în actul de constituire, produsele bunului concesionat revin concesionarului. În toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune. (Cod civil)

Concesionarea bunurilor din domeniul public 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) Obligații privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Pentru protecția mediului înconjurător și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, doar condiții legale impuse prin natura activității ce urmează să se desfășoare. Concesionarul este responsabil pentru respectarea prevederilor legale privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

c) Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea bunului concesionat în regim de continuitate și permanență.

d) Interdicția subconcesionării bunului concesionat

Este interzisă subconcesionarea bunului concesionat.

e) Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Bunul concesionat nu va putea fi închiriat pe durata concesiunii.

f) Durata concesiunii

La stabilirea duratei concesiunii avem în vedere prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art.306 alin (1) *Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui*, motiv pentru care propunem ca durata concesiunii imobilului să fie de 25 de ani, începând cu data semnării contractului de concesiune.

g) Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

În scopul stabilirii PREȚULUI de pornire al licitației, avem în vedere prevederile art. 307 al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, valoarea de piață a acestuia, stabilită prin Raportul de evaluare întocmit în acest scop de un evaluator autorizat și durata concesiunii. Imobilul mai sus identificat, în suprafață construită la sol de 201 mp și teren aferent construcției de 668 mp, este evaluat, conform Raportului de evaluare întocmit de către domnul Dehelean Gheorghe, evaluator ANEVAR, la valoarea de 108.300,00 lei.

Propunem ca licitația să pornească de la suma de 108.300,00 lei (preț fără T.V.A.).

Prețul concesiunii, stabilit în urma licitației, se plătește de concesionar în rate trimestriale eșalonate pe o perioadă de **15 de ani**, iar taxa anuală se va indexa la data de 1 ianuarie a fiecărui an cu rata oficială a inflației înregistrată pe întreaga perioadă a anului precedent, comunicată de Institutul Național de Statistică. Regularizările ca urmare a indexării debitului cu indicii de inflație a anului precedent se vor face până la data de 15 martie a fiecărui an pentru anul precedent, diferența stabilită astfel se va achita până la aceeași dată, după care se va proceda la calcularea majorărilor de întârziere, calculate la suma datorată, în procent de 2% pentru fiecare lună.

h) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

Documentația de atribuire se pune la dispoziția solicitantului, contra cost, la casieria organizatorului, la prețul de **30 lei**.

h.1. Garanția de participare protejează autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertanților pe toată perioada derulată până

la încheierea contractului de concesiune, inclusiv în cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, aceasta fiind reținută cu titlu de daune – interese.

Cuantumul garanției de participare se stabilește în sumă fixă.

Valoarea garanției de participare la licitația de concesiune va fi de **7.220,00 lei**.

Modalitatea de constituire a garanției de participare.

Depunerea sumei se poate face în numerar la serviciul de taxe și impozite locale sau prin virament în contul IBAN RO 76 TREZ 5615006XXX000186 deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

Restituirea garanției de participare.

Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se reține automat cu titlu de garanție contractuală, cu obligația constituirii diferenței, așa cum va fi stabilită conform punctului h.2. Această garanție va fi returnată numai în condițiile în care concesionarul nu înregistrează debite la data achitării integrale a redevenței, indiferent de motive.

Cuantumul astfel stabilit este necesar ca pe parcursul derulării contractului, proprietarul să poată acoperi eventualele debite, indiferent de natura lor, inclusiv penalități aferente acestora.

Neplata redevenței, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul contractului de concesiune dau dreptul autorității contractante, la reținerea contravalorii acesteia din garanție, titularul concesiunii fiind obligat să reîntregească garanția în termen de maxim 15 zile.

Pentru 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 se înregistrează contestații.

h.2. Garanția contractuală

În termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul va constitui, cu titlu de garanție, o sumă fixă, reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

Suma certă de plată, cu titlu de garanție, va fi stabilită după adjudecarea prețului licitației și va fi menționată în contractul de concesiune. Această sumă va fi utilizată pentru neplata redevenței, a penalităților și/sau a altor sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

i) Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

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.

4. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

La licitație pot participa persoane fizice, persoane fizice autorizate sau persoane 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

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

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, respectiv Municipiul Zalău, Piața Iuliu Maniu nr. 3, județul Sălaj, cam. 4 – Centru de Relații cu Publicul, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de către concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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.

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

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării procedurii de licitație până la atribuirea contractului de concesiune 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:

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și va fi însoțit de Scrisoarea de înaintare – Formular 1 (cerere de participare la licitație).

Plicul exterior va cuprinde

1. Împuternicire – Formular 2 (dacă este cazul)
2. Copie Certificat de înregistrare fiscală (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);

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:

Oferta financiară propriu-zisă – Formular 5

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, adică pe toată perioada desfășurării procedurii de licitație până la atribuirea contractului de concesiune.

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

Concedentul 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.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurilor prevăzute de lege.

În cazul organizării unei noi licitații procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

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

b) Stabilirea criteriilor de atribuire a contractului de concesiune

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței ofertat (dar nu mai mic de 108.300,00 lei fără TVA).

În cazul egalității ofertelor, concedentul solicită ofertanților o nouă propunere financiară, iar contractul va fi atribuit celui ofertant a cărui nouă propunere financiară are prețul cel mai mare.

5. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) alte clauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur;
- b) bunuri proprii.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă la notar, sub sancțiunea nulității.

Predarea – primirea bunului se face pe bază de proces verbal.

II. FIȘA DE DATE

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

1. Informații generale privind concedentul

Denumire:	MUNICIPIUL ZALĂU
Sediu:	Zalău, Piața Iuliu 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

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

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 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău.

Concedentul are obligația de a exclude din procedura aplicată pentru atribuirea contractului de concesiune 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.

Oferta câștigătoare se va stabili pe baza criteriului de atribuire precizat în prezenta documentație respectiv, cel mai mare nivel al redevenței ofertat.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul 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 concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

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

Ședința de deschidere a plicurilor exterioare 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.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să fie valabile.

