

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. 172

din 05 iunie 2026

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului teren cu Punct Termic nr. 6, identificat în Cartea Funciară nr. 68714, situat în municipiul Zalău, str. Tipografilor nr.1A

Consiliul local al municipiului Zalău:

Având în vedere: -Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Zalău nr. 37270/07.05.2026 și Raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu, al Direcției Economice și al Direcției Administrație Publică nr. 37271/07.05.2026;

- Avizele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 68714 Zalău; Certificatul de urbanism nr. 322 din 28.04.2026;
- În temeiul art. 302 – art. 314, art. 316 – art. 331 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- În baza art. 108 lit. b), art. 129 alin.(2) lit. c), alin.(6) lit. a), art. 139 alin.(3) lit. g) și art. 196 alin.(1) lit. a) din O.U.G. 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 49 ani, a imobilului teren cu Punct Termic nr. 6, situat în municipiul Zalău, str. Tipografilor nr.1A, identificat în Cartea Funciară nr. 68714 Zalău, având suprafața construită la sol de 223 mp, cu nr.cad. 68714-C1 și o suprafață de teren aferent de 244 mp, cu nr. cadastral 68714, teren parțial împrejmuit, proprietate publică a Municipiului Zalău, în vederea desfășurării unor activități medicale, care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prevăzute în Certificatul de urbanism nr. 322 din 28.04.2026, cu respectarea prevederilor P.U.G Zalău aprobat prin H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023.

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

Art.4. Însușirea Raportului de evaluare întocmit de către un evaluator membru ANEVAR, pentru imobilul arătat la art. 2, ce constituie *Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.*

Art.5. (1) Prețul de pornire al licitației este 479.000,00 lei (nepurtător de TVA).

(2) REDEVENȚA stabilită în urma licitației, se plătește de concesionar în rate trimestriale eșalonate pe întreaga perioadă a concesiunii, respectiv 49 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.

(3) Sumele anuale vor fi plătite pe baza facturilor emise trimestrial. Termenele de plată sunt: 31 ianuarie pentru trim. I, 30 aprilie pentru trim. II, 31 iulie pentru trim. III și 31 octombrie pentru trim IV.

(4) Pentru neplata la termen a ratelor trimestriale se datorează majorări de întârziere în cuantum de 2% din suma neachitată la scadență, majorări ce 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, precum și 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 Fazakas | - Viceprimar – președinte, |
| 2. Marius-Claudiu Chiș | - Director executiv adj. Direcția Economică - membru, |
| 3. Adina Predescu | - Șef serviciu Direcția Patrimoniu - membru, |
| 4. Claudiu Moldovan | - Consilier juridic DAP - membru |
| 5. Anca-Mihaela Cocerjin | - Consilier Direcția Patrimoniu - membru-secretar, |
| 6. Andreea-Florina Tout | - Consilier Direcția Patrimoniu – membru, |
| 7. _____ | - Reprezentant Direcția Gen. a Finanțelor Publice Sălaj – membru; |

Membrii supleanți:

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. Călin-Cristian Fort | - Viceprimar - supleant al președintelui, |
| 2. Ioana-Lucia Petrean | - Șef serviciu IICPJ Direcția Economică - membru supleant, |
| 3. Lia Coapși | - Consilier Direcția Patrimoniu - membru supleant, |
| 4. Raluca Hudula | - Consilier juridic DAP - membru supleant, |
| 5. Mihai-Călin Mureșan | - Consilier Direcția Patrimoniu - membru supleant, |
| 6. Gabriela-Cristina Tușer | - Consilier Direcția Patrimoniu – membru supleant, |
| 7. _____ | - Reprezentant Direcția Gen. 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 maxim 60 de zile de la adjudecarea 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,
CĂLIN CRISTIAN FORT



DAP-SJ/LLN 3Ex.

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
MARINA-BIANCA FAZACAȘ

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Fazacaș", written over a faint, larger signature.



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

la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr. 142 din 05.06.2016

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a imobilului teren cu Punct Termic nr. 6, identificat în C.F. nr. 68714, situat în municipiul Zalău, str. Tipografilor nr.1A

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 modul de valorificare al acestor construcții.

Pentru imobilul teren cu Punct Termic nr. 6, identificat în Cartea Funciară nr. 68714 Zalău, având suprafața construită la sol de 223 mp, cu nr.cad. 68714-C1 și o suprafață de teren aferent de 244 mp, cu nr. cadastral 68714, situat în municipiul Zalău, str. Tipografilor nr.1A, considerăm oportun a se iniția procedura de concesionare prin licitație publică, pe o durată suficient de mare astfel încât să se justifice investițiile ce urmează a se efectua.

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 legi și alin. (4) lit. f. (4) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. b), consiliul local: f) asigură un mediu favorabil înființării și/sau dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent, ...

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. Tipografilor nr.1A, fiind identificat în Cartea Funciară nr. 68714 Zalău, având suprafața construită la sol de 223 mp, cu nr.cad. 68714-C1 și o suprafață de teren aferent de 244 mp, cu nr. cadastral 68714, teren parțial împrejmuit, proprietate publică a Municipiului Zalău, înregistrat în evidențele patrimoniale ale Municipiului Zalău astfel:

- teren intravilan în suprafață de 244 mp, identificat în C.F. nr. 68714 Zalău cu nr. cad. 68714 având număr de inventar 40022 și valoare de inventar 39.918,55 lei;
- construcție PT 6 – Punct termic, cu suprafața construită de 223 mp, identificată în C.F. nr. 68714 Zalău cu nr. cad. 68714-C1 având număr de inventar 222006 și valoare de inventar 190.101,44 lei.

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

Construcția ce a avut destinația de Punct Termic nr. 6 a fost reabilitată în anul 2018 de către S.C. Citadin Zalău S.R.L., dar necesită unele reparații.

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

Prin concesionarea imobilului mai sus menționat se urmărește, în principal, realizarea de venituri suplimentare la bugetul local, dar și oportunitatea ca un investitor să realizeze un proiect care să aducă beneficii sociale prin deschiderea unor cabinete medicale cu medici de elită, care să vină în sprijinul cetățenilor, iar construcției să se i aducă un plus de valoare.

