

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 41

din data de 25.02.2021

**privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 258/22.12.2020 referitoare la
concesionarea prin licitație publică a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului
Turda, în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Aviatorilor F.N., cu număr
cadastral 64679**

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară din data de 25.02.2021;

Luând în dezbateri *proiectul de hotărâre* privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 258/22.12.2020 referitoare la concesionarea prin licitație publică a imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Aviatorilor FN, cu număr cadastral 64679, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidența Patrimoniului nr. 3326/12.02.2021 și *avizul* Comisiilor de specialitate nr. 2 – pentru *administratie publica locala, servicii publice, regii, pietee, comert, agricultura, asocieri, relatii cu publicul, juridic, ordine publica si aparare* și nr. 3 - pentru *urbanism și amenajarea teritoriului administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții* ale Consiliului Local al Municipiului Turda precum și raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L.

Hotărârea Consiliului Local al municipiului Turda nr. 258/22.12.2020 *privind
concesionarea prin licitație publică a imobilului teren, proprietate privată a municipiului
Turda, în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Aviatorilor F.N., cu număr cadastral
64679;*

Ținând cont de prevederile art. 59 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;

În temeiul prevederilor art. 139, alin. 3, lit. g, art. 129, alin. 2, lit. c și alin 6, lit. c, art. 196 alin. 1, lit. a, art. 297, alin. 1, lit. b și ale art. 302, art. 303, art. 305-331 ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale Regulamentului de organizare și functionare al Consiliului Local al municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art. I Se modifică articolul 3 din Hotărârea Consiliului Local al municipiului Turda nr. 258/22.12.2020 privind concesionarea prin licitație publică a imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Aviatorilor F.N., cu număr cadastral 64679.

În urma modificării articolul 3 va avea următorul cuprins:

1. Durata concesiunii va fi **de 5 ani** și poate fi prelungită prin acordul părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Art. II Prevederile referitoare la durata concesiunii din cuprinsul studiului de oportunitate, Anexa 2, precum și din documentația de atribuire a contractului de concesiune, Anexa 3 se modifica corespunzător.

Art. III Toate celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 258/22.12.2020 rămân neschimbate.

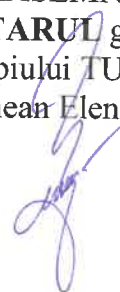
Art. IV Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Serviciului Evidența Patrimoniului și GIS, Direcției Economice, Direcției Impozite și Taxe, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru și Direcției Administrație Publică Locală, în vederea ducerii la îndeplinire, și se aduce la cunoștință publică prin afisare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

Năstase Paul



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL general al
municipiului **TURDA**,
Jr. Mărginean Elena Mihaela



VOTURI: pentru 20
împotrivă -
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.
Numărul consilierilor participanți la vot este 20.

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr. 3326/12.02.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie modificarea hotărârii consiliului local al municipiului Turda nr. 258/22.12.2020 privind concesionarea prin licitație publică a imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Aviatorilor, FN, înscris în CF nr. 64679, cu număr cadastral 64679, în vederea amplasării unei construcții provizorii de tip container, având destinația de unitate de depozitare.

Prin H.C.L. nr. 258/22.12.2020 a fost aprobată de către consiliul local al municipiului Turda concesionarea prin licitație publică a unui imobil teren ce aparține domeniului privat al municipiului Turda conform H.C.L. nr. 20/30.01.2020 privind aprobarea documentației tehnice de dezmembrare a unui imobil teren situat în Turda, str. Aviatorilor, FN, județul Cluj, situat administrativ în Turda, str. Aviatorilor FN, cu suprafața de 100 mp. Durata de concesionare a imobilului care a fost aprobată prin HCL 258/2020 este de 1 an cu posibilitate de prelungire, în condițiile legii.

Conform certificatului de urbanism nr. 261/15.09.2020, terenul poate fi utilizat pentru amplasarea unei construcții provizorii de tip container cu funcțiunea de magazie (unitate de depozitare). În vederea autorizării executării lucrărilor de construcții, certificatul de urbanism sus-menționat prevede obligația concesionarului de a se adresa autorității competente pentru protecția mediului pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. De asemenea, concesionarul va avea obligația de a prezenta o documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (DTAC) și de a efectua demersurile necesare în vederea obținerii avizelor și acordurilor privind utilitățile urbane și infrastructura.

Având în vedere art. 325, alin 1 și 2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, care prevede dreptul concesionarului de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent, precum și dreptul acestuia de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii și ținând cont de durata demersurilor necesare autorizării executării lucrărilor de construcții, este evident că durata de 1 an a contractului de concesiune, stabilită prin H.C.L. nr. 258/2020 este insuficientă pentru realizarea obiectivelor de investiții stabilite, cât și pentru exploatarea eficientă a bunului concesionat. Din aceste considerente, propunem ca durata de concesionare a imobilului teren în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Aviatorilor FN să fie de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

De asemenea, subliniem faptul că, durata de 5 ani a contractului de concesiune determină obținerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului, ce provin din plata redevenței și a taxelor și impozitelor datorate de către concesionar, cât și exploatarea în regim de continuitate și permanență a bunului proprietate privată a municipiului Turda.

Predarea-primirea bunului se va face pe bază de proces-verbal, încheiat între concesionar și concedent, după semnarea contractului de concesiune.

Facturarea, urmărirea și încasarea redevenței datorate conform contractului de concesiune se face de către Direcția Economică, prin compartimentul de resort.

Față de cele prezentate mai sus și în conformitate cu art. 59 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, art. 129, alin. 2, lit. c și alin 6, lit. c, art. 139, alin. 3, lit. g și ale art. 302, art.303, art. 305-331 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, supunem, spre dezbateră și aprobare, Consiliului Local al Municipiului Turda, proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea H.C.L. nr. 258/22.12.2020 privind concesiunea prin licitație publică a terenului proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 100 de mp, situat în Turda, str. Aviatorilor FN, înscris în C.F. nr. 64679 Turda, cu nr. cadastral 64679, în forma prezentată.

Coordonator S.E.P.,

Cismaș Dan



Viza S.A.P.L



Întocmit ,

1 exemplar

Șelaru Ana Maria



REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie modificarea hotărârii consiliului local al municipiului Turda nr. 258/22.12.2020 privind concesionarea prin licitație publică a imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Aviatorilor, FN, înscris în CF nr. 64679, cu număr cadastral 64679, în vederea amplasării unei construcții provizorii de tip container, având destinația de unitate de depozitare.

Durata de concesionare a imobilului sus-mentionat, aprobată prin H.C.L. nr. 258/2020 este de 1 an, cu posibilitate de prelungire, în condițiile legii.

Conform certificatului de urbanism nr. 261/15.09.2020, terenul poate fi utilizat pentru amplasarea unei construcții provizorii de tip container cu funcțiunea de magazie (unitate de depozitare). În vederea autorizării executării lucrărilor de construcții, certificatul de urbanism sus-mentionat prevede obligația concesionarului de a se adresa autorității competente pentru protecția mediului pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. De asemenea, concesionarul va avea obligația de a prezenta o documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (DTAC) și de a efectua demersurile necesare în vederea obținerii avizelor și acordurilor privind utilitățile urbane și infrastructura.

Având în vedere art. 325, alin 1 și 2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, care prevede dreptul concesionarului de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent, precum și dreptul acestuia de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii și ținând cont de durata demersurilor necesare autorizării executării lucrărilor de construcții, este evident că durata de 1 an a contractului de concesiune, stabilită prin H.C.L. nr. 258/2020 este insuficientă pentru realizarea obiectivelor de investiții stabilite, cât și pentru exploatarea eficientă a bunului concesionat. Din aceste considerente, propunem ca durata de concesionare a imobilului teren în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Aviatorilor FN să fie de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

De asemenea, subliniem faptul că, durata de 5 ani a contractului de concesiune determină obținerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului, ce provin din plata redevenței și a taxelor și impozitelor datorate de către concesionar, cât și exploatarea în regim de continuitate și permanență a bunului proprietate privată a municipiului Turda.

Față de cele prezentate mai sus și în conformitate cu art. 59 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, art. 129, alin. 2, lit. c și alin 6, lit. c, art. 139, alin. 3, lit. g și ale art. 302, art.303, art. 305-331 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, supunem, spre dezbateri și aprobare, Consiliului Local al Municipiului Turda, proiectul de hotărâre pentru modificarea H.C.L. nr. 258/22.12.2020 privind concesionarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 100 de mp, situat în Turda, str. Aviatorilor FN, înscris în C.F. nr. 64679 Turda, cu nr. cadastral 64679, în forma prezentată.

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



Studiu de Oportunitate

Obiectul prezentului Studiu de Oportunitate îl constituie fundamentarea Hotărârii Consiliului Local Turda de concesiune a imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Aviatorilor FN , cu număr cadastral 64679.