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

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.

Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

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.

În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alineatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului, raport care se depune la dosarul închirierii.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute în Caietul de sarcini, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul acestei comunicări concedentul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, iar ofertanții respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

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.

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziilor referitoare la atribuirea contractului.

În cazul în care concedentul 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, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

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

Ofertele se redactează în limba română în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și fiecare exemplar va fi semnat de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în procedura pentru atribuirea contractului de concesiune.

Ofertele se depun la sediul concedentului, respectiv Municipiul Zalău, Piața Iuliu Maniu nr. 3, județul Sălaj, cam. 4 – Centru de Relații cu Publicul, până la data și ora specificată în Anunțul de licitație, în numărul de exemplare stabilit și se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul de Oferte, precizându-se data și ora.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, adică pe toată perioada desfășurării procedurii de licitație până la atribuirea contractului de concesiune și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

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

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.

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

Concedentul 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.

4. Instrucțiuni detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței ofertat (dar nu mai mic decât 108.300,00 lei fără TVA)

În cazul în care există oferte egale între ofertanții clasati pe primul loc, concedentul solicită ofertanților o nouă propunere financiară, iar contractul va fi atribuit ofertantului a cărui nouă propunere financiară are prețul cel mai mare.

5. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă, la notar, sub sancțiunea nulității. Predarea – primirea bunului se face pe bază de proces verbal în termen de 30 zile de la data constituirii garanției.

Dacă ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de concesiune, procedura de atribuire va fi anulată, iar concedentul va relua procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate atrage după sine plata daunelor interese. În acest sens garanția de participare va fi reținută cu titlul de daune interese.

În cazul în care concedentul 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, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

6. Conținutul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauze impuse sau

convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului.

Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

În contractul de concesiune de bunuri proprietate publică trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor;

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

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.

În situația prevăzută la alineatul de mai sus fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

7. Instrucțiuni privind modul de utilizare al căilor de atac

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ, potrivit procedurii și termenelor reglementate de dispozițiile Legii 554/2004 privind contenciosul administrativ.

III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

1. Scrisoare de înaintare – *Formular 1*
2. Împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al 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. Solicități de clarificări – *Formular 6*

Fiecare ofertant care participă la procedura de atribuire a contractului de concesiune 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 concesiune, 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 publică având ca obiect *concesionarea
imobilului teren cu Punct Termic nr. 37, situat în municipiul Zalău, str. Pictor Ioan
Sima, identificat în Cartea Funciară nr. 66623 Zalău, având suprafața construită la sol
de 201 mp, cu nr.cad. 66623-C1 și o suprafață de teren aferent de 668 mp, cu nr.
cadastral 66623, teren neîmprejmuit, proprietate publică a Municipiului Zalău,
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 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."

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul, reprezentant (împuternicit) al în calitate de ofertant la licitația publică din data de _____ organizată de *Municipiul Zalău*, privind *concesionarea imobilului teren cu Punct Termic nr.37, situat în municipiul Zalău, str. Pictor Ioan Sima, identificat în Cartea Funciară nr. 66623 Zalău, având suprafața construită la sol de 201 mp, cu nr.cad. 66623-C1 și o suprafață de teren aferent de 668 mp, cu nr. cadastral 66623, teren neîmprejmuit, proprietate publică a Municipiului 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."

OFERTANTUL

(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 și persoane juridice) 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 rectificare și ștergere a 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."

OFERTANTUL

(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 concesiune.
3. Până la încheierea și semnare contractului de concesiune 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. _____ / _____

SOLICITĂRI DE CLARIFICĂRI

Catre,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU

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

Referitor la licitația publică pentru atribuirea contractului având ca obiect *concesionarea imobilului teren cu Punct Termic nr. 37, situat în municipiul Zalău, str. Pictor Ioan Sima, identificat în Cartea Funciară nr. 66623 Zalău, având suprafața construită la sol de 201 mp, cu nr.cad. 66623-C1 și o suprafață de teren aferent de 668 mp, cu nr. cadastral 66623, teren neîmprejmuit, proprietate publică a Municipiului Zalău*, vă adresăm următoarea solicitare de clarificări cu privire la:

1. _____

2. _____

3. _____

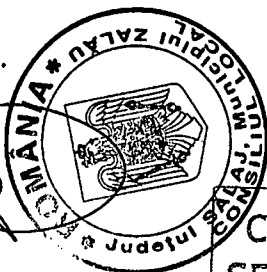
Vă rugăm să ne prezentați punctul dumneavoastră de vedere cu privire la aspectele menționate mai sus.

Cu considerație,

_____ (adresa)

.....
(semnătura autorizată)

Anexa 2 la HCL Nr. 123
din 15.04.2021
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TEODOR BALAJE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA POPESCU

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

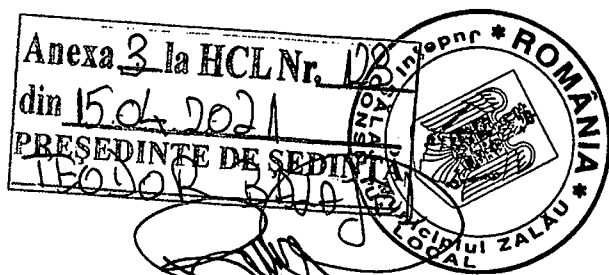
TEREN INTRAVILAN CU CLADIRE
PUNCT TERMIC NR. 37

Municipiul Zalău , str. Pictor Ioan Sima , nr. cadastral 66623 ,
judetul Salaj

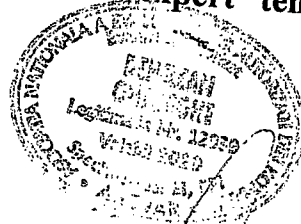
Destinatarul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

Solicitantul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

Executantul lucrării: Ing. DEHELEAN GHEORGHE – expert tehnic
judiciar si evaluator ANEVAR cu legitimatia 12039



MARTIE 2020



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA IAZARAS

1. CERTIFICARE

Referitoare la:

“Evaluarea proprietății imobiliare – **Teren intravilan cu punct termic nr. 37**, situata in municipiul Zalau , str. Pictor Ioan Sima , nr. cadastral 66623 , judetul Salaj , in vederea estimării valorii de piață”.