Activitățile propuse pentru acest imobil sunt activități medicale, care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prevăzute în Certificatul de urbanism nr. 322 din 28.04.2026, cu respectarea prevederilor P.U.G Zalău aprobat prin H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023.

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, *Procedura operațională privind concesionarea de bunuri proprietate publică sau privată a Municipiului Zalău sau a Statului Român aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Zalău, în cadrul Primăriei Municipiului Zalău*, Raportul de evaluare întocmit în acest scop și durata concesiunii. În opinia evaluatorului, valoarea de piață a imobilului stabilită în baza Raportului de evaluare, este de **239.500,00 lei**.

Conform O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ – art. 307 alin. (5) și a *Procedurii operaționale privind concesionarea de bunuri proprietate publică sau privată a Municipiului Zalău sau a Statului Român aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Zalău, în cadrul Primăriei Municipiului Zalău*, modul de calcul al redevenței pentru activități medicale, V_c (valoarea concesiunii – redevența) = cDc (coeficientul în funcție de durata concesiunii) x **valoarea de piață** x cBc (coeficientul în funcție de beneficiul obținut din exploatare), $V_c = 2 \times 239.500 \times 1 = 479.000$ lei, respectiv 2443,88 lei/trim.

Propunem ca licitația să pornească de la suma de 479.000,00 lei (nepurtătoare de TVA).

Valoarea redevenței, stabilită în urma licitației, se platește de concesionar în rate trimestriale eşalonate pe întreaga perioadă a concesiunii, respectiv 49 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, având în vedere investițiile ce urmează a se efectua de către concesionar, pe cheltuiala acestuia, în vederea desfășurării activității, propunem ca durata concesiunii imobilului să fie de **49 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.

DIRECTOR EXECUTIV,

Alexandru Pura



Anexa nr. <u>1</u> la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. <u>142</u> din <u>05.06.2019</u>
--



MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

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

Anexa nr. 2 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr. 172 din 05.06.2025

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru concesionarea prin licitație publică a imobilului teren cu Punct Termic nr. 6,
identificat în C.F. nr. 68714, situat în municipiul Zalău, str. Tipografilor nr. 1A

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. 6, situat în municipiul Zalău, str. Tipografilor nr. 1A, identificat în Cartea Funciară nr. 68714 Zalău, având suprafața construită la sol de 223 mp, cu nr. cad. 68714-C1 și o suprafață de teren aferent de 244 mp, cu nr. cadastral 68714, teren parțial împrejmuit, proprietate publică a Municipiului Zalău, înregistrat în evidențele patrimoniale ale Municipiului Zalău astfel:

- teren intravilan în suprafață de 244 mp, identificat în C.F. nr. 68714 Zalău cu nr. cad. 68714 având număr de inventar 40022 și valoare de inventar 39.918,55 lei;
- construcție PT 6 – Punct termic, cu suprafața construită de 223 mp, identificată în C.F. nr. 68714 Zalău cu nr. cad. 68714-C1 având număr de inventar 222006 și valoare de inventar 190.101,44 lei.

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
- VIII. Formulare și modele de documente
- IX. Contract (cadru) de concesiune

NOTA: Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară. Cheltuielile privind întocmirea în formă autentică a contractului de concesiune, precum și notarea în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară se suportă de către concesionar.

DIRECTOR EXECUTIV,
Alexandru Pura



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. INFORMATII 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:	Dirrecția Patrimoni Adina Predescu, șef serviciu predescua@zalausj.ro 0260-610550, int. 275

**II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE CONCESIONARE**

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.

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.

III. CAIETUL DE SARCINI

1. Informații generale privind obiectul concesiunii

Imobilul care urmează a fi scos la licitație publică în vederea concesiunii este situat în municipiul Zalău, str. Tipografilor nr.1A, fiind identificat în Cartea Funciară nr. 68714 Zalău, având suprafața construită la sol de 223 mp, cu nr.cad. 68714-C1 și o suprafață de teren aferent de 244 mp, cu nr. cadastral 68714, teren neîmprejmuit, proprietate publică a Municipiului Zalău, înregistrat în evidențele patrimoniale ale Municipiului Zalău astfel:

- teren intravilan în suprafață de 244 mp, identificat în C.F. nr. 68714 Zalău cu nr. cad. 68714 având număr de inventar 40022 și valoare de inventar 39.9918,55 lei;
- construcție PT 6 – Punct termic, cu suprafața construită de 223 mp, identificată în C.F. nr. 68714 Zalău cu nr. cad. 68714-C1 având număr de inventar 222006 și valoare de inventar 190.101,44 lei.

Imobilul se înscrie în zona de impozitare fiscală – "A", având acces din strada Tipografilor. *Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii* – Activitățile propuse pentru acest imobil sunt activități medicale, care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prevăzute în Certificatul de urbanism nr. 322 din 28.04.2026, cu respectarea prevederilor P.U.G Zalău aprobat prin H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023.

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

2. 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) Obligativitatea 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 49 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, *Procedura operațională privind concesionarea de bunuri proprietate publică sau privată a Municipiului Zalău sau a Statului Român aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Zalău, în cadrul Primăriei Municipiului Zalău*, 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, cu suprafața construită la sol de 223 mp și teren aferent construcției de 244 mp, este evaluat, conform Raportului de evaluare, la valoarea de **239.500,00 lei**.

Conform O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ – art. 307 alin. (5) și a *Procedurii operaționale privind concesionarea de bunuri proprietate publică sau privată a*

Municipiului Zalău sau a Statului Român aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Zalău, în cadrul Primăriei Municipiului Zalău, modul de calcul al redevenței pentru activități medicale, V_c (valoarea concesiunii – redevența) = cD_c (coeficientul în funcție de durata concesiunii) x valoarea de piață x cB_e (coeficientul în funcție de beneficiul obținut din exploatare), $V_c = 2 \times 239.500 \times 1 = 479.000$ lei, respectiv 2446,43 lei/trim.