1. Descrierea și identificarea terenului

Imobilul teren în suprafață totală de 100 mp este situat în intravilanul municipiului Turda, str. Aviatorilor FN , cu număr cadastral 64679 și aparține domeniului privat al municipiului Turda, conform extrasului de carte funciara nr. 9382/11.03.2020 și H.C.L. nr. 20/30.01.2020 privind aprobarea documentației tehnice de dezmembrare a unui imobil teren situat în municipiul Turda, str. Aviatorilor FN, județul Cluj.

Conform certificatului de urbanism emis pentru procedura de concesiune, terenul are următoarele caracteristici:

1.1. Regimul juridic:

Imobilul teren situat pe strada Aviatorilor FN, face parte din intravilanul municipiului Turda conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin HCL nr. 160/1999 și este proprietate privată a municipiului Turda.

1. 2. Regimul economic:

Terenul are suprafața totală de 100 mp, conform planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate fiind identificat cu număr cadastral 64679 și este situat în zona de impozitare B. Folosința actuală a imobilului este teren liber, neimprejmuit.

1. 3. Regimul tehnic

Imobilul teren se află situat în U.T.R. L13 – **zona locuințe colective și dotări aferente**– conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin HCL nr. 160/1999.

Bunul imobil ce face obiectul concesiunii va fi destinat amplasării unei construcții provizorii de tip container, cu destinația de unitate de depozitare.

Conform certificat de urbanism nr. 261/15.09.2020, funcțiunea predominantă a zonei este de locuire colectivă în blocuri, iar ca funcțiuni complementare - dotări ale zonei de locuit.

UTILIZĂRI ADMISE:

- extinderea sau modificarea construcțiilor existente
- edificarea construcțiilor demontabile de mici dimensiuni

- amplasarea constructiilor provizorii de tip container
- dotari pentru comerț de toate categoriile
- dotari de alimentatie publică
- servicii nepoluante
- functiuni sociale
- sedii de firme

RESTRICTII

- este interzisa ocuparea, afectarea sau distrugerea spatiilor verzi, a locurilor de joaca si a parcajelor din zona

INDICI DE CONTROL

Înălțime minimă : 3 nivele

P.O.T. maxim: 20.9%

C.U.T. maxim 1,0

2. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

Concesionarea terenului se va realiza pentru :

- atragerea la bugetul Municipiului Turda de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului, prin plata redevenței prevăzute în contractul de concesiune si a impozitului datorat pentru terenul concesionat
- susținerea investițiilor cu caracter local;
- crearea unor locuri noi de munca;
- exploatarea eficientă a terenului
- evitarea degradării factorilor de mediu;

Concesionarul va trebui să asigure o folosire cât mai judicioasă a terenului pe care se va realiza investiția cu respectarea prevederilor legale în vigoare de protejare a mediului.

2.1. Motive de ordin economico-financiar

Concesionarea imobilului disponibil, în condițiile legii, determină o sursă de venituri proprii pentru bugetul Municipiului Turda, prin stabilirea unei redevențe legale, adjudecată prin licitație publică.

Realizarea obiectivului de investitii va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat si venituri din impozitul pe salarii.

2.2. Motive de ordin social.

Obiectivul concesionarului este de a realiza o investiție pe imobilul solicitat spre concesionare în conformitate cu prevederile Certificatului de urbanism și ale prezentului studiu.

Un aspect social care se are în vedere, este crearea de noi locuri de muncă pentru persoanele care vor deservi viitorul obiectiv ce urmează să fie construit.

2.3. Condiții de mediu.

Concesionarul va obtine toate autorizatiile si avizele necesare pentru realizarea investiei pe imobilul concesionat. Realizarea investitiei si functionarea ulterioara a obiectivului se va face cu aplicarea legislatiei în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

După primirea certificatului de urbanism , titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În situația în care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

În cazul în care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt administratiei publice competente.

2.4 Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze

Pe imobilul concesionat, pentru atingerea obiectivelor propuse în prezentul studiu, ofertantul declarat câștigător are obligația de a materializa oferta depusă prin realizarea investițiilor asumate prin depunerea ofertei, în cadrul licitației.

Investiția trebuie să respecte prevederile din documentația de urbanism cu respectarea suprafeței concesionate, conform legislației specifice în vigoare.

3. Redevența.

Valoarea finală a redevenței, va fi stabilită în urma licitației publice ce urmează să fie organizată de autoritatea publică locală. Redevența minimă trebuie să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață, conf dispozițiilor art. 17 din Legea 50/1991.

Conform raportului de evaluare întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea de piata a bunului care face obiectul prezentului studiu este de 2.690 euro, astfel încât redevența minimă (prețul minim de la care va porni licitația publică) va fi de 107.6 euro/an.

Redevența care se adjudecă în urma licitației publice se prevede în contractul de concesiune, iar modalitatea de plată va fi stabilită de concedent în contractul de concesiune. Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul propriu al Municipiului Turda.

4. Modalitatea de acordare a concesiunii

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, concesionarea terenului se va face prin licitație publică.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, indiferent de forma de organizare, române sau străine, care se încadrează în condițiile impuse prin documentația de atribuire, aprobată de Consiliul local.

5. Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii este de 5 ani de la data semnării contractului cu posibilitate de prelungire în condițiile legii.

6. Concluzii

Având în vedere cele expuse în prezentul studiu de oportunitate rezultă că alternativa concesiunii reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local.

7. Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare:

- NU ESTE CAZUL.

8. Termene previzibile

- Aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de atribuire - trimestrul IV 2020.
- Organizarea licitației deschise - trimestrul I 2021
- În cazul în care nu se va depune numărul necesar de oferte valabile la prima licitație, se va organiza o nouă licitație – trimestrul I 2021
- Încheierea contractului de concesiune: după împlinirea unui termen de cel puțin 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației.

Detalii privitoare la organizarea licitației și exploatarea concesiunii vor fi stabilite prin caietul de sarcini și contractul de concesiune.

Concluzii

Având în vedere analiza efectuată în prezentul studiu de oportunitate asupra situației actuale a imobilului, precum și obiectivele strategice de dezvoltare ale municipiului Turda, este evident faptul că alternativa concesiunii reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local.

**PRIMAR,
MATEI OCTAVIAN CRISTIAN**

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
pentru
LICITAȚIA PUBLICĂ
privind

concesionarea prin licitație publică a unui imobil teren în suprafață de 100 mp situat în intravilanul municipiului Turda, str. Aviatorilor FN, aparținând domeniului privat al municipiului Turda, conform cărții funciare 64679, în scopul amplasării unei construcții provizorii de tip container cu destinația de unitate de depozitare

- 2020 -

Cuprins

Sectiunea I. Informații generale privind concedentul: denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact

Sectiunea II. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare

Sectiunea III. Caietul de sarcini

Sectiunea IV. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Sectiunea V. Informații privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea acestora

Sectiunea VI. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Sectiunea VII. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Dispoziții finale și anexe (1-9)

Secțiunea I.

Informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact

- DENUMIRE : MUNICIPIULUI TURDA
- ADRESA: Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Județul Cluj, România
- COD FISCAL: 4378930
- TELEFON/ 0264 313 160
- FAX: 0264 317 081
- E-mail: patrimoniu.gis@primariaturda.ro

Sectiunea II.

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune

1. Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

2. Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau juridică română sau străină (indiferent de forma de organizare), legal constituită, care îndeplinește condițiile de calificare solicitate prin documentația de atribuire.

3. Concesiunea terenului aflat în proprietatea privată a municipiului Turda are la bază studiul de oportunitate și H.C.L. nrde aprobare a concesiunii cu licitație publică a terenului sus-menționat.

4. Procedura de atribuire a contractului este licitația publică deschisă cu oferte în plic sigilat.

5. Data organizării licitației se va face publică prin anunț în presa locală și națională, Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, cât și pe site-ul Primăriei municipiului Turda.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limita de depunere a ofertelor.

6. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți, despre decizia referitoare la atribuirea contractului de concesiune și în cel mult 20 de zile de la împlinirea acestui termen. Neîncheierea contractului de concesiune de la data împlinirii acestui termen poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

- Orice ofertant sau împuternicit al acestuia are dreptul de a participa la ședința de deschidere a ofertelor, dar nu este obligat să participe, procedura de analiză

a ofertelor de capabilitate de către comisia de evaluare cât și rezultatul acestei analize nefiind condiționate de participarea ofertanților la ședința de deschidere a ofertelor.

7. Persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al **documentației de atribuire** înaintând o solicitare scrisă în acest sens.

Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată în cel mult 5 zile lucrătoare de la înaintarea unei solicitări scrise în acest sens. Costul documentației este de **50 lei**.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Concedentul are obligația de a răspunde clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Pentru comunicarea clarificărilor persoana interesată va pune la dispoziție adresa, nr. fax și e-mail-ul sau va preciza în scris dacă dorește o altă modalitate de comunicare (ex: să ridice personal corespondența).

Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificări.

8. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse **cel puțin 2 oferte valabile pentru amplasamentul respectiv**. În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. Dacă în urma analizării, în cadrul ședinței de licitație publică a ofertelor depuse în termenul stabilit, se constată că una dintre ele nu îndeplinește cerințele cuprinse în documentația de atribuire, determinând situația de a exista o singură oferta valabilă, acest lucru va fi consemnat în procesul verbal al ședinței și Comisia de evaluare a ofertelor va proceda la anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

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

8.2 Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului, în următoarele cazuri:

- se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune, respectiv:

- transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;

- tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;
- proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor sus-mentionate.

Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

9. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor:

- 9.1.- ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile prezentei documentații;
- 9.2.- oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent, **respectiv 60 de zile**;
- 9.3.- persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere prevăzută în anunțul procedurii;
- 9.4.- riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;
- 9.5.- oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă;
- 9.6.- conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora;
În cazul în care pentru procedura de licitație nu a fost îndeplinit numărul minim de oferte valabile, depuse și înregistrate conform documentației de atribuire, acestea nu se deschid și nu se returnează.
- 9.7.- ofertele se redactează în limba română;
- 9.8. **Ofertele se depun la sediul concedentului în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora înregistrării acestora.**
Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- b) acte doveditoare privind calitatile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului din documentația de atribuire
- c) acte doveditoare privind achitarea documentației de atribuire și a taxei de participare .
- d) alte documente stabilite de concedent prin documentația de atribuire.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

10. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune pentru terenul în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Aviatorilor FN, sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al redevenței;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

10.1 Ponderea fiecărui criteriu, proporțională cu importanța acestuia, este apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului concesionat. Conform art. 318, alin 2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ponderea fiecăruia dintre criteriile precizate este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Astfel, în vederea stabilirii punctajului fiecărei oferte, a fost stabilită ponderea fiecărui criteriu, după cum urmează:

- a) criteriul -cel mai mare nivel al redevenței – 40% din punctajul total
- b) criteriul - capacitatea economico-financiară a ofertanților – 30% din punctajul total;
- c) criteriul - protecția mediului înconjurător - 20%
- c) criteriul - condiții specifice impuse de natura bunului concesionat - 10% din punctajul total.

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

11.Modul de desfășurare a licitației publice

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

Comisia de evaluare, după deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, elimină ofertele care nu conțin totalitatea **documentelor solicitate conform CAP III din Caietul de sarcini- CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE (oferta de capabilitate)**.

11.1.Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să fie valabile prin întrunirea condițiilor prevăzute în caietul de sarcini. În caz contrar, concedentul este obligat să

anuleze procedura de licitație și să organizeze o nouă licitație cu respectarea termenelor și condițiilor prevăzute de lege.

11.2 După analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces verbal în care se menționează rezultatul analizei pe baza criteriilor de valabilitate, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

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

11.4. 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.

Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

11.5 După deschiderea plicurilor interioare, comisia analizează ofertele pe baza criteriilor de valabilitate, stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând cont de ponderile prevăzute la punctul 10.1 urmând ca secretarul comisiei de evaluare să întocmească un proces verbal în care consemnează clasamentul ofertelor în ordinea descrescătoare a punctajului acordat fiecărei oferte, care se semnează de către toți membrii comisiei. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

Concedentul are obligația de a informa în scris, cu confirmare de primire, ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune. În termen de **3 (trei) zile lucrătoare** de la emiterea acestora. În cadrul acestei comunicări concedentul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. De asemenea, concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Comunicarea către ofertantul declarat câștigător va conține și invitația pentru semnarea contractului.

Concedentul va semna contractul de concesiune cu ofertantul câștigător numai după împlinirea unui termen de cel puțin 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului licitației, și în cel mult 20 de zile de la împlinirea acestui termen.

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 și se organizează în aceleași condiții în care a fost organizată prima licitație.

Secțiunea III. Caiet de sarcini

Prezentul caiet de sarcini constituie parte din documentația necesară pentru organizarea licitației publice pentru concesionarea unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Turda , situat în intravilanul municipiului Turda .

CAP. I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat :

Obiectul concesionării îl constituie un imobil teren situat :

Turda, Str. Aviatorilor FN, număr cadastral 64679, înscris în C.F. nr. 64679, în suprafață de 100 mp.

2. Destinația bunului ce face obiectul concesionării

Bunul ce face obiectul concesionării, teren în suprafață de 100 mp, este destinat amplasării unei construcții cu destinația de unitate de depozitare.

Condițiile de exploatare a concesionării și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesionării

Investiția se va face potrivit certificatului de urbanism, a autorizației de construire, cu respectarea specificațiilor tehnice aferente.

Terenul se află situat în U.T.R. L13 – zona de locuințe colective și dotări aferente , conform PUG și RLU aferent, aprobate prin HCL nr. 160/1999.

Conform certificatului de urbanism nr. 261/15.09.2020, imobilul situat în zona de locuințe colective și dotări aferente, poate fi utilizat pentru:

- extinderea sau modificarea construcțiilor existente
- edificarea construcțiilor demontabile de mici dimensiuni
- amplasarea construcțiilor provizorii de tip container
- servicii nepoluante

Este interzisă ocuparea, afectarea sau distrugerea spațiilor verzi, a locurilor de joacă și a parcajelor din zona.

Investițiile minime impuse :

- investiția va fi realizată în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism;
- obținerea avizelor și a documentațiilor tehnice necesare autorizării execuției investiției cade în sarcina concesionarului, cheltuielile aferente fiind suportate de acesta. Aceste cheltuieli nu vor fi recuperate de către concesionar în cazul rezilierii, din orice motiv, a contractului de concesionare.

- amplasarea în teren, cât și accesele, vor fi proiectate astfel încât să asigure circulația liberă în zonă;
- dotările se suportă în totalitate de concesionar ;
- prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului;
- concedentul își rezerva dreptul de control și verificare a executării lucrărilor, pe tot parcursul execuției lucrărilor, concesionarul fiind obligat să furnizeze concedentului, la cererea acestuia toate informațiile și detaliile solicitate;
- **termenele de realizare a investiției:** durata de execuție a obiectivului se va stabili prin autorizația de construire.

3. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii

Exploatarea concesiunii se va face potrivit prevederilor prezentei documentații și ale legislației în vigoare.

Terenul se află situat în intravilanul municipiului Turda.

CAP. II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii :

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Este bun de retur bunul care a făcut obiectul concesiunii, respectiv, terenul menționat la pct. 1.

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

2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare :

Concesionarul este obligat să respecte O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006.

Concesionarul va obține toate autorizațiile și avizele necesare pentru realizarea investiției pe imobilul concesionat. Realizarea investiției și functionarea ulterioara a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

După primirea certificatului de urbanism , titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

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

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

Concesionarul este obligat, pe toata durata contractului de concesiune, să nu utilizeze spațiul pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din toaletarea pomilor sau curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice, care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcțiile sanitar-veterinare sau de autoritățile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natură.

Nerespectarea acestei clauze duce la încălcarea obiectului contractului și ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către concedent, în acest sens. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmand ca pe cheltuiala concesionarului să se aducă terenul la starea inițială, în termen de cel mult 10 zile de la notificării.

3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență:

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a terenului concesionat .

4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării, după caz:

Concesionarul are obligația să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii.

5. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii:

Concesionarul are obligația să nu închirieze, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii.

6. Durata concesiunii:

Durata concesiunii va fi de **5 ani**, cu posibilitate de prelungire în condițiile legii. Conform art. 306, alin 3 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Concesionarul se obligă ca în situația în care, prin hotărâri ale Consiliului Local sau prin alte acte normative se hotărăște executarea pe amplasamentul concesionat a unor lucrări de utilitate publică de interes local sau național, să elibereze amplasamentul pe care îl ocupă, necondiționat, în termen de 10 zile de la data primirii somației.

7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia:

Redevența minimă trebuie să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață, conform dispozițiilor art. 17 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Conform raportului de evaluare întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea de piață a bunului care face obiectul prezentului studiu este de 2.690 euro,

astfel încât redevența minimă (prețul minim de la care va porni licitația publică) va fi de **107.6 euro/an**.

Redevența adjudecată prin licitație va fi achitată **anual, în lei, până la data 31 martie, pentru anul în curs. Pentru anul în curs, 2021, redevența va fi achitată la data semnării contractului.**

Modul de calcul al redevenței concesiunii cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de concesiune.

Redevența se va actualiza anual cu indicele de inflație publicat de Institutul Național de Statistică.

8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent:

Conform art. 325 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 30% din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare, în contul RO86TREZ2195006XXX000064.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

În cazul în care concesionarul nu respectă aceasta obligație, contractul încetează de drept, fără alte formalități prealabile, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței.

9. Condițiile speciale impuse de natura bunului ce face obiectul concesiunii, cum sunt:

Nu este cazul.

9.1. Protejarea secretului de stat :

Nu este cazul.