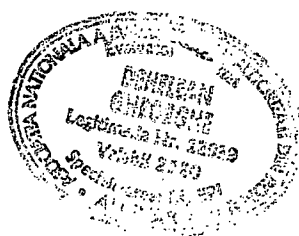
Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU**.

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 părțitor 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 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 (ai 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 - SEV400 *Verificarea evaluărilor*;
- In 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 , legitimitatia nr. 12039.
- expert judiciar in specialitatea constructii.

Zalau , 28.03.2020




2

3. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă imobilul compus din: **Teren intravilan cu cladire punct termic nr. 37**, situat în municipiul Zalău, str. Pictor Ioan Sima, nr. cadastral 66623, judetul Salaj, realizat în baza Contractului de servicii nr. 19833 din 27.03.2020 încheiat între Municipiul Zalău și subsemnatul.

3.2. Scopul evaluării

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în vederea stabilirii valorii de piață. Scopul evaluării este estimarea valorii de piață actualizate la nivel de prețuri **Martie 2020** a proprietății imobiliare, fără cuantificarea elementelor de analiză a structurii și a celor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este **MUNICIPIUL ZALAU**, cu sediul în municipiul Zalău, p-ta Iuliu Maniu, nr. 3, judetul Salaj, având Cod Unic de Inregistrare nr. 4291786 și este reprezentat prin **Ionel Ciunt**, în calitate de primar, prin **Marina Bianca Fazacas**, în calitate de secretar general și prin **ec. Mariana Cuibus**, în calitate de director economic..

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din: **Teren intravilan cu cladire punct termic nr. 37**, intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, Act normativ H.G. nr. 966 din 05.09.2002 emis de Guvernul României (anexa nr. 2 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Zalău; Hotărârea nr. 111/18.04.2016 emisă de Consiliul Local al municipiului Zalău; Act administrativ nr. 4210 din 28.04.2016 emis de Institutia Prefectului judetului Salaj, certificat de atestare a edificării construcției nr. 15429/03.03.2016 emis de Primaria municipiului Zalău, certificat de atestare fiscală nr. 32737/11.05.2016 emis de Primaria municipiului Zalău și documentația cadastrală), înscris în C.F. nr. 66623 Zalău, nr. cadastral 66623-teren, în suprafața de 668 mp., nr. cadastral 66623-cladire punct termic nr. 37, în suprafața construită de 201,00 mp., în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU**, CIF 4291786, domeniu public și este situat în municipiul Zalău, str. Pictor Ioan Sima, cartier Bradet, judetul Salaj.

Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării rezultă că proprietatea imobiliară nu este ipotecată în favoarea nici unei banci. 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 27.03.2020.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 28.03.2020, cursul valutar comunicat de BNR pentru această dată este: 4,8332 lei/EURO.



3

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2018 , imobilul evaluat este de natura unei proprietăți imobiliare de tip prestari servicii sau depozitare , amplasat in municipiul Zalau , pe str. Pictor Ioan Sima , cartierul Bradet , judetul Salaj. Proprietatea de evaluat este fără restricții de formă și dimensiune, nu depinde de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piață, utilizabile pentru scopul exprimat (concesionare).

Valoarea de piata este definita in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2018 , standard aplicat in Romania.

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata 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 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

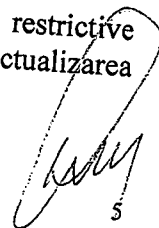
Destinația raportului de evaluare este la dispoziția beneficiarului, numai în scopul în care a fost elaborat (vanzare sau concesiune), în alte scopuri evaluatorul neacceptând nici un fel de responsabilitate niciodată și în nici o circumstanță.

3.11. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil atata timp cât pe piața imobiliară 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.



5

3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

- Situția juridică a proprietății imobiliare;
- Suprafața;
- 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, tehnico-economică, documentații întăbulare, extras CF, suprafețe, istoric, utilizare, reparații, etc.) sunt responsabili 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 Zalău și din zona în care se situează imobilul în cauza supus evaluării;
- Presa de specialitate.

3.13. Standarde

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

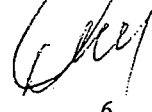
3.14. Declarația evaluatorului

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 în cauza este compus din: **Teren intravilan cu clădire punct termic nr. 37** , întăbulare , drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , Act normativ H.G. nr. 966 din 05.09.2002 emis de Guvernul Romaniei (anexa nr. 2 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Zalău; Hotărârea nr. 111/18.04.2016 emisă de



Evaluare terenuri intravilane , orasul Jibou , Parc Industrial , nr. cadastral 52681 si nr. cadastral 52683 , judetul Salaj , zona mediana.

Consiliul Local al municipiului Zalau; Act administrativ nr. 4210 din 28.04.2016 emis de Institutia Prefectului judetului Salaj , certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 15429/03.03.2016 emis de Primaria municipiului Zalau , certificat de atestare fiscala nr. 32737/11.05.2016 emis de Primaria municipiului Zalau si documentatia cadastrala) , in scris in C.F. nr. 66623 Zalau , nr. cadastral 66623-teren , in suprafata de 668 mp. , nr. cadastral 66623-cladire punct termic nr. 37 , in suprafata construita de 201,00 mp. , in favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , CIF 4291786 , domeniu public si este situat in municipiul Zalau , str. Pictor Ioan Sima , cartier Bradet , judetul Salaj.

Imobilul se consideră lipsit de sarcini , fiind evaluat în această ipoteză.

4.2. Amplasament

Imobilul este amplasat in municipiul Zalau , cartierul Bradet , pe str. Pictor Ioan Sima , judetul Salaj , zonă destul de bine cotate , acces direct la strada asfaltata si indirect la str. Avram Iancu si str. Gh. Doja si avand acces facil la toate strazile principale ale municipiului.