Propunem ca licitația să pornească de la suma de 479.000,00 lei (nepurtătoare de TVA).

Prețul concesiunii, stabilit în urma licitației, se plătește de concesionar în rate trimestriale eşalonate pe întreaga perioadă a concesiunii, respectiv 49 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.

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 concesionare va fi de 9.776,00 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 5615 006X XX00 0186 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 reîntrească 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.

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

La licitație pot participa persoane fizice și/sau persoane juridice 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. Documente din care să rezulte desfășurarea de activități medicale (ex. Certificat de membru al colegiului profesional, etc.)
2. Împuternicire – Formular 2 (dacă este cazul)
3. Copie Certificat de înregistrare fiscală
4. Copie Carte de Identitate participant
5. Dovada achitării garanției de participare (Copie)
6. Declarație de participare – Formular 3
7. Fișa de informații privind ofertantul – Formular 4
8. Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului pentru participarea la licitație; (persoane juridice).
9. Certificat fiscal eliberat de Serviciul de impozite și taxe al Primăriei Zalău valabil în ziua deschiderii ofertei;
10. Certificat de atestare fiscală emis de Direcția Generală a Finanțelor (valabil la data deschiderii ofertei)
11. 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

Criteriile de atribuire ale contractului de concesiune sunt:

- Cel mai mare nivel al redevenței ofertat (dar nu mai mic de 479.000,00 lei - nepurtătoare de TVA), având o pondere de 40%, respectiv 40 puncte,
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților, având o pondere de 40%, respectiv 40 puncte,
- Protecția mediului înconjurător, având o pondere de 20%, respectiv 20 puncte,

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.

4. 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.

Bunurile de retur 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. Bunurile proprii, 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 se încheie în formă scrisă la notar, sub sancțiunea nulității.

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

IV. 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.

V. INSTRUCȚIUNI DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

Criteriile de atribuire ale contractului de concesiune sunt:

- ⑩ • Cel mai mare nivel al redevenței ofertat (dar nu mai mic de **479.000,00 lei** - nepurtătoare de TVA), având o pondere de 40%, respectiv 40 puncte,
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților, având o pondere de 40%, respectiv 40 puncte,
- Protecția mediului înconjurător, având o pondere de 20%, respectiv 20 puncte.

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.

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

⑩ 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.

VII. 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.

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 trei exemplare, două pentru concedent și unul pentru concesionar.

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 cinci exemplare, trei în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.

În situația prevăzută la alineatul de mai sus concedentul va avea două exemplare în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul, iar concesionarul va avea 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.

VIII. 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. Solicitări 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. 6, situat în municipiul Zalău, str. Tipografilor nr.1A, identificat în Cartea Funciară nr. 68714 Zalău, având suprafața construită la sol de 223 mp, cu nr.cad. 68714-C1 și o suprafață de teren aferent de 244 mp, cu nr. cadastral 68714, 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 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."

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. 6, situat în municipiul Zalău, str. Tipografilor nr.1A, identificat în Cartea Funciară nr. 68714 Zalău, având suprafața construită la sol de 223 mp, cu nr.cad. 68714-C1 și o suprafață de teren aferent de 244 mp, cu nr. cadastral 68714, 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 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."

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 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 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)

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 (fără T.V.A.).
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.6, situat în municipiul Zalău, str. Tipografilor nr.1A, identificat în Cartea Funciară nr. 68714 Zalău, având suprafața construită la sol de 223 mp, cu nr.cad. 68714-C1 și o suprafață de teren aferent de 244 mp, cu nr. cadastral 68714, 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)



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

IX. CONTRACT (CADRU) DE CONCESIUNE

Nr. ____ din ____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **MUNICIPIUL ZALĂU**, cu sediul în P-ța Iuliu Maniu nr. 3, Cod Fiscal 4291786, telefon 0260/610550, fax. 0260/661869 reprezentat prin ____, în calitate de **concedent**, pe de o parte

și

1.2. ____, cu sediul în ____, reprezentată prin ____, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. ____ din data de ____ și a Procesului verbal de adjudecare nr. ____ din data de ____ la licitația organizată în vederea atribuirii contractului de concesiune pentru ____, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1. Obiectul contractului constă în preluarea în concesiune a ____, în scopul desfășurării de activități ____, activități care corespund funcțiunii zonei și sunt compatibile cu prevederile P.U.G Zalău aprobat prin H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, conform Certificatului de Urbanism nr. ____ din ____.

2.2. Imobilul se înscrie în zona de impozitare fiscală- „____”.

2.3. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza bunuri de retur și bunuri proprii. Sunt bunuri de retur, care se restituie în mod gratuit și libere de orice sarcini la încetarea contractului, bunurile ce fac obiectul concesiunii. Imobilul ce face obiectul concesiunii constituie bun de retur.

2.4. La încetarea contractului de concesiune investițiile realizate în vederea desfășurării activității, revin de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului, Municipiul Zalău, părțile stabilind de comun acord că acestea constituie bunuri de retur.

2.5. Descrierea obiectului și a condițiilor concesiunii sunt stabilite în caietul de sarcini, anexa la HCL nr. ____ din ____ - anexă la prezentul contract, pe care concesionarul le acceptă integral.

Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completând prevederile contractuale.

III. DURATA CONCESIUNII

3.1. Durata concesiunii este de ____ ani de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii.

3.2. Concedentul se angajează ca în termen de 30 de zile de la data constituirii garanției contractuale, în cuantum de ___ lei (care se va constitui în termen de cel mult 90 zile de la data atribuirii contractului de concesiune), să predea concesionarului imobilul, încheindu-se în acest sens un proces verbal de predare-primire al amplasamentului.