9.2. Materiale cu regim special :

Nu este cazul.

9.3. Condiții de siguranță în exploatare :

Desfășurarea activității specifice pentru administrarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

- a) funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a terenului.
- b) protejarea domeniului public/privat și punerea în valoare a acestuia;
- c) protecția mediului, muncii, sănătății și igienei, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

9.4. Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz :

Nu este cazul.

9.5. Protecția mediului :

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune cad în sarcina concesionarului.

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția mediului.

9.6. Protecția muncii :

Pentru protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare, care se va realiza prin grija concesionarului, cu respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția muncii.

9.7. Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte :

Pentru terenul concesionat nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

▪ În vederea participării la licitație, persoana interesată va plăti următoarele taxe și garanții:

1. Taxa de participare – 100 lei
2. Contravaloarea documentației de atribuire- 50 lei
3. Conform art. 325 din O.U.G. nr. 57/2019 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 30% din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Contravaloarea documentației de atribuire și taxa de participare nu se restituie.

CAP. III. CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora înregistrării acestora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și va conține:

1. **Oferta de capacitate** care se depune de către toți ofertanții indiferent de modul de participare la licitație (ofertant unic sau asociere) și care va cuprinde, după caz, următoarele documente:

Persoanele juridice:

1. **Certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului și Actul constitutiv al societății sau echivalent** (în funcție de forma juridică de organizare).
2. **Certificat constatator de la Registrul Comerțului** – eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte că

oferantului nu este în stare de faliment ori lichidare sau activitatea sa comercială nu este suspendată sau echivalent (în funcție de forma juridică de organizare).

3. **Fișă cu informații privind ofertantul – anexa 2**

4. **Declarație de participare**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, conform modelului din **anexa 3**, completată și semnată de ofertant.

Declarația de participare se semnează de către persoana desemnată din cadrul asocierii pentru a-i reprezenta în raporturile cu autoritatea contractantă, în calitate de lider de asociere (dacă este cazul).

5. **Împuternicire scrisă** prin care reprezentantul legal al ofertantului delegă reprezentarea la prezenta procedură unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie (dacă este cazul);

6. **Certificate de atestare fiscală** privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor către Bugetul de stat (eliberat de ANAF) și bugetul local la zi (eliberat de primăria mun. Turda).

7. Dovada achiziționării documentației de atribuire (**chitanța**) ;

8. Dovada achitării taxei de participare (**chitanța**).

9. Informații privind bonitatea ofertantului – conform **anexei nr. 4**

10. **Cazier judiciar** al administratorului societății / al reprezentantului legal al ofertantului din care să rezulte că acesta nu are condamnări ori că împotriva sau nu s-au luat alte măsuri cu caracter penal sau administrativ.

11. **Cazierul fiscal** al ofertantului- eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor

12. **Declarație** pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, conform **anexei 6**;

13. Descriere pe scurt a obiectivului de investiții ce va fi realizat de către concesionar -**anexa 7**

14. **Bilanțul financiar –contabil** pentru anul fiscal precedent.

Persoanele fizice :

1. **Copie C.I.**

2. Fișă cu informații privind ofertantul – **anexa 2**

3. **Declarație de participare**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, **conform modelului din anexa 3**, completată și semnată de ofertant.

4. **Împuternicire scrisă** prin care reprezentantul legal al ofertantului delegă reprezentarea la prezenta procedură unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie (dacă este cazul);

5. **Certificate de atestare fiscală** privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor către Bugetul de stat (eliberat de ANAF) și bugetul local la zi (eliberat de primăria mun. Turda).

6. Dovada achiziționării documentației de atribuire(**chitanța**) .

7. Dovada achitării taxei de participare (**chitanța**)

8. **Anexa 5**– privind bonitatea persoanei fizice la data desfășurării licitației;

9. **Cazierul judiciar**- care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, fals, înșelaciune și delapidare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor;
10. **Cazier fiscal**- eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor;
11. **Declarație** pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, conform **anexei 6**
12. Descriere pe scurt a obiectivului de investiții ce va fi realizat de către concesionar -**anexa 7**

2. Pe **plicul interior**, care conține **oferta propriu-zisă**, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate atrage după sine plata daunelor-interese, care se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

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.

În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile art. 323, alin 2., O.U.G. nr. 57/2019 : ”procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.”

CAP. IV. MODIFICAREA CONTRACTULUI

1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementată a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.
2. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.
3. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care aceasta creștere rezultă în urma:
 - a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică
 - b) unui caz de forță majoră sau a unui caz fortuit;
4. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit, în baza unei notificări a noului proprietar al construcției, însoțită de documente

doveditoare (act de proprietate în forma autentică sau similar), concedentul, prin Primar și aparatul de specialitate procedează la transmiterea dreptului de concesiune a bunului respectiv.

CAP. V. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite prin contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, care are obligația de a notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune;

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, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului ;

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. În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata investiția, prin renunțare, acesta va trebui să îl notifice pe concedent în termen de maxim 30 zile de imposibilitatea exploatării.

f) termenul pentru plata redevenței pe un an este data de 31 martie a anului respectiv (data semnării contractului - pentru anul 2021). În cazul în care redevența nu se achită timp de 3 luni consecutive după împlinirea acestui termen, contractul se reziliază de drept, fără nicio altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței și fără plata unor despăgubiri din partea concedentului.

g) în cazul nerespectării condițiilor impuse în caietul de sarcini, precum și în cazul nerespectării suprafeței concesionate, contractul se reziliază de drept, fără intervenția instanței, iar terenul trebuie eliberat de către concesionar.

i) în toate cazurile de reziliere, terenul va fi eliberat de concesionar pe cheltuiala sa, în caz contrar ,concedentul, prin compartimentul de specialitate, va proceda la eliberarea terenului urmând a recupera cheltuielile ocazionate de aceste activități de la concesionar.

j) în cazul în care concesionarul intră în lichidare, faliment sau are suspendată activitatea mai mult de 2 luni consecutiv, contractul se reziliază de drept, fără intervenția instanței și fără altă formalitate prealabilă.

k) alte situații expres prevăzute de lege;

La încetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

CAP. VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. CONCEDENTUL:

1. Concedentul are următoarele obligații:

a.- Să predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare-primire. Predarea bunului concesionat se va face **după semnarea contractului de concesiune.**

b.- Concedentul are obligația de a nu tulbura pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

c.- Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

2. Drepturile concedentului:

a) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar. Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

b) să primească, anual, redevența cuvenită pentru transmiterea folosinței terenului.

B. CONCESIONARUL:

1. Concesionarul are următoarele drepturi:

a) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

b) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

2. Concesionarul are următoarele obligații :

a) Este obligat să respecte scopul în care s-a realizat concesionarea terenului, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat cu interzicerea schimbării destinației pentru care a fost concesionat.

b) Are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.I., protecția mediului și persoanele angajate în exploatarea concesiunii.

c) Să nu blocheze drumurile existente în teren, conform planurilor de parcelare.

d) Să achite redevența pentru un an **până la data de 31 martie a anului respectiv. În situația în care redevența nu este achitată timp de 3 luni consecutive după data stabilită ca termen limită pentru plata redevenței anuale, ori la data semnării contractului pentru anul 2021, contractul de concesiune se consideră reziliat de drept, fără intervenția instanței și fără altă procedură prealabilă.**

e) Să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii.

g) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

Cap. VII. DISPOZIȚII FINALE

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.
2. Contractul de concesiune se va încheia numai după împlinirea unui termen de minim 20 de zile calendaristice de la data transmiterii deciziei referitoare la atribuirea contractului, dar nu mai târziu de 20 de zile de la împlinirea acestui termen.
3. Prin contractul de concesiune se pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.
4. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, la o valoare de 50 lei.

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat, bugetul local, achitarea documentației de licitație.

Vor fi eliminați din procedura de atribuire, persoanele juridice și persoanele fizice, indiferent de forma de organizare, care:

- au debite la bugetul consolidat de stat;
- au debite față de bugetul local;
- au fost adjudecatarii ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din propria culpă contract cu Municipiul Turda

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini și documentația de atribuire se consideră însușite de ofertant.

Secțiunea IV.

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

1. Obiectul licitației

Obiectul licitației îl constituie concesionarea imobilului teren situat în intravilanul municipiului Turda, în suprafață de 100 mp, situat în municipiul Turda, str. Aviatorilor, FN, identificat prin carte funciară nr. 64679, nr. cadastral 64679.

2. Forma licitației

Licitarea se va desfășura în conformitate cu prevederile ORDONANȚEI DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Forma licitației aleasă de către concedent este **licitația publică**.

3. Calendarul estimativ al licitației

Lansarea anunțului publicitar în data de :

Documentația de atribuire se poate procura începând cu data de :

Termenul limită de depunere a ofertelor este data de

Deschiderea și evaluarea ofertelor va avea loc în data de.....