Accesul se realizează direct din strada asfaltata. In zona sunt construite blocuri de locuinte realizate inainte de anul 1989 si spatii comerciale.

4.3 Descrierea constructiei

CLADIRE PUNCT TERMIC

Constructia cu regim de inaltime parter a fost edificata in anul 1984 si are structura de rezistenta alcatuita din: fundatii izolate din beton armat turnat monolit sub stalpi si continue din beton armat turnat monolit sub ziduri , cadre formate din stalpi si grinzi din beton armat , inchideri din zidarie de caramida de tip GVP , acoperis de tip terasa cu chesoane prefabricate beton armat , invelitoare bituminoasa.

Are finisajele realizate din: tencuieli interioare driscuite din mortar de var-ciment deteriorate , tencuieli exterioare in terasit , pardoseli din beton , tamplarie din profile metalice cu sticla mata.

Constructia este dotata cu utilitati dar deteriorate in totalitate.

Suprafata totala construita/desfasurata , este de 201,00 mp./201,00; Suprafata utila este de 167,50 mp.; Inaltimea este H = 4,00 m.

Stare tehnica este buna spre satisfacatoare.

4.4. Descrierea terenului

Terenul aferent este in suprafata de 668,00 mp. este in scris in C.F. nr. 66623 Zalau , nr. cadastral 66623.



5. ANALIZA PIETEI 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, există 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 – spațiu punct termic - este o proprietate imobiliară de tip industrial , localizată în zona cartierului Bradet , în imediata apropiere de zona centrală a municipiului.

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.

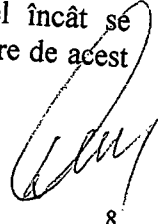
Pe piața proprietăților comerciale și rezidențiale , cererea pentru astfel de proprietăți vine în special din partea unor persoane juridice române sau cu capital mixt, român și străin, care doresc să investească în acest sector.

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. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la moment dat, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piața imobiliară din municipiul Zalău oferta pentru spații de tipul celui în cauză , la ora actuală , este sensibil egală cu cererea.

5.4. Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate mai sus, la nivelul municipiului Zalău există un dezechilibru între cerere și ofertă , cererea fiind mai mică decât oferta , astfel încât se preconizează încă o stagnare sau o mică descreștere a prețurilor proprietăților imobiliare de acest tip, pe termen scurt și 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 și 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 existentă (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, cu acces facil la celelalte zone ale orașului, dotările și autorizațiile existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de prestări servicii sau de depozitare.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

7.1. METODA COMPARAȚIILOR DE PIATĂ

Prin metoda comparațiilor de piață, se compară proprietatea evaluată cu proprietăți similare ce au fost vândute recent sau care sunt de vânzare pe piață. Prețurile de vânzare ale proprietăților ce sunt considerate ca fiind comparabile vor defini un interval de valori în care este de așteptat să se afle și valoarea proprietății evaluate. Pentru a se estima cât mai corect similitudinea proprietăților, s-au avut în vedere criterii de comparație precum: amplasamentul, suprafața, forma, gradul de echipare a terenului, modul de utilizare a proprietății, condițiile pieței, condițiile de vânzare etc.

La valorile ce se compară se aplică corecții asupra prețului de vânzare cunoscut avându-se în vedere intervalul de timp dintre data tranzacției și data evaluării, diferențele de amplasament, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, modul de echipare a terenului, orientarea și profilul terenului, perspectiva de dezvoltare a zonei, etc.

7.1.1 Evaluarea terenului

Pentru evaluarea terenului aferent proprietatii imobiliare analizate s-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- terenul plan , cu suprafata de 668 mp. , este ocupat de constructie in proportie de 30%;
 - cea mai buna utilizare o reprezinta terenul construit;
 - valoarea terenului construit s-a determinat avand in vedere valoarea de piata a terenului liber in zona;
- strada este asfaltata si este legata la reseaua de iluminare stradala;
- in privinta utilitatilor , terenul este dotat cu retele electrice , gaz metan , apa-canal si telefonie.

Ofertele identificate în zonă sunt următoarele (vezi ofertele atasate):

Proprietatea comparabilă A – teren intravilan in municipiul Zalau , str. Tipografilor , front la strada de 15,00 m , in suprafata de 2.100 mp. , toate utilitatile la limita proprietatii , ofertat la 30,00 EURO/mp;

Proprietatea comparabilă B – teren intravilan in municipiul Zalau , zona cartier Meses , front la strada de 22,00 m la str. Petru Rares , in suprafata de 900 mp. , utilitati la cca 10,00 m de proprietate , ofertat la 40,00 EURO/mp;

Proprietatea comparabilă C – teren intravilan in municipiul Zalau , zona cartier Bradet , str. Pictor Ioan Sima , mai jos de Penny Market , front la strada nespecificat , in suprafata de 1.000 mp. , utilitati in apropiere , ofertat la 37,00 EURO/mp;

Numărul de tranzacții efectuate în ultimul timp pentru terenuri în imediata apropiere spațiului analizat este în scadere din cauza reducerii ofertei de terenuri libere în această zonă. Piața imobiliară a terenurilor în zonă este în dezechilibru în sensul că oferta este mai mică decât cererea la acest moment existând în general oferte și tranzacții de terenuri cu case construite.

Avand in vedere amplasamentul imobilului in cauza , ca are toate utilitatile , evaluatorul a estimat o valoare unitara obtenabila (scazand marja de negociere de 15% si TVA-ul) , pentru terenul de evaluat , de 21,00 EURO/mp.
Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiei , pentru teren , este:

Vcomparații teren = 14.030 EURO – 67.800 lei

7.2. METODA DE RANDAMENT

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin **metoda capitalizarii directe**. Metoda are la baza considerentul potrivit caruia proprietatea imobiliara evaluata constituie o investitie generatoare de venituri. Capacitatea investitiei de a produce profit constituie un element esential care influenteaza valoarea proprietatii.