IV. REDEVENȚA. PLATA REDEVENȚEI

4.1. Prețul concesiunii (redevența) stabilit în urma Procesului Verbal de adjudecare nr. ___ din ___, este de ___ lei, rezultând o redevență anuală de ___ lei/an. Plata redevenței se va face în rate egale, trimestriale, pe o perioadă de ___ ani începând de la data semnării contractului, numerar la caseria Serviciului de Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, conform prevederilor legale în vigoare, sau prin ordin de plată în contul concedentului nr. RO46TREZ56121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

4.2. Sumele anuale prevăzute la punctul 4.1. vor fi plătite pe baza facturilor emise trimestrial, iar termenele de plată sunt: 31 ianuarie pentru trim. I, 30 aprilie pentru trim. II, 31 iulie pentru trim. III, 31 octombrie pentru trim. IV.

4.3. Prețul anual prevăzut la punctul 4.1. va fi indexat anual cu indicele de inflație aferent anului precedent, rezultând astfel debitul anului curent.

4.4. Regularizările ca urmare a indexării debitului cu indicele de inflație aferent 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.

4.5. În cazul în care concedentul nu plătește redevența la termenul scadent, conform art. 4.2, va suporta majorările de întârziere calculate la suma datorată, în procentul de 2%, pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

4.6. În cazul retragerii concesiunii din culpa concesionarului, redevența achitată nu se va restitui concesionarului.

V. ÎNCETAREA CONCESIUNII

5.1. Prezentul contract încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

f) 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.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Drepturile concedentului

6.1.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investiției și respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în prezentul contract.

6.1.2. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul local sau național, iar concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

6.1.3. Concedentul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului cu cerința notificării intenției către concesionar cu 3 luni înainte.

6.2. Drepturile concesionarului

6.2.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, exclusiv pe riscul și răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

6.2.2. Concesionarul are dreptul de a folosi bunul ce face obiectul concesiunii în scopul realizării investițiilor de reabilitare, extindere și edificare a imobilelor, cu acordul concedentului.

6.2.3. Concesionarul are dreptul de a încheia contracte cu terții pentru asigurarea și valorificarea exploatării imobilului ce face obiectul concesiunii, în condițiile legii.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Obligațiile concedentului

7.1.1. Concedentul are obligația ca prin împuterniciții săi să urmărească stadiul lucrărilor de construcții la obiectivul propus a se realiza, în vederea încadrării în termenul de începere a lucrărilor stabilit prin prezentul contract și asigurării calității și stabilității construcțiilor.

7.1.2. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

7.1.3. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune în afara cazurilor prevăzute expres de lege și a situațiilor prevăzute la art. 6.1.2..

7.1.4. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

7.2. Obligațiile concesionarului

7.2.1. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.

7.2.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit prin contractul de concesiune. La scadență părțile sunt de drept în întârziere, fără somație, notificare sau îndeplinirea altor formalități și sumele datorate cu titlu de redevență devin lichide, certe și exigibile, fiind purtătoare de penalități de întârziere.

7.2.3. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare, în contul RO76TREZ5615006XXX000186 deschis la Trezoreria Municipiului Zalău. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

7.2.4. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

7.2.5. Concesionarul este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul contractului.

7.2.6. Concesionarul va face demersurile necesare în vederea trecerii dreptului de concesiune în cartea funciară, în termen de maxim 3 luni de la semnarea contractului de concesiune și va comunica în scris concedentului o copie a extrasului de Carte Funciară. Cheltuielile aferente autentificării contractului și înscrierii acestuia în registrele de publicitate imobiliară cad în sarcina exclusivă a concesionarului.

7.2.7. Concesionarul este obligat să realizeze obiectivul concesiunii în decurs de maxim un an, în condițiile respectării prevederilor autorizației de construire eliberată de cei în drept precum și a avizelor și a acordurilor prevăzute de Legea 50*/1991, în condițiile precizate în documentațiile ce au stat la baza eliberării autorizației de construire, vizate spre neschimbare. Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice. Obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea și funcționarea investiției îl privesc pe concesionar. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico – edilitare și obținerea acordului de la deținători cad în obligația concesionarului. Concesionarul va face toate demersurile necesare eliberării autorizației de construire în termen de maxim 90 zile de la data semnării contractului de concesiune.

7.2.8. Neînceperea lucrărilor de amenajare în termen de 1 an de la data semnării contractului de concesiune sau nerespectarea termenului de realizare a obiectului concesiunii de 1 an, implică rezilierea contractului.

7.2.9. Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesionării exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a bunului ce face obiectul concesiunii.

7.2.10. La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

7.2.11. Concesionarul este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract, și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare. Concesionarul se obligă să respecte întocmai toate prevederile legale și dispozițiile privind apărarea împotriva incendiilor, sens în care va obține, după caz, toate avizele/autorizațiile necesare funcționării.

7.2.12. Concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului conform OUG nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, privind protecția mediului, cu modificările ulterioare.

7.2.13. Pentru nepredarea imobilului ce face obiectul prezentului contract la termenele convenite, în caz de încetare sau reziliere, concesionarul datorează pe lângă prejudiciul, cauzat ca urmare a lipsei de folosință a proprietarului, calculat la nivelul sumei stabilită prin contract și daune interese în cuantum de 10 lei/zi de întârziere care se vor datora până la predarea efectivă a imobilului.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

8.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

IX. LITIGII

9.1. Litigiile de orice fel, apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de concesiune, în măsura în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun din municipiul Zalău.

9.2. Pe toată durata concesiunii concedentul și concesionarul se vor supune legislației în vigoare din România.

X. CLAUZE SPECIALE

10.1. Orice schimbare esențială a destinației imobilului care a făcut obiectul concesiunii, **fără acordul concedentului**, atrage retragerea fără pretenții a concesiunii.

10.2. La încetarea contractului, imobilul se va preda proprietarului Municipiul Zalău la valoarea acestuia, cuprinzând inclusiv lucrările de modernizare efectuate de concesionar **fără a exista obligația plății vreunei despăgubiri în sarcina proprietarului** pentru sporul de valoare adus imobilului deoarece exploatarea acestui imobil a adus beneficii concesionarului și au fost *deduse cheltuielile cu amortizarea*.