Comunicarea rezultatului licitației până la data de : nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea deciziei referitoare la atribuirea contractului.

Încheierea contractului de concesiune: după împlinirea unui termen de cel puțin 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației, dar nu mai târziu de 20 de zile de la împlinirea acestui termen.

4. Condiții de participare

Pot depune oferte persoane fizice/juridice române, care îndeplinesc condițiile de eligibilitate.

Prezentarea ofertelor:

a. Ofertele se redactează în limba română.

b. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora înregistrării acestora.

c. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

d. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Ofertantul trebuie să prezinte FORMULARUL DE OFERTA din anexa nr. 8, completat, semnat și ștampilat.

Oferta va preciza că toate cheltuielile și riscurile legate de executarea, dezvoltarea și exploatarea proiectului vor fi suportate de către ofertant.

Oferta are caracter ferm aceasta neputând fi modificată pe toata perioada de valabilitate a contractului și este obligatorie din punctul de vedere al conținutului.

e. Ofertele trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru amplasamentul licitat;
- ofertele primite și înregistrate după termenul limită de depunere sau depuse la o altă adresă decât cea menționată vor fi excluse din licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise;

5. Instrucțiuni privind conținutul ofertelor

Oferta va cuprinde două secțiuni distincte:

5.1 Oferta de capabilitate;

5.2 Oferta financiară.

5.1. Oferta de capabilitate – SE DEPUNE DE CĂTRE TOȚI OFERTANȚII INDIFERENT DE MODUL DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE (ofertant unic sau asocieri) care va cuprinde după caz, următoarele documente:

Persoanele juridice:

1. Certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului și Actul constitutiv al societății sau echivalent (în funcție de forma juridică de organizare).

2. **Certificat constatator de la Registrul Comerțului** – eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de faliment ori lichidare sau activitatea sa comercială nu este suspendată sau echivalent (în funcție de forma juridică de organizare).
3. **Fișă cu informații privind ofertantul – anexa 2**
4. **Declarație de participare**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, conform modelului din **anexa 3**, completată și semnată de ofertant.
Declarația de participare se semnează de către persoana desemnată din cadrul asocierii pentru a-i reprezenta în raporturile cu autoritatea contractantă, în calitate de lider de asociere (dacă este cazul).
5. **Împuternicire scrisă** prin care reprezentantul legal al ofertantului delegă reprezentarea la prezenta procedură unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie (dacă este cazul);
6. **Certificate de atestare fiscală** privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor către Bugetul de stat (eliberat de ANAF) și bugetul local la zi (eliberat de primăria mun. Turda).
7. Dovada achiziționării documentației de atribuire (**chitanța**) ;
8. Dovada achitării taxei de participare (**chitanța**).
9. Informații privind bonitatea ofertantului – conform **anexei nr. 4**
10. **Cazier judiciar** al administratorului societății / al reprezentantului legal al ofertantului din care să rezulte că acesta nu are condamnări ori că împotriva sa nu s-au luat alte măsuri cu caracter penal sau administrativ.
11. **Cazierul fiscal** al ofertantului- eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor
12. **Declarație** pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, conform **anexei 6**;
13. Descriere pe scurt a obiectivului de investiții ce va fi realizat de către concesionar -**anexa 7**
14. **Bilanțul financiar –contabil** pentru anul fiscal precedent.

Persoanele fizice :

1. **Copie C.I.**
2. Fișă cu informații privind ofertantul – **anexa 2**
3. **Declarație de participare**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, **conform modelului din anexa 3**, completată și semnată de ofertant.
4. **Împuternicire scrisă** prin care reprezentantul legal al ofertantului delegă reprezentarea la prezenta procedură unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie (dacă este cazul);
5. **Certificate de atestare fiscală** privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor către Bugetul de stat (eliberat de ANAF) și bugetul local la zi (eliberat de primăria mun. Turda).
6. Dovada achiziționării documentației de atribuire(**chitanța**) .
7. Dovada achitării taxei de participare (**chitanța**)
8. **Anexa 5**– privind bonitatea persoanei fizice la data desfășurării licitației;

9. **Cazierul judiciar**- care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, fals, înșelaciune și delapidare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor;
10. **Cazier fiscal**- eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor;
11. **Declarație** pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, conform **anexei 6**
12. Descriere pe scurt a obiectivului de investiții ce va fi realizat de către concesionar -**anexa 7**

5.2. Oferta financiară (conform **anexei nr. 8**) va cuprinde prețul concesiunii oferit .

Oferta cuprinde redevența pe care ofertantul se angajează să o plătească anual, cuantumul minim al acesteia fiind de **107.6 euro/an.**

6. Instrucțiuni privind expedierea ofertelor

La expedierea ofertelor se va proceda astfel:

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Plicul exterior trebuie să conțină toate documentele care alcătuiesc oferta de capacitate iar plicul interior conține oferta propriu - zisă respectiv oferta financiară (**anexa nr. 8**), în original.

Pe plicul exterior se va aplica o etichetă cu mențiunea:

Pentru licitația publică privind concesionarea terenului situat în intravilanul municipiului Turda strada, nr. , proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de

A nu se deschide înainte de data: _____

Pe plicul interior se înscriu **denumirea ofertantului precum și adresa/sediul social al acestuia ,după caz.**

ATENȚIE!

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

7. Componenta și modul de lucru al comisiei de evaluare

7.1 Componenta comisiei de evaluare.

Comisia de evaluare este alcatuită din următorii membri:

a) reprezentanți ai ministerelor sau ai organelor de specialitate ale administrației publice centrale respective, după caz, precum și ai ministerului cu atribuții în domeniul finanțelor publice, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este statul;

b) **reprezentanți ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, precum și ai structurilor**

teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este unitatea administrativ-teritorială;

c) reprezentanți ai instituțiilor publice respective, precum și ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, și structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este o instituție publică de interes local;

- în cazul în care, pentru bunul care face obiectul concesiunii este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare poate include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.
Fiecărui membru al comisiei de evaluare i se poate desemna un suplent.

7.2 Reguli privind conflictul de interese :

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

b) Nu au dreptul să fie membri în comisia de evaluare următoarele persoane:

- soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al doilea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

- soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al doilea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

- persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

- membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

7.2 Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior, raportat la prevederile cuprinse în documentația de atribuire aprobată;

- întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

- analizarea și evaluarea ofertelor;

- întocmirea raportului de evaluare

- întocmirea proceselor-verbale

- desemnarea ofertei câștigătoare.

7.3. Modul de lucru al comisiei de evaluare :

- Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.
- Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
- Membrii comisiei de evaluare și supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la punctul 7.2.
- Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.
- În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
- Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.
- Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.
- Comisia de evaluare, după deschiderea plicului exterior elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor solicitate la punctul 5.1 și întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul deschiderii plicurilor respective, inclusiv care sunt ofertele valabile precum și dacă există una sau mai multe oferte care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate, cât și motivele excluderii lor din procedura de atribuire.
- Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile solicitate prin caietul de sarcini.
- Plicurile interioare ce contin ofertele propriu-zise se deschid după semnarea procesului - verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
- Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare acordând punctaje conform criteriilor stabilite și a ponderii acestora.

Comisia de evaluare determină oferta cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție, pe baza punctajelor acordate și întocmește un raport al procedurii de atribuire. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul care a fost declarant câștigător dar și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Raportul se depune la dosarul concesiunii.

Dacă, din diferite motive, **licitația se amână sau se anulează**, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

Ședința de desfășurare a licitației publice poate fi amânată în cazul în care la data și ora stabilite pentru desfășurarea ei nu sunt prezenți toți membrii comisiei de evaluare a ofertelor (cf. art. 314, alin. 14 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ) ori dacă intervine o situație care să pună comisia în imposibilitatea de a desfășura ședința. În această situație, membrii prezenți decid asupra amânării ședinței la o dată ulterioară, în cadrul căreia se vor analiza ofertele depuse până la data limită stabilită în anunțul de licitație publică.

8. Precizări privind procedura de evaluare a ofertelor și atribuire a contractului de concesiune

Comisia examinează, evaluează și compară individual ofertele.

- ***Poate fi exclus din procedura pentru atribuirea concesiunii terenului respectiv orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:***

- a) Este insolubil sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori este într-o situație similară cu cele anterioare reglementate prin lege.
- b) Face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus.
- c) Administratorul societății a făcut obiectul unei condamnări care are autoritate de lucru judecat, pentru un delict în legătură cu conduita sa profesională.
- d) Nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor datorate către bugetul consolidat de stat sau către bugetul local.
- e) A furnizat informații false în documentele de calificare.
- f) A comis o greșeală gravă în materie profesională, pe care concedentul o poate invoca aducând ca dovadă orice mijloc probant pe care îl are la dispoziție.
- g) Nu îndeplinește criteriile de eligibilitate.