- In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:
- determinarea marimii venitului anual reproductibil(castigul disponibil prin inchiriere)
 - stabilirea ratei de capitalizare

In cadrul evaluarii s-au utilizat urmatoarele venituri:

- Venit brut potential anual(VBA) care reprezinta venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditii de utilizare maxima, inainte de scaderea cheltuielilor operationale;
- Venitul brut efectiv anual (VBE) este venitul anticipat ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

S-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- La data evaluarii, imobilul de evaluat este inchiriat in intregime unei singure persoane;
- Chiria este perceputa in valuta, plata efectuandu-se in lei, la cursul BNR din ziua efectuarii platii.
- Plata chiriei se face lunar, in avans, neincluzand cheltuielile de intretinere, acestea din urma fiind suportate de chirias.

Având în vedere chiriile practicate la spatii similare în municipiul Zalau (vezi ofertele atasate) , starea tehnică a clădirilor , nivelul finisajelor , dotărilor cu utilitati , amplasamentul , suprafețele , estimez o chirie medie obținabilă de 1,30 EURO/mp./luna/suprafața utila. Suprafața utila este de 167,50 mp.

Venit brut anual	EURO	2.613
Neocupare 10%	EURO	261
Venit brut efectiv	EURO	2.352

Valoarea proprietatii

$V_{\text{capitalizare directa}} = VBE/c$ unde c = rata de capitalizare

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare asteptate, randamentul realizat de proprietati similare, cererea si oferta, posibilitatile de finantare. Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului privind piata imobiliara specifica , rata de capitalizare conform revistei ***VALOAREA ORIUNDE ESTE EA*** , nr. 25 din Decembrie 2019 , revista publicata de catre ANEVAR , pentru spatii industriale , se situeaza in intervalul 10,50%-11,50% , iar pentru proprietatea analizată apreciindu-se o rata de capitalizare de $c = 10,50\%$.

$V_{\text{capitalizare directa}} = 108.300 \text{ lei} - 22.400 \text{ EURO}$

7.3. METODA COSTULUI

Scopul evaluării patrimoniale prin metoda costurilor a prețului barem este de a se stabili valoarea de reconstrucție și a valorii rămase în funcție de deprecierea acumulată corespunzător lunii Martie 2020.

Prin această metodă se estimează costul, sub forma de cost unitar (pe unitatea de suprafață sau de volum) utilizând costuri cunoscute ale unor construcții similare. Costurile sunt ajustate de diferențele constatate la construcția inițială și cea evaluată privind dimensiunea, forma, finisajele, dotarea cu instalații precum și de evoluția prețurilor în timp între datele de

realizare acelor două construcții. Aplicarea acestei metode stă la baza " Metodologiei pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale " GV – 0001 / 0 – 1995 aprobat prin ordinul nr. 32/N/16.10.1995 al MLPAT și în care se prevede că în lipsa documentației tehnico – economice de execuție evaluare la valoarea de reconstrucție se face pe baza " Cataloagelor de reevaluare " la nivelul prețurilor din 01.01.1965 care apoi sunt actualizate, la prețul zilei, cu ajutorul sistemului de coeficienți de indexare elaborat de MLPAT.

Valorile rezultate se depreciază datorită intervalului de timp scurs de la data edificării imobilului și până la data evaluării.

Deprecierea – este o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție sau de înlocuire ce poate apărea din mai multe cauze. Principalele tipuri de depreciere sunt :
uzura fizică – care se evidențiază prin fisuri, rosături, căzături, infiltrații sau alte defecte ce pot apărea la elementele structurale sau nestructurale ale unei construcții.

Gradul de uzură fizică se stabilește pe subansamblele unei clădiri ca: structura de rezistență, acoperiș, finisaje interioare, finisaje exterioare, instalații. Gradul de uzură poate fi stabilit orientativ pe baza Normativului P 135/1999 și a Normativului privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale – indicativ GE 032/97, dar se recomandă ca uzura reală să fie stabilită și pe baza inspecției la proprietate. La stabilirea nivelului de uzură pentru elementele de finisaj și de instalații se ține cont de starea fizică a acestora, de durata de viață normată, nivelul de refacere sau înlocuire a acestor elemente precum și de data la care s-au executat respectivele lucrări.

- **neadecvare funcțională** – este dată de demodarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, al instalațiilor și echipamentelor din dotare;
- **depreciere economică** – care se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea raportului cerere – ofertă pe piața imobiliară, probleme de urbanism și de amplasare în zonă, modul de utilizare a proprietății.

Estimarea valorii construcției evaluate prin metoda costurilor este prezentată în Anexa , obținându-se valoarea de reconstrucție și valoarea rămasă actualizată.

Denumire obiect	Valoarea rămasă actualizată (lei)
Cladire punct termic nr. 39	76.500
Total	76.500

Adaugand valoarea terenului de 77.500 lei determinata pct. 7.1.1. prin metoda comparației de piață , rezulta:

$$V_{\text{costuri}} = 154.000 \text{ lei} - 31.860 \text{ EURO}$$



12

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.

8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obținute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

abordarea pe bază de venit
abordarea prin costuri

$V_{\text{capitalizare}}$: 108.300 lei
 V_{costuri} : 154.000 lei

Valoarea obținută prin abordarea prin costurilor reprezintă o valoare tehnică rezultată pe baza prețurilor actuale ale materialelor de construcții și manoperei, ea nu reprezintă o valoare de piață, evaluarea s-a făcut orientativ, metoda fiind neadecvată.

Valoarea obținută prin metoda de randament au la bază date preluate de pe piață, din tranzacții, oferte și închirieri, ajustate pentru cazul studiat, prezentând un grad ridicat de încredere.