10.3. Pentru recepția lucrărilor efectuate de concesionar se va numi o comisie de recepție din care să facă parte și reprezentanți ai Primăriei Municipiului Zalău – Direcția Patrimoniu și Direcția Urbanism iar un exemplar al procesului verbal de recepție și al documentației de autorizare a lucrărilor se înaintează proprietarului imobilului, Municipiul Zalău. Valoarea imobilului se va majora cu valoarea lucrărilor executate în baza documentelor justificative și al procesului verbal de recepție, sens în care se procedează la înregistrarea în evidențele patrimoniale ale Municipiului Zalău. Noua valoare a clădirii va fi comunicată concesionarului prin încheierea unui act adițional la contractul de concesiune, concesionarul având obligația depunerii unei noi declarații de impunere în vederea stabilirii taxei pe clădiri datorate bugetului local.

10.4. Investițiile efectuate asupra imobilului concesionat se supun amortizării până la expirarea contractului, la valoarea investițiilor efectuate și a amortizării corespunzătoare, în conformitate cu art. 239 alin 2 din *Ordinul nr.1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate*;

10.5. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile. Astfel, executarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzieri în executarea contractului. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile vor hotărî de comun continuarea sau încetarea contractului. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon sau e-mail, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezența părților. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

10.6. Prelucrarea datelor cu caracter personal

Executarea contractului de concesiune presupune prelucrarea datelor cu caracter personal fapt pentru care părțile se obligă:

a) să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile legale în vigoare privind protecția datelor cu caracter personal, și anume dispozițiile Regulamentului 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 (Regulamentul general privind protecția datelor- RGDP), aplicabil oricărui operator de date sau împuternicit situat în Uniunea Europeană și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate în Uniunea Europeană sau care le furnizează servicii;

b) să prelucreze datele cu caracter personal în mod legal, echitabil și transparent față de persoana vizată, în scopuri determinate, precise, explicite și legitime, într-un mod adecvat și limitat la scopurile prelucrării, pe o durată limitată la perioada necesară îndeplinirii scopurilor, în vederea asigurării securității adecvate a datelor;

c) să colecteze, să prelucreze, să stocheze, să arhiveze datele cu caracter personal care se vor realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului UE nr. 679/2016, precum și cu respectarea legislației naționale în materie, în scopul executării contractului de concesiune având ca obiect preluarea în concesiune a ____, în scopul ____, activitate care corespunde funcțiunii zonei, compatibilă cu prevederile P.U.G Zalău aprobat prin H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023, conform Certificatului de Urbanism nr. ____ din ____.

d) să păstreze datele cu caracter personal într-o formă care permite identificarea persoanelor vizate pe o perioadă care nu depășește durata necesară îndeplinirii scopului pentru care au fost prelucrate, și anume durata necesară executării contractului, urmând ca ulterior datele stocate pe toată această perioadă să fie șterse;

e) să asigure integritatea și confidențialitatea datelor prin luarea unor măsuri tehnice și organizatorice corespunzătoare, pentru a preveni accesul neautorizat, prelucrarea sau distribuția ilegală, precum și pierderea accidentală, modificarea sau distrugerea;

f) să se informeze și să se notifice reciproc cu privire la orice încălcare a securității prelucrării datelor cu caracter personal, în vederea adoptării de urgență a măsurilor tehnice și organizatorice ce se impun și în vederea notificării Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu caracter personal (ANSPDCP), conform obligațiilor ce derivă din prevederile Regulamentului nr. 679/2016.”

XI. DISPOZIȚII FINALE

11.1. Concesionarul este obligat să suporte pe toată durata concesiunii taxele și impozitele stabilite în condițiile legii, pentru imobilul concesionat, clădire și teren aferent, cât și pentru cele proprietatea acestuia și altele.

11.2. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face cu acordul părților, în condițiile legii, prin act adițional.

11.3. Concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune sau bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie să fie predate concedentului la încetarea concesiunii, din orice motive.

11.4. Dreptul de concesiune asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract se transmite în orice modalitate prevăzută de legislația în vigoare la data transmiterii, cu acordul concedentului.

11.5. Toate pactele comisorii stipulate în contract se vor considera ca fiind de gradul IV.

Prezentul contract de concesiune s-a încheiat azi _____, în 3 exemplare.

Concedent,
MUNICIPIUL ZALĂU

Concesionar,



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 68714 Zalău

Nr. cerere	36543
Ziua	06
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208491334



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Salaj, UAT Zalău, Loc. Zalău, Str. TIPOGRAFILOR, Nr. 1A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68714	244	Intravilan parțial împrejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	68714-C1	Jud. Salaj, UAT Zalău, Loc. Zalău, Str. TIPOGRAFILOR, Nr. 1A	Nr. niveluri:1; An construire:1972; S. construita la sol:223 mp; Punct termic nr. 6 (P)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7108 / 22/02/2018		
Act Normativ nr. HG nr. 966, din 05/09/2002 emis de Guvernul Romaniei, anexa nr.2, privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Zalău; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradală nr. 82746, din 28/12/2017 emis de Primaria Municipiului Zalău; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 24905, din 20/04/2017 emis de Primaria Municipiului Zalău; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 27, din 25/01/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalău și adresa nr. 1000/05.02.2018, emisă de Instituția Prefectului Județului Sălaj; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 49 Documentație cadastrală, din 14/02/2018 emis de TOPOLUPU S.R.L.;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ZALAU, domeniu public	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ZALAU, domeniu public	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