- ***Comisia are dreptul de a respinge o ofertă în oricare din următoarele cazuri:***

- a) Oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei.
- b) Oferta conține propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt dezavantajoase pentru concedent.
- c) Explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.
- d) Ofertantul nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale (redevență, garanție contract, termene de realizare a investiției, etc.) prevăzute în contractele încheiate cu instituția noastră în anii anteriori.

Comisia de evaluare alege oferta pe care o consideră cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție.

Concedentul are obligația de a transmite comunicarea privind rezultatul licitației în scris, simultan, pe de o parte ofertantului câștigător, în care se precizează faptul că oferta sa este câștigătoare și că este invitat în vederea încheierii contractului, iar pe de altă parte, fiecărui ofertant, în care se precizează fie că oferta a fost respinsă, fie că, deși a fost admisă, a fost declarată necâștigătoare. Transmiterea comunicării se va

face în cel mult 3 zile lucrătoare, de la data la care comisia de evaluare a stabilit oferta câștigătoare.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin **2 oferte valabile** pe amplasamentul licitat.

Secțiunea V.

Informații privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune având ca obiect terenul în suprafață de 100 mp, str. Aviatorilor FN, sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al redevenței;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- c) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

Ponderea fiecărui criteriu este proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului concesionat și a fost stabilită astfel:

- cel mai mare nivel al redevenței – 40%
- capacitatea economico-financiară – 30%
- protecția mediului înconjurător – 10%
- condiții specifice impuse de natura bunului concesionat -20%

1. Punctajul pentru criteriul **“nivelul redevenței”** va fi calculat pe baza clasamentului valorilor redevenței înscrise în formularul de ofertă, astfel:

cea mai mare valoare oferită va obține 40 de puncte

oferta clasată pe locul 2 va obține numărul de puncte conform formulei:

valoarea redevenței ofertantului clasat pe locul 2: (împărțit) la valoarea redevenței clasate pe locul 1x (înmulțit)cu 40

Formula se va aplica corespunzător tuturor ofertelor înregistrate până la data limită de depunere a ofertelor.

2. Punctajul pentru criteriul **“capacitatea economico-financiară a ofertantului”** se va calcula pe baza datelor cuprinse de formularul privind bonitatea ofertantului și a documentelor financiar-contabile depuse de către ofertant, pornind de la valoarea profitului net(persoane juridice) și a venitului net (persoane fizice) înregistrat în ultimul an:

cea mai mare valoare a profitului net(P.J.)/venitului net(P.F.) pe ultimul an va obține 30 de puncte

valoarea profitului net(P.J.)/venitului net(P.F.) pe ultimul an, clasată, din punct de vedere valoric, pe locul al doilea, va obține punctajul, conform formulei:

valoarea profitului /venitului clasat pe locul 2: (împărțit) la valoarea profitului/venitului clasat pe locul 1x (înmulțit) cu 30

Formula se va aplica corespunzător pentru calcularea punctajului obținut la criteriul “capacitatea economico-financiară a ofertanților” pentru fiecare dintre ofertele înregistrate până la data limită de depunere a ofertelor.

Venitul net al persoanei fizice se calculeaza prin scăderea cheltuielilor anuale din veniturile anuale totale .($VN=VT-CA$)

3.Punctajul pentru criteriul **protecția mediului înconjurător** se va calcula pe baza următoarelor documente: declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor – anexa nr. 5 și descrierea pe scurt a investiției ce se va realiza - anexa nr. 6):

- în cazul în care investiția (construcția) va fi utilizată pentru depozitarea unor materiale care, prin caracteristicile lor, nu au un impact negativ asupra mediului, securității și sănătății în muncă, normelor de apărare împotriva incendiilor – **10 de puncte**

- în cazul în care construcția edificată va folosi pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din toaletarea pomilor sau curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice, care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcțiile sanitar-veterinare sau de autoritățile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natură. – **0 puncte**

4.Criteriul “condiții specifice impuse de natura bunului concesionat” se referă la gradul de încadrare a investiției care urmează a fi realizată pe terenul concesionat în prevederile certificatului de urbanism, în ceea ce privește destinația și tipul construcției.

Punctajul pentru acest criteriu va fi calculat astfel:

- € Investiția (construcția) ce urmează a fi realizată este de tipul și are destinația prevăzute în certificatul de urbanism și caietul de sarcini - se acordă 20 de puncte
- € Investiția ce urmează a fi realizată se încadrează în prevederile certificatului de urbanism în ceea ce privește tipul construcției dar nu și destinația ei – între 1 și 10 puncte
- € Investiția (construcția) ce urmează a fi realizată care nu se încadrează în prevederile certificatului de urbanism- 0 puncte.

Determinarea ofertei câștigătoare

Concedentul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire, ținând cont de punctajul obținut de fiecare dintre oferte, pe baza căruia va întocmi clasamentul ofertelor analizate.

Oferta care a obținut cel mai mare punctaj va fi declarată câștigătoare .

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.

Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Procedura în caz de egalitate a ofertelor

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

Comunicarea rezultatului procedurii

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/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate precum și ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului procedurii, dar nu mai târziu de 20 de zile de la împlinirea acestui termen.

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.

Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 318 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Secțiunea VI.

Informații privind modul de utilizare a căilor de atac

Prezenta licitație de concesiune se organizează având la bază următoarele acte normative :

1. ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 /2019 privind Codul Administrativ;

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Cluj cu sediul în Cluj-Napoca , str. Dorobanților, nr. 2-4.

Secțiunea VII.

Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare de către comisia de evaluare.

În documentația de licitație concedentul a pus la dispoziția ofertanților un proiect de contract, proiect ce va fi însușit de către ofertant prin depunerea ofertei.

Contractul de concesiune se va semna între concedent și ofertantul câștigător în termenul de valabilitate a ofertei, dar numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, dar nu mai târziu de 20 de zile de la împlinirea acestui termen.

Neîncheierea contractului de concesiune de la data împlinirii termenului sus menționat poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpa. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune poate atrage după sine plata daunelor-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.

În cazul în care, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de atribuire se reia conform prevederilor legale.

DISPOZIȚII FINALE

Concesionarul este obligat să suporte toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de concesiune.

Obținerea tuturor licențelor și avizelor tehnice pentru realizarea și funcționarea investiției îl privesc pe concesionar.

Instrucțiunile pentru datele limită care trebuie respectate:

- a) Termenul limită de depunere a ofertei este: la Registratura Primăriei Municipiului Turda Piața 1 Decembrie 1918 nr. 28 , oferta primind număr de înregistrare;
- b) Data și ora la care are loc licitația, deschiderea ofertelor : data prevazuta in anuntul de licitatie, la sediul Primăriei Municipiului Turda, în prezența Comisiei de evaluare a ofertelor si a ofertantilor/delegaților ofertanților care doresc să participe la deschiderea ofertelor;
- c) Plicul interior trebuie marcat cu denumirea și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă, în cazul în care oferta respectivă este declarată întârziată.

Plicul exterior trebuie să fie marcat, sigilat, să fie menționată adresa autorității contractante și cu inscripția: **Pentru licitația publică privind concesiunea terenului situat în intravilanul municipiului Turda:**

d) strada....., nr....., proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de

A nu se deschide înainte de data: _____

Informații suplimentare se pot obține de la sediul Primăriei Municipiului Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28, Serviciul Evidență Patrimoniu.

Obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune, cu respectarea caietului de sarcini.

Anexele 1-8 fac parte integrantă din prezenta documentație de atribuire.

PRIMAR,
Matei Octavian Cristian

ANEXA NR. 1

Solicitare privind obținerea unui exemplar al documentației de atribuire

Noi (denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului) _____, solicităm un exemplar al documentației de atribuire pentru participarea la licitația publică, în vederea încheierii contractului de concesiune ce are ca obiect un teren situat în intravilanul municipiului Turda, județul Cluj, str. Aviatorilor FN, nr. cadastral 64679

Telefon fix/fax:

Telefon mobil:

e-mail -

FIȘĂ CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

1. Nume/denumire ofertant _____
2. Sediul societății sau adresa _____
3. Telefon, fax, e-mail _____
4. Reprezentant legal _____
5. Funcția _____
6. Cod fiscal _____
7. Nr. de înregistrare la Reg. Comerțului _____
8. Nr. cont _____
9. Banca _____
10. Capital social _____
11. Cifra de afaceri _____
12. Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul

Denumirea/Nume și prenume

Semnătură

Ștampilă

OFERTANTUL

(denumirea/numele, sediul/adresa, telefon, fax)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru concesionarea unei suprafețe de teren situată în intravilanul municipiului
Turda , județul Cluj, proprietate privată a municipiului Turda

Către, _____

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru concesionarea
unui teren situat în intravilanul municipiului Turda, identificat prin :

**Strada, nr., număr cadastral, proprietate
privată a municipiului Turda,**

organizată în ședință publică la data _____ ora _____ de către Primăria
municipiului Turda.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru
încheierea sau încetarea contractului, a condițiilor de respingere a ofertei, prevăzute
în instrucțiunile pentru ofertanți și ne asumăm responsabilitatea prin depunerea
ofertei.