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

Având în vedere prețurile care se practică pe piața liberă și faptul că evaluarea s-a făcut în scopul concesiunii imobilului, în opinia evaluatorului, valoarea de piață, este:

$V = 108.300 \text{ lei} - 22.400 \text{ EURO}$, din care:

$V_{\text{teren}} - 67.800 \text{ lei} - 14.030 \text{ EURO}$

$V_{\text{constructie}} - 40.500 \text{ lei} - 8.370 \text{ EURO}$

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea opinată include și terenul aferent;



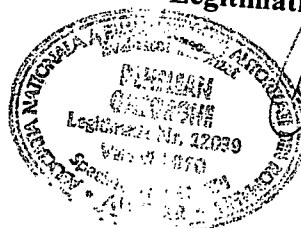
Evaluare terenuri intravilane , orasul Jibou , Parc Industrial , nr. cadastral 52681 si nr. cadastral 52683 , judetul Salaj , zona mediana.

- prețul de vânzare se va putea situa sub sau peste această valoare in functie de raportul cerere/oferta valabil la data tranzactiei;
- 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. Fișa de evaluare prin metoda costurilor;
- 9.2. Extras de Carte Funciara;
- 9.3. Plan de incadrare in zona;
- 9.4. Fotografii;
- 9.5. Oferte de piata.

Ing. DEHELEAN GHEORGHE
Evaluator ANEVAR
Legitimatia nr. 12039



A N E X A N R. 1

FISA EVALUARE

CONSTRUCTIE: CLADIRE PUNCT TERMIC
Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ :

Arie desfășurată de calcul: 201,00 mp;
Inaltime medie: H = 4,00 m;
Finisaje: inferioare.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE : IV.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei/mp)	Coef. act.	Valoare (lei)
- Constructii	201	500			100.500
- Instalatii electrice					-
-Instalatii sanitare					-
-Instalatii de incalzire					-
Total					100.500
III.3.5 Corectii					
- diferenta inaltime					-
Total la 01.01.1965					100.500
Coeficient actualizare				2,13	214.065
Depreciere fizica reala				45%	- 96.329
Depreciere functionala				-	-
Depreciere economica (cauze externe)				- 35%	- 41.208
Valoare rămasă actualizată					76.500

Anexa 3 la HCL Nr. 12
din 15.04.2021
PRESEDINTE DE SEDINTA
TEODOR BALABAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARICA BIONCA FALGAS



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 66623 Zalău

Nr. cerere	3603
Ziua	30
Luna	01
Anul	2020



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Zalău, Str Pictor Ioan Sima, Jud. Salaj, PT 37

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66623	668	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	66623-C1	Loc. Zalău, Str Pictor Ioan Sima, Jud. Salaj, PT 37	S. construita la sol: 201 mp; Punt termic nr. 37 - regim de înălțime-P construit în anul 1984 Suprafata construita desfasurata = 201 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15814 / 11/05/2016 Act Normativ nr. H.G. 966, din 16/09/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (anexa nr.2-Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Zalău HOTARAREA Nr.111/18-04-2016 emisă de Consiliul Local al Municipiului Zalău; act administrativ nr. 4210/28-04-2016 emis de Instituția Prefectului Județului Sălaj, certificat de atestare a edificării construcției nr. 15429/03.03.2016 emis de Primăria Municipiului Zalău, certificat de atestare fiscală nr.32737/11.05.2016, emis de Primăria Municipiului Zalău și documentația cadastrală);	
B2 Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ZALĂU, domeniu public	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



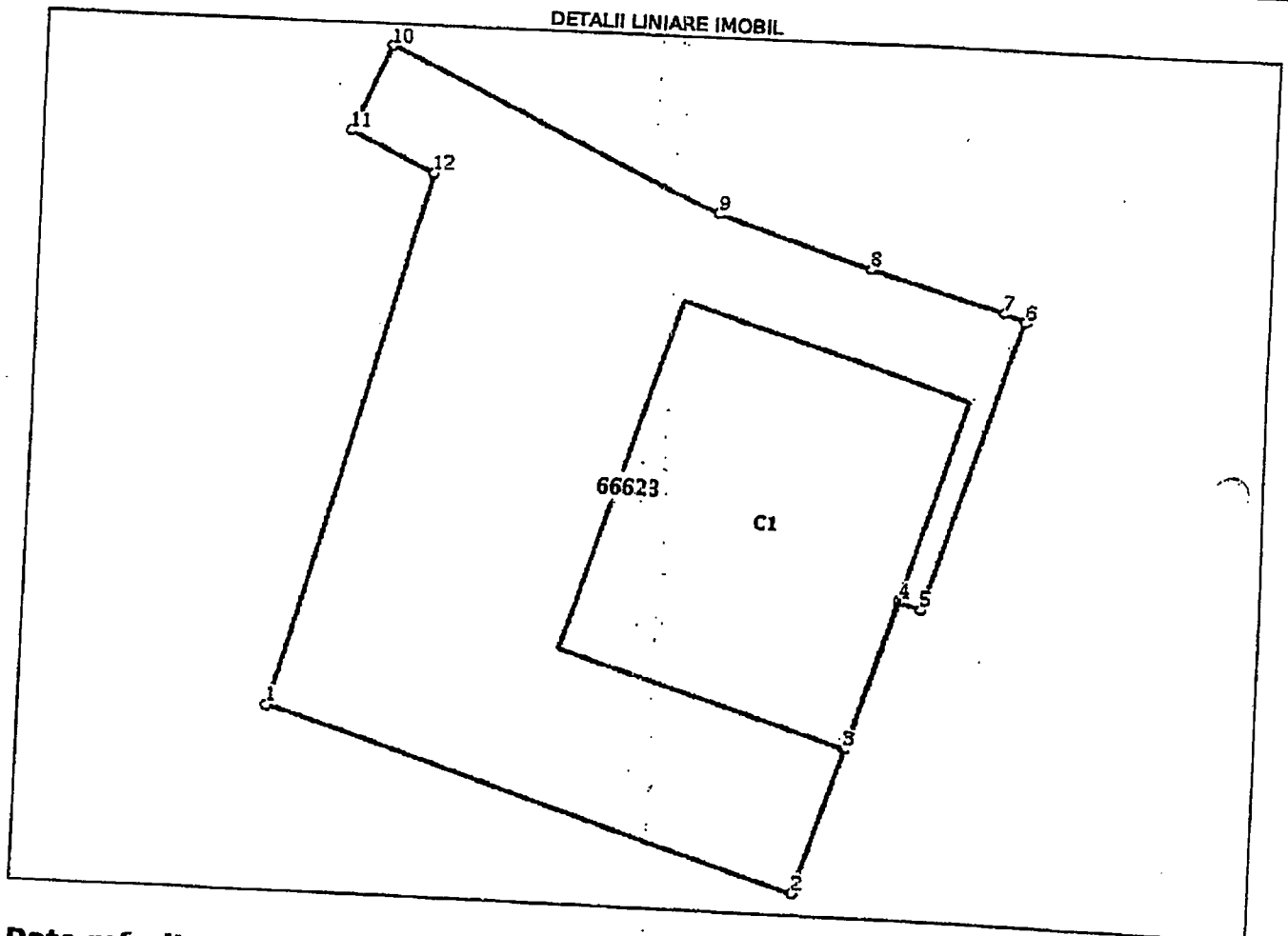
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
66623	668	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	668	-	-	-	TEREN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	66623-C1	construcții industriale și edilitare	201	Cu acte	S. construită la sol: 201 mp; Punct termic nr. 37 - regim de înălțime-p. construit în anul 1984 Suprafața construită desfășurată = 201 mp