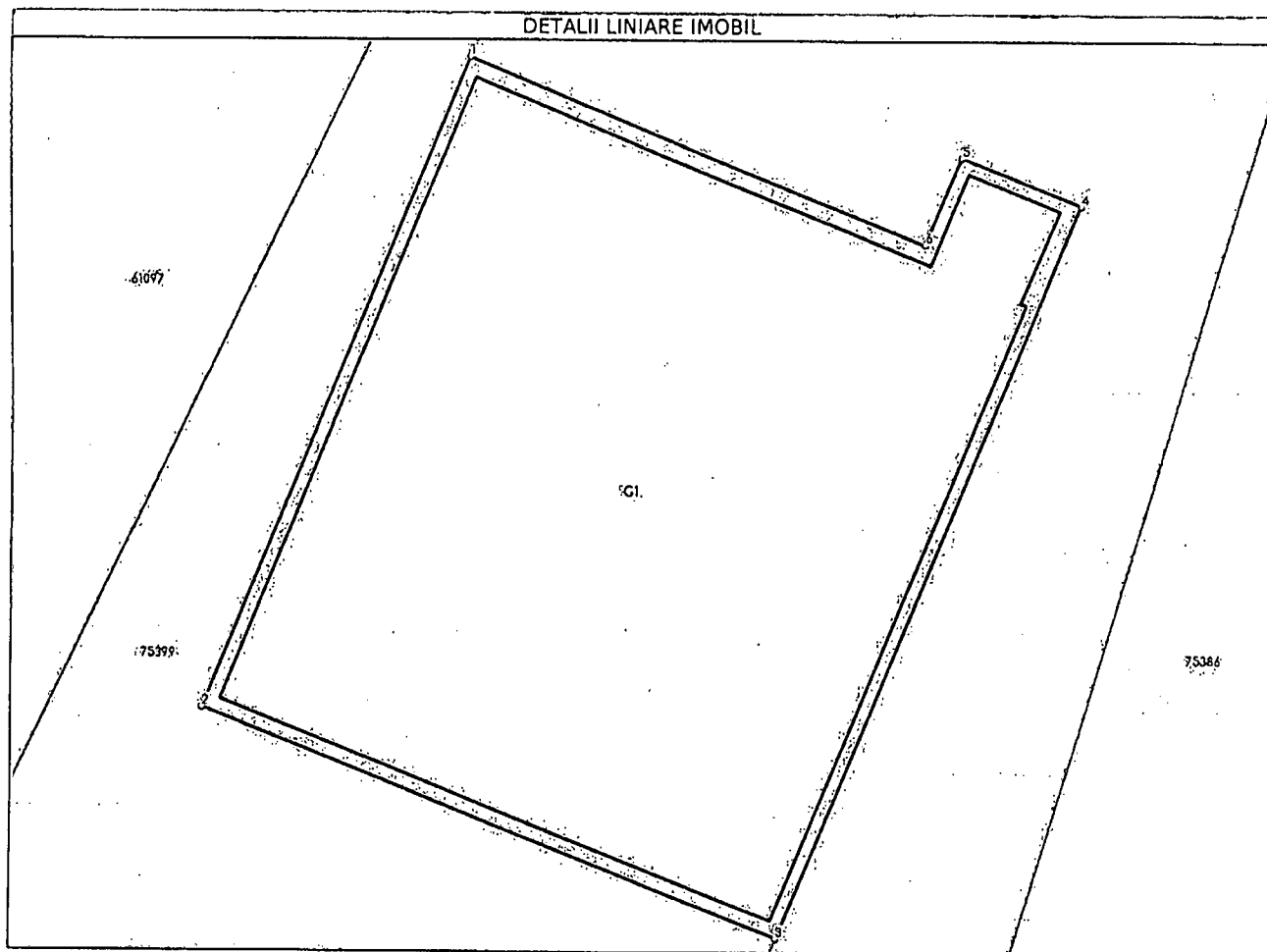
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
68714	244	Intravilan parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	244	-	-	-	Intravilan parțial împrejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	68714-C1	construcții industriale și edilitare	223	Cu acte	An construire: 1972; S. construită la sol: 223 mp; Punct termic nr. 6 (P)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	16.453
2	3	14.521
3	4	18.525

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	2.986
5	6	2.21
6	1	11.511

** 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.

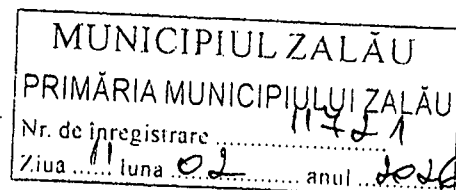
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

06/05/2026, 14:43

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN CU CLADIRE PUNCT TERMIC NR. 6

Municipiul Zalău , str. Tipografilor , nr. 1/A , județul Salaj

Anexa nr 3 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 172 din 05.06.2025

Destinatarul lucrării: **MUNICIPIUL ZALAU**

Solicitantul lucrării: **MUNICIPIUL ZALAU**

Executantul lucrării: **Ing. DEHELEAN GHEORGHE – evaluator ANEVAR**
cu legitimitatea 12039

FEBRUARIE 2026



1. CERTIFICARE

Referitoare la:

“Evaluarea proprietății imobiliare – Teren intravilan cu punct termic nr. 6 , situata în municipiul Zalău , str. Tipografilor , nr. 1/A , judetul Salaj , în vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU – prin PRIMAR.**

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmățiile 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 cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR - editia 2022 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 2022 - SEV400 *Verificarea evaluărilor*;
- 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 , legitimitația nr. 12039.

Zalău , 07.02.2026



3. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării (actualizării) îl reprezintă imobilul compus din: **Teren intravilan cu clădire punct termic nr. 6**, situat în municipiul Zalău , str. Tipografilor , nr. 1/A , județul Salaj , realizat în baza adresei nr. 7722 din 29.01.2026 a Direcției Patrimoniu din cadrul Municipiului Zalău.