Oferta noastră este valabilă pentru _____ zile.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din
partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze
actele încheiate cu această ocazie.

Ofertant,

Nume și prenume

Semnătură

OFERTANTUL

(denumirea/numele, sediul/adresa, telefon, fax)

INFORMAȚII

Privind bonitatea ofertantului **(PERSONĂ JURIDICĂ)** la data de: _____

Noi (denumirea și sediul ofertantului) furnizăm următoarele informații despre bonitatea noastră.

1. Obligații contractuale
neonorate _____ motivul

2. Dacă au existat litigii referitoare la neefectuarea plăților sau litigii de calitate _____
3. Dacă am fost declarați în stare de faliment ori lichidare sau activitatea comercială este suspendată _____

CAPACITATEA FINANCIARĂ A OFERTANTULUI

.....
Date financiare conform ultimului bilanț încheiat la data de _____

1. – Activ total mii lei
din care:
Active circulante mii lei
2. - Pasiv total mii lei
din care:
e) Obligații către terți mii lei
f) Credite bancare mii lei
- 3- Venituri totale mii lei
- 4- Cheltuieli totale mii lei
- 5- Profit brut mii lei
- 6- **Profit net.....mii lei**

Semnatura ofertant

.....

ANEXA NR. 5 (se va completa exclusiv de către persoanele fizice)
OFERTANTUL

.....
(numele, adresa, telefon, fax)

INFORMAȚII

Privind bonitatea ofertantului (PERSONĂ FIZICĂ) la data de:.....

Subsemnatul/a, domiciliat în, furnizez următoarele informații despre starea financiară (capacitatea financiară) :

1. Venituri:

Venituri anuale nete:

- Salariu
- Venituri din activități autorizate desfășurate pe cont propriu.....
- Comisioane vânzări.....
- Venituri din surse de protecție socială (pensii, alocații, burse, ajutoare, indemnizații).....
- Venituri din vânzarea de bunuri mobile sau imobile.....
- Împrumuturi.....
- Alte surse licite (donații, sponsorizări, cadouri, moșteniri).....
- Alte venituri lunare (chirii, drepturi de proprietate intelectuală, rente viagere, dividende etc.).....

TOTAL VENITURI ANUALE:.....

2. Obligațiile de plată/angajamentele anuale:

- Rate credite de consum (nevoi personale, leasing, carduri, descoperit de cont etc.).....
- Rate credite pentru investiții imobiliare:.....
- Garant cu venituri/coplător pentru alte persoane.....
- Rate CAR.....
- Rate bunuri.....
- Pensie alimentară.....
- Chirii.....
- Alte datorii decât cele de natura creditelor, inclusive taxe, impozite și asigurări (dacă sunt recurente):.....
- Alte datorii/litigii în relația cu terții/situații speciale (motive).....

TOTAL CHELTUIELI ANUALE:.....

Declar pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile art. 292 din Codul Penal privind falsul în declarații, că toate datele din prezentul formular sunt actuale, complete și integral conforme cu realitatea.

Semnatura ofertant

ANEXA 6

OFERTANTUL (Operator economic/persoana fizică)

.....

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul.....reprezentant
al.....(denumirea
și sediul ofertantului) declar pe proprie răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de
fals în acte publice, că mă angajez să prestez activități în cadrul bunului imobil
concesionat, pe toata durata contractului de concesiune, în conformitate cu
prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în
muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de
obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în
muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor și mă angajez să respect aceste
norme pe tot parcursul realizării investiției.

Data completării

.....

Semnătură ofertant

.....

ANEXA NR. 7

Descriere succintă a investiției

OFERTANT

Subsemnatul reprezentant al
....., declar că, în cazul în care voi
fi declarat câștigător al licitației publice, voi utiliza terenul concesionat pentru
realizarea

.....
..... (denumirea obiectivului de investiții ce urmează a fi edificat), pe care îl voi
folosi
pentru

DATA:

Semnătura
Deplin autorizat să semneze oferta pentru și în numele
.....
(denumire ofertant).

ANEXA NR. 8
OFERTANT

.....
(denumirea, sediul, telefon, fax)

FORMULAR DE OFERTA

Pentru concesiunea unei suprafețe de teren situate în intravilanul municipiului Turda, județul Cluj, identificat prin : strada nr., număr cadastral , proprietate privată a municipiului Turda

Data

CĂTRE :

.....
(denumirea / sediul concedentului)

În urma examinării documentelor licitației, subsemnatul/ii....., reprezentant/ți ai ofertantului, adresa ofertantului).....

vă prezentăm oferta noastră pentru concesiunea terenului identificat prin : strada , nr , număr cadastral... .., proprietate privată a municipiului Turda.

1. Valoarea redevenței ofertată**EURO/AN.**

2. Modalitatea de plata a redevenței :- anual , în lei, până la data de 31 martie, la cursul de schimb al BNR din ziua efectuării plății
- la data semnării contractului pentru anul 2021

3. Valabilitatea ofertei:zile.

Vom respecta condițiile impuse prin documentația de licitație.

Până la definitivarea contractului de concesiune, aceasta ofertă împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract de concesiune angajament.

Consimțim ca oferta noastră are caracter ferm aceasta neputând fi modificată pe toată perioada de valabilitate a contractului și este obligatorie din punctul de vedere al conținutului.

Toate cheltuielile și riscurile legate de executarea, dezvoltarea și exploatarea proiectului vor fi suportate de către ofertant.

Am înțeles să consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim o garanție în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 .

Data.....

Semnătura

Deplin autorizat să semneze oferta pentru și în numele
(denumire ofertant).

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. Părțile contractante

1. **Municipiul Turda**, cu sediul în Turda, Judetul Cluj, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 28, telefon 0264/313160, fax 0264/317081, cod fiscal 4378930, cont Trezoreria Turda :, reprezentată prin primar Cristian Octavian MATEI și director executiv Daniela Adace, în calitate de **concedent**, pe de o parte, și,
2. *persoană fizică*....., (domiciliul, buletinul/carta de identitate)/*persoană juridică* identificată prin cod unic de înregistrare, cu sediul principal în, reprezentat prin, având funcția de, în calitate de concesionar, pe de altă parte, în temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ ,a H.C.L. Turda nr.....și a prevederilor art. 871-873 Cod civil , s-a încheiat prezentul contract de concesiune:

II. Obiectul contractului de concesiune

ART. 1

(1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun,, situat în, în vederea

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur:
- b) bunurile proprii:

III. Termenul

ART. 2

- (1) Durata concesiunii este de 5 ani, începând de la data de
- (2) Durata contractului poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților încheiat în forma scrisă , cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

IV. Redevența

ART. 3

Redevența este de, stabilită în baza caietului de sarcini și în conformitate cu oferta financiară depusă .

V. Plata redevenței

ART. 4

- 4.1. Plata redevenței se va face în lei , anual, până la data de 31 martie, pentru anul în curs, la cursul de schimb al B.N.R. valabil în ziua efectuării plății.
- 4.2. Plata redevenței se va face în contul concedentului deschis la Trezoreria Turda, sau direct la casieria Primăriei municipiului Turda.
- 4.3. Pentru anul 2021, plata redevenței se face la data semnării contractului.
- 4.4. Redevența se va actualiza anual cu indicele de inflație publicat de Institutul National de Statistica.
- 4.5. Întârzierile de plată a redevenței, se vor penaliza conform prevederilor legale.
- 4.6. Nexecutarea obligației de plata a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.
- 4.7. Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului

ART. 5

- (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de concesiune.
- (2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

ART. 6

- (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, sa verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar
- (2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului , în scris cu minim 3 zile înainte de ziua stabilită pentru vizită.
- (3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VII. Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile concesionarului

ART. 7

- (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(3) Să nu blocheze drumurile existente în teren, conform planurilor de parcelare.

(4) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(5) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(6) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 30% din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(7) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(8) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(9) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(10) În toate cazurile de reziliere, terenul va fi eliberat de concesionar pe cheltuiala sa, în caz contrar concedentul prin compartimentul de specialitate va proceda la eliberarea terenului urmând a recupera cheltuielile ocazionate de aceste activități de la concesionar.

(11) Concesionarul va obține documentațiile tehnice, avizele necesare autorizării executării lucrărilor de construcții pe cheltuiala sa.

(12) Concesionarul va respecta condițiile de exploatare a bunului care face obiectul concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel: investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare precum și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

(13) Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru ca, prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine, fiind direct răspunzător pentru defecțiunile, degradările și distrugerile provocate, având obligația de a suporta exclusiv prejudiciile create.

(14) Concesionarul are obligația de înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară.

(15) Concesionarul are obligația de a executa lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire. Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism.