Lungime Segmente

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

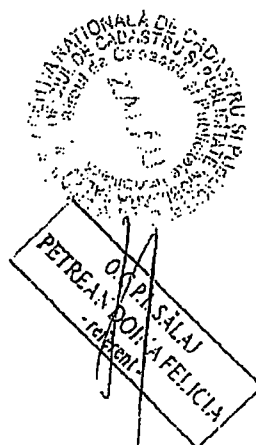
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (~ (m))
1	2	23.445
2	3	6.501
3	4	6.798

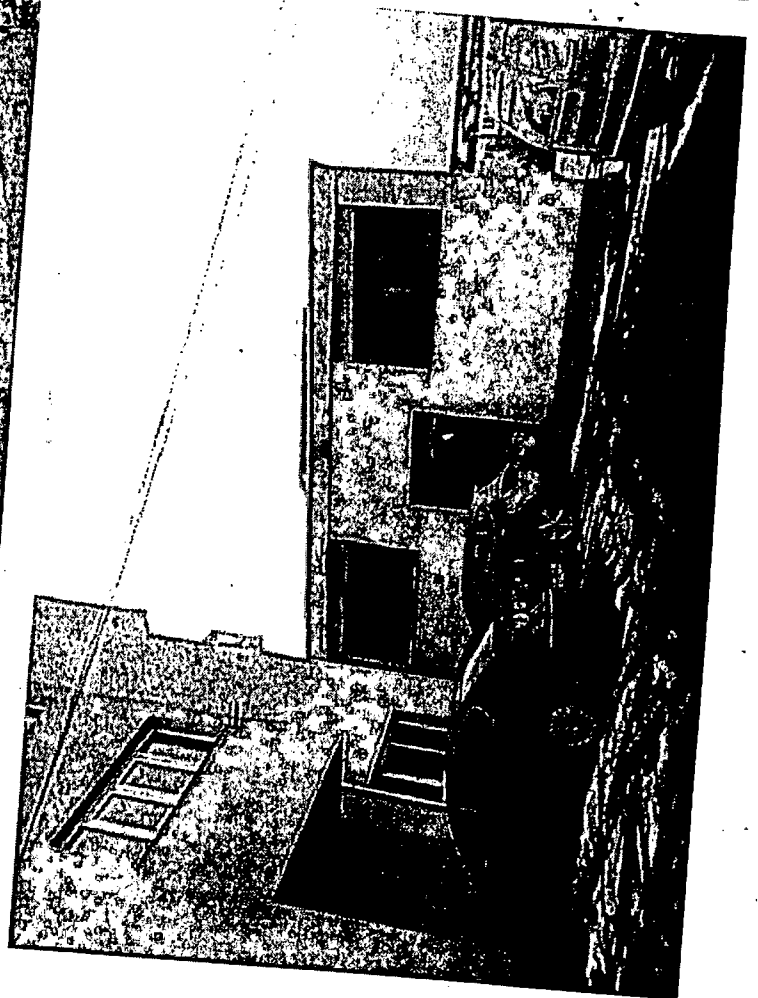
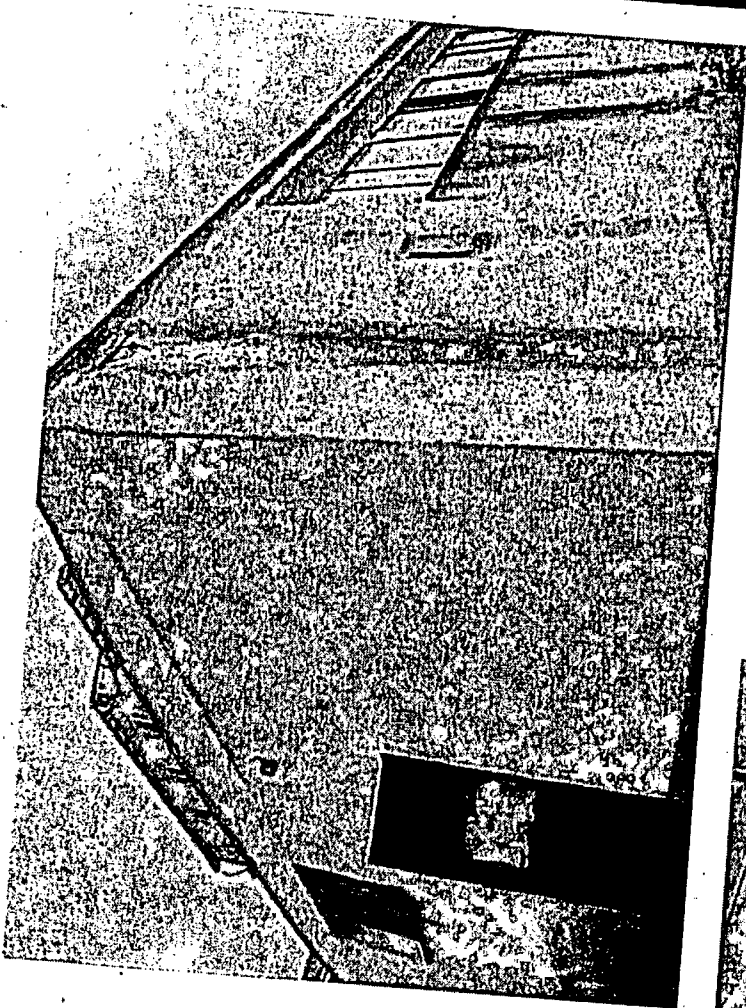
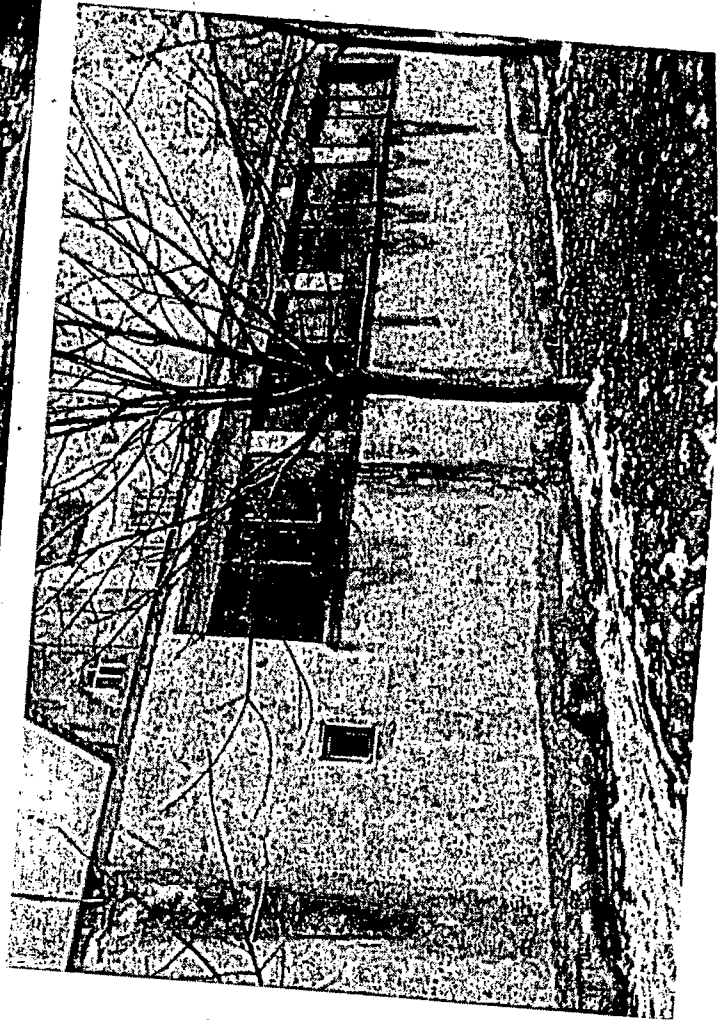