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 **ianuarie 2026** a proprietății imobiliare , fără cuantificarea elementelor de analiză a structurii și a celor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este **MUNICIPIUL ZĂLAU** , cu sediul în municipiul Zalău , p-ta Iuliu Maniu , nr. 3 , județul Salaj , având Cod Unic de Înregistrare nr. 4291786 și este reprezentat prin **ing. Florin Florian** , 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 clădire punct termic nr. 6** , intabulare , drept de PROPRIETATE , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , Act normativ , nr. H.G. nr. 966/2002 , emis de Guvernul României , anexa 2 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public municipiului Zalău; Act administrativ , nr. certificat de nomenclatura stradala nr. 82746 din 28.12.2017 emis de Primăria municipiului Zalău; Act administrativ , nr. adeverință nr. 24905 din 20.04.2017 emis de Primăria municipiului Zalău; Act administrativ , nr. Hotărâre nr. 27 din 25.01.2018 emisă de Consiliul Local al municipiului Zalău și adresa nr. 1000/05.02.2018 emisă de Institutia Prefectului județului Salaj; Inscris sub semnatura privată nr. 49 , documentație cadastrală din 14.02.2018 emisă de TOPOLUPU SRL , cu încheierea nr. 7108/22.02.2018 , înscris în C.F. nr. 68714 Zalău , nr. cadastral 68714 - teren neîmprejmuit , în suprafața de 244 mp. , nr. cadastral 68714 - C1 - clădire punct termic nr. 6 , în suprafața construită desfasurată la sol de 223,00 mp. , în favoarea **MUNICIPIULUI ZĂLAU** , CIF 4291786 , domeniu public și este situat în municipiul Zalău , str. Tipografilor , nr. 1/A , județul Salaj.



Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara nu este ipotecata in favoarea nici unei banci. Imobilul se considera lipsit de sarcini , cu impozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost revizionată in data de 02.02.2026.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 07.02.2026 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 5,0923 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2025 , imobilul evaluat este de natura unei proprietăți imobiliare de tip prestari servicii , amplasat in municipiul Zalau , pe str. Tipografilor , nr. 1A , 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 2025 , standard aplicat in Romania.

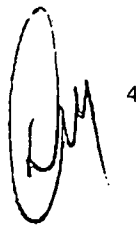
„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii , intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat in cunostinta de cauza , prudent si fara 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;

4



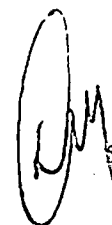
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind protecția mediului înconjurător;
- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare, impuse de legislația în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsită de restricții ca granițe, servituți, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafața terenului utilizată în calcule a fost cea înscrisă în CF și conform planului de situație;
- 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.



5

45

3.10. Responsabilitate faţă de terţi

Destinaţia raportului de evaluare este la dispoziţia beneficiarului , numai în scopul în care a fost elaborat (concesionare) , în alte scopuri evaluatorul neacceptând nici un fel de responsabilitate niciodată şi în nici o circumstanţă.

3.11. Valabilitatea raportului

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

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

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

3.12. Informaţii utilizate şi surse de informare

Informaţii:

- Situatia juridică a proprietăţii imobiliare;
- Suprafaţa;
- Istoricul amplasamentului şi utilizarea actuală;
- Informaţii privind piaţa imobiliară locală (preţuri de tranzacţii, nivel de chirii, cotaţii, preferinţe, etc.);
- Alte informaţii necesare preluate din bibliografia de specialitate;

Surse de informaţii:

- Proprietarul, care, pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, tehnico-economică, documentaţii întăbulare, extras CF, suprafeţe, istoric, utilizare, reparaţii, etc.) sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- Baza de date a evaluatorului şi informaţii despre piaţa imobiliară obţinute de la persoane implicate în tranzacţii, alţi evaluatori locali şi agenţii imobiliare;
- Informaţii existente pe site-ul www.OLX.ro referitoare la oferte şi cereri de proprietăţi imobiliare similare din municipiul Zalau şi 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 2025 în concordanţă cu cele europene si internaţionale.



3.14. Declarația evaluatorului

Evaluatorul declară că nu are interese ascunse vizavi de imobilul evaluat si păstrează confidențialitate asupra datelor si 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 este compus din: **Teren intravilan cu cladire punct termic nr. 6** , intabulare , drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , Act normativ , nr. H.G. nr. 966/2002 , emis de Guvernul Romaniei , anexa 2 privind inventarul bunurilor care apartin domeniului public municipiului Zalau; Act administrativ , nr. certificat de nomenclatura stradala nr. 82746 din 28.12.2017 emis de Primaria municipiului Zalau; Act administrativ , nr. adeverinta nr. 24905 din 20.04.2017 emis de Primaria municipiului Zalau; Act administrativ , nr. Hotarare nr. 27 din 25.01.2018 emisa de Consiliul Local al municipiului Zalau si adresa nr. 1000/05.02.2018 emisa de Institutia Prefectului judetului Salaj; Inscris sub semnatura privata nr. 49 , documentatie cadastrala din 14.02.2018 emisa de TOPOLUPU SRL , cu incheierea nr. 7108/22.02.2018 , inscris in C.F. nr. 68714 Zalau , nr. cadastral 68714 - teren neimprejmuit , in suprafata de 244 mp. , nr. cadastral 68714 – C1 - cladire punct termic nr. 6 , in suprafata construita desfasurata la sol de 223,00 mp. , in favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , CIF 4291786 , domeniu public si este situat in municipiul Zalau , str. Tipografilor , nr. 1/A , judetul Salaj.

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

4.2. Amplasament

Imobilul este amplasat in municipiul Zalau , cartierul Meses , pe str. Tipografilor , judetul Salaj , zonă destul de bine cotate , acces direct la strada asfaltată si indirect la str. C. Coposu si avand acces facil la strazile principale ale municipiului.

Accesul se realizează direct din strada asfaltata. In zona sunt construite cladiri de institutii ale statului si case unifamiliale.



4.3 Descrierea constructiei

CLADIRE PUNCT TERMIC NR. 6

Constructia cu regim de inaltime parter si partial etajata a fost edificata in anul 1972 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 blocuri BCA , acoperis de tip terasa din chesoane precomprimate de beton armat , invelitoare bituminoasa deteriorata.

Are finisajele realizate din: tencuieli interioare gletuite din mortar de var-ciment , tencuieli exterioare in stropi de mortar , pardoseli din ciment sclivisit in hala si din gresie in grupul sanitar , tamplarie din profile PVC cu geam termopan si partial din tamplarie metalica cu geam tras si gratii metalice si placaj de faianta in grupul sanitar.