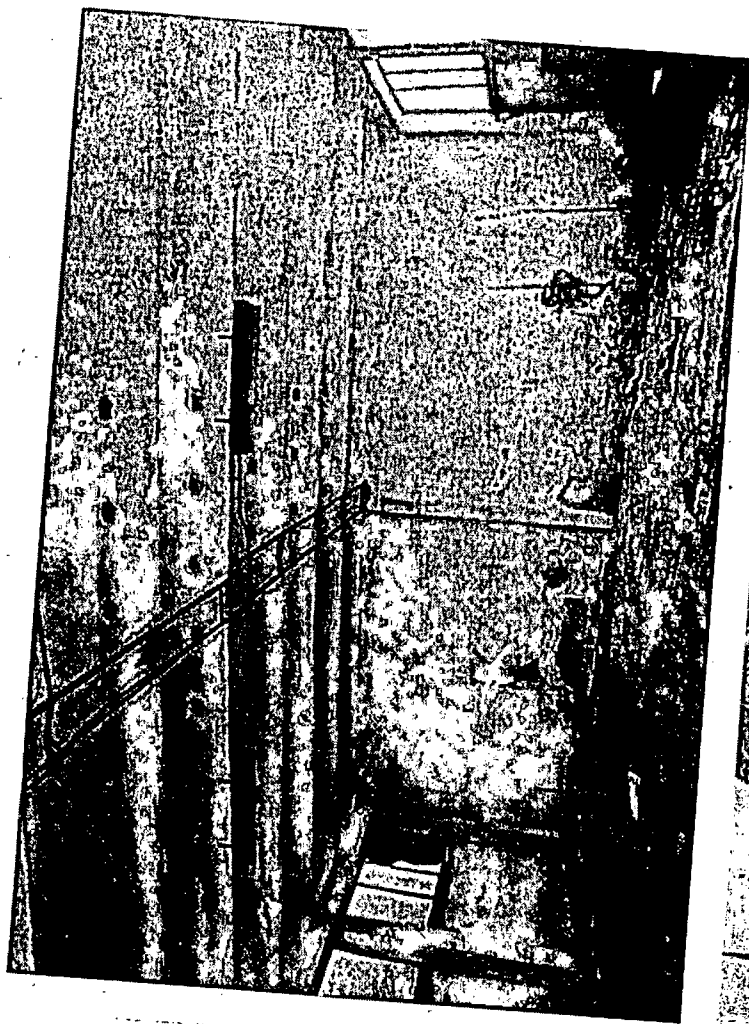
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	1.0
5	6	12.937
6	7	0.931
7	8	5.865
8	9	6.817
9	10	15.57
10	11	4.002
11	12	3.951
12	1	23.862

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entități care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 30/01/2020, 13:36





89