Constructia este dotata cu urmatoarele utilitati: curent electric monofazic , apa potabila si canalizare , toate racordate la retele urbane.

Suprafata totala construita/desfasurata este de 223,00 mp./223,00; Inaltimea este $H = 5,00$ m.

Stare tehnica este buna.

4.4. Descrierea terenului

Terenul aferent este in suprafata de 244,00 mp. si este inscris in C.F. nr. 68714 Zalau , nr. cadastral 68714.

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 rambustare și rata dobanzii. 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 – spațiu punct termic - este o proprietate imobiliară de tip industrial , localizată în zona cartierului Meses , în imediata apropiere de zona rezidențială Cartierul Meses.

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 proprietati 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 mare decât oferta , astfel încât se preconizează încă o stagnare sau o mică creștere a prețurile 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 bună utilizare trebuie sa indeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibilă, financiar fezabilă si maxim profitabilă.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul , cu acces facil la celelalte zone ale orasului , dotarile si autorizatiile existente , cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de prestari servicii sau de depozitare.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

7.1. METODA COMPARAȚIILOR DE PIATA

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 244 mp. , este ocupat de constructie in proportie de cca 90%;
- 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 și telefonie.

Ofertele identificate în zonă sunt următoarele:

Proprietatea comparabilă A – teren intravilan in municipiul Zalau , zona Episcopiei , cu drum pietruit , front la strada de 41 ml. , inclinatie slaba , in suprafata de 1.527 mp. , utilitati: curent electric , gaz metan , apa potabila aflate in proximitate , ofertat la 40,00 EURO/mp;

Proprietatea comparabilă B – teren intravilan în municipiul Zalau , zona livada Meses , front la la doua drumuri pietruite , în suprafata de 1.026 mp. , intabulat si pus pe coordonate , utilitati: apa , gaz , curent , canalizare în apropiere , ofertat la 77,00 EURO/mp;

Proprietatea comparabilă C – teren intravilan în municipiul Zalau , zona livada Meses , front la strada 15,67 m , în suprafata de 848 mp. , detine certificat de urbanism , utilitati: apa si curent , drum pietruit , ofertat la 53,00 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 mica decât cererea la acest moment existând în general oferte și tranzacții de terenuri cu terenuri libere.

Avand în vedere amplasamentul imobilului în cauza , ca are toate utilitatile , evaluatorul a estimat o valoare unitara obtenabila (scazand marja de negociere si TVA-ul) , pentru terenul de evaluat , de 45,00 EURO/mp.

Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiei , pentru teren , este:

Vcomparații teren = 11.000 EURO – 56.000 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.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii venitului anual reproductibil(castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare

În cadrul evaluării s-au utilizat urmatoarele venituri:

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

S-au avut în vedere urmatoarele considerente:

- La data evaluării, imobilul de evaluat este inchiriat în întregime unei singure persoane;
- Chiria este perceputa în valuta, plata efectuandu-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății.
- Plata chiriei se face lunar, în avans, neincluzand cheltuielile de intretinere, acestea din urma fiind suportate de chirias.



Având în vedere chiriile practicate la spatii similare în municipiul Zalău (vezi ofertele atasate) , starea tehnică a clădirilor , nivelul finisajelor , dotărilor cu utilități , amplasamentul , suprafețele , estimez o chirie medie obținabilă de 2,50 EURO/mp./luna/suprafață utilă. Suprafața utilă este de 195,00 mp.

Venit brut anual	EURO	5.850
Neocupare 10%	EURO	585
Venit brut efectiv	EURO	5.265

Valoarea proprietății

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

Rata de capitalizare este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare așteptate, randamentul realizat de proprietăți similare, cererea și oferta, posibilitățile de finanțare. Ținând seama de informațiile aflate la dispoziția evaluatorului privind piața imobiliară specifică , rata de capitalizare conform revistei ***VALOAREA ORIUNDE ESTE EA*** , revista publicată de către ANEVAR , pentru spații industriale , se situează în intervalul 10,50%-11,50% , iar pentru proprietatea analizată apreciindu-se o rata de capitalizare de $c = 11,25\%$.

$V_{\text{capitalizare directă}} = 239.500 \text{ lei} - 47.000 \text{ EURO}$

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 **ianuarie 2026**.

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 a celor 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. 6	195.000
Total	195.000

Adaugand valoarea terenului de 56.000 lei determinata pct. 7.1.1. prin metoda comparației de piață , rezulta:

$$V_{\text{costuri}} = 251.000 \text{ lei} - 49.500 \text{ EURO}$$

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

$V_{\text{capitalizare}}$: 239.500 lei
 V_{costuri} : 251.000 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 si faptul că evaluarea s-a făcut în scopul concesiunii imobilului , în opinia evaluatorului , **valoarea de piață , este:**

V = 239.500 lei – 47.000 EURO , din care:

Vteren – 56.000 lei – 11.000 EURO

Vconstructie – 183.500 lei – 36.000 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;
- valoarea opinată include și terenul aferent;
- 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. Fișa de evaluare prin metoda costurilor;
- 9.2. Extras de Carte Funciara;
- 9.3. Extras de plan cadastral;
- 9.4 Plan de ansamblu;
- 9.5. Fotografii;
- 9.6. Oferte de piata.

Anexa nr 3 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 172 din 05.06.2020

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: 223,00 mp;

Înălțime medie: H = 5,00 m;

Finisaje: medii.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

IV.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei/mp)	Coef. act.	Valoare (lei)
- Constructii	223,00	500			111.500
- Instalatii electrice		65			14.495
-Instalatii sanitare		10			2.230
-Instalatii de incalzire		-			
Total					128.225

III.3.5 Corectii

- diferenta înălțime	223,00		20		4.460
-pardoseli de ciment sclivisit pe beton			30		6.690
Total la 01.01.1965					139.375
Coeficient actualizare				3,27	455.756
Depreciere fizica reala				43%	- 195.975
Depreciere functionala				-	-
Depreciere economica (cauze externe)				- 25%	- 64.945
Valoare rămasă actualizată					195.000