În cazul modificării unilaterale a contractului de concesiune care produce un prejudiciu concesionarului, acesta are dreptul să primească, fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

Obligațiile concedentului

ART. 8

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. Încetarea contractului de concesiune

ART. 9

(1) Prezentul contract 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. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va menționa motivele ce au determinat aceasta măsură – lucrări de utilitate publică de interes local sau național, caz în care concesionarul va proceda la eliberarea terenului în termen de maxim 10 zile de la data primirii notificării.

c) termenul pentru plata redevenței pe un an este data de 31 martie a anului respectiv (data semnării contractului - pentru anul 2021). În cazul în care redevența nu se achită timp de 3 luni consecutive după împlinirea acestui termen, contractul se reziliază de drept, fără nicio altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței și fără plata unor despăgubiri din partea concedentului.

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, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

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, caz în care acesta va notifica îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

g) în cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută în caietul de sarcini, în termen de 90 de zile de la semnarea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nicio altă formalitate.

h) în cazul în care concesionarul intra în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi;

(2) 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

La încetarea /rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate terenul (bunul de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractuale conferă concedentului, municipiul Turda, dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesiune, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

ART. 10

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate privind respectarea prevederilor legislației mediului, respectiv O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare precum și alte reglementări în domeniu.

X. Răspunderea contractuală

ART. 11

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

ART. 12 Decăderea din drepturi a concesionarului

- a) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului.

Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Această sancțiune se aplică atunci când concesionarul:

-ignora sistematic prevederile contractului de concesiune

-abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii

-alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii.

În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu mențiunea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor/conformarea cu prevederile contractului.

În cazul în care concesionarul nu se conformează cu solicitarea concedentului și nu depune diligențe pentru îndreptarea situației reclamate până la expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

XI. Litigii

ART. 13

Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii Contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările ulterioare, dacă părțile

XII. Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere convențională, clauze penale)

ART. 14

(1) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauza de forță majora, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice.

(2) Concesionarul va înștiința de îndată, în scris, concedentul. Motivatia renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numită de concedent, formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități competente. În situația în care nu întreg terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafața concesionată poate fi diminuată în mod corespunzător. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(3) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat din cauza nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. Dacă nu se ajunge la un acord se va sesiza instanța de judecată.

(4) În cazul renunțării la concesiune din alte motive decât cele prevăzute la alin 1, ce tin de culpa sa, concesionarul este obligat la plata unor despăgubiri:

- în situația în care construcția nu este începută, despăgubirea în sarcina concesionarului constă în contravaloarea lucrărilor executate de concedent la starea fizică de la data concesionării - executarea unei esplanade - nivelare teren, execuție platforma betonată, amenajarea spațiilor verzi, amplasarea monumentului, statuilor, refacerea fantanii arteziene și mobilierului urban, precum și a altor lucrări necesare punerii în funcțiune a esplanadei.
- concesionarul este obligat să plătească redevența și accesoriile acesteia până la data preluării terenului de către concedent; în situația în care construcția este în diverse stadii de construire sau este finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investițiilor executate până la data renunțării la concesiune.

(5) Bunurile proprii, constând din bunuri achiziționate de concesionar, ce pot fi ridicate fără a afecta funcționarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații bănești. În caz contrar concesionarul își va ridica bunurile;

(6) La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a imobilului.

(7) Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți.

(8) În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenului, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul contract.

XIII. Definiții

ART. 15

(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

Concedent,

.....

Concesionar,

.....

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 258

din data de 22.12.2020

privind concesionarea prin licitație publică a imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Aviatorilor F.N., cu număr cadastral 64679

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară din data de 22.12.2020;

Luând în dezbatere *proiectul de hotărâre* privind concesionarea prin licitație publică a imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Aviatorilor F.N., cu număr cadastral 64679, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidența Patrimoniu nr. 24783/16.12.2020 și *avizul* comisiilor de specialitate nr. 2 – pentru *administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare* și nr. 3 – pentru *ecologie, protecția mediului, urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, investiții*, ale Consiliului Local al Municipiului Turda precum și raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L.

În temeiul prevederilor art. 139, alin. 3, lit. f, art. 129, alin. 7, lit. f, art. 196 alin. 1, lit. a, art. 297, alin. 1, lit. b și ale art. 302, art. 303, art. 305-331 ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Turda, în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Aviatorilor, FN, cu număr cadastral 64679, în vederea amplasării unei construcții provizorii de tip container, cu destinația de unitate de depozitare. Imobilul este identificat conform planului de amplasament, anexa nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Nivelul minim al redevenței va fi de 107,6 euro/an - ce reprezintă valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții la licitație, ce a fost stabilită prin raportul de evaluare a terenului întocmit de evaluator autorizat, S.C. IRF CONSULTING S.R.L., pentru imobilul în suprafață de 100 mp situat în Turda, str. Aviatorilor, FN, cu număr cadastral 64679. Redevența va fi stabilită în urma licitației publice și se va plăti în lei, la cursul de schimb al B.N.R. din ziua efectuării plății.

Art. 3. Durata concesiunii va fi de 1 an și poate fi prelungită prin acordul părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Art. 4. Se aprobă studiul de oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 100 mp, situat în intravilanul municipiului Turda, str. Aviatorilor FN, aparținând domeniului privat al municipiului Turda, anexa 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă documentația de atribuire a contractului de concesiune, inclusiv caietul de sarcini, Anexa 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

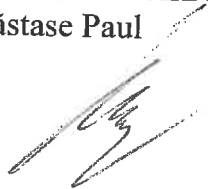
Art. 6. Se împuternicește primarul Municipiului Turda să semneze contractul de concesiune.

Art. 7. După semnarea contractului de concesiune, dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Serviciului Evidența Patrimoniului și GIS, Direcției Economice, Direcției Impozite și Taxe, Serviciului Urbanism, Autorizații de Construire și Cadastru și Serviciului Administrație Publică Locală, în vederea ducerii la îndeplinire, și se aduce la cunoștință publică prin afisare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

Năstase Paul



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL
al municipiului TURDA,
Jr. Mărginean Elena Mihaela



VOTURI: pentru 12
împotrivă -
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.
Numărul consilierilor participanți la vot este 12.

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA
NR. 14414 din 15/07/2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 261 din 15 / 09 / 2020

**ÎN SCOPUL: CONCESIONARE TEREN PENTRU AMPLASARE CONSTRUCTIE PROVIZORIE
TIP CONTAINER CU FUNCTIUNEA DE MAGAZIE MATERIALE SPORTIVE **)**

Ca urmare a cererii adresate de*1) **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA**, cu domiciliul*2) /~~sediul~~ în județul **CLUJ**, municipiul /~~orașul~~/ ~~comuna~~ **TURDA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **P-ȚA 1 DECEMBRIE 1918**, nr. **28**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **858** din **20/07/2020**, pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul **CLUJ**, municipiul /~~orașul~~/ ~~comuna~~ **TURDA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **AVIATORILOR**, nr. **FN**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) **CARTEA FUNCİARĂ NR. 64679, PLAN CADASTRAL/PLAN TOPOGRAFIC sc 1:500, NR. CADASTRAL 64679,**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism fază **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin hotărârea Consiliului local **TURDA nr. 160/1999 prelungit cu HCL Turda nr. 296 / 20.12.2019**

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul se află situat în intravilanul municipiului Turda, fiind domeniu privat al municipiului Turda.

**SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ,
ALTE RESTRICȚII:**

Servituți pentru obiective de utilitate publică: - nu este cazul.

Alte restricții: - nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. zona aparține UTR LI3, fiind destinată locuințelor colective în blocuri și dotărilor aferente.

Folosința actuală: teren liber, neîmprejmuit

Zona de impozitare: B. Rang localitate: II. Coeficient de corecție: 2,3.

3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilul este înscris în C.F. nr. 64679- Turda, prevăzut la A1 cu nr. Cad. 64679. Teren cu categorie de folosință curți construcții, neîmprejmuit.

Suprafață imobil din acte : 100 mp. Suprafață construită -mp.

DENUMIREA U.T.R.: LI3

LOCALIZARE: MR. II, CARTIERUL OPRÎȘANI

DELIMITĂRI: STR. CONSTRUCTORILOR, STR. PLOPILOR, LIMITA ZONEI NECONSTRUITE DE PE LATURA NORDICĂ A CĂII

VICTORIEI, STR. ION OPRÎȘ, LIMITELE DE PROPRIETATE ALE PARCELELOR DE PE STR. CRINILOR, LILIAULUI, TRANDAFIRILOR.

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ: LOCUIRE COLECTIVĂ ÎN BLOCURI

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: DOTĂRI ALE ZONEI DE LOCUIT

DISPONIBILITĂȚI DE TEREN: TEREN CONSTRUIT

CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: REGIM DE ÎNĂLȚIME PREPONDERENT P+4, STARE BUNĂ

ELEMENTE PROTEJATE: -

REGLEMENTĂRI PROPUSE:

PERMISIUNI:

SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU COMPLETAREA SAU MODIFICAREA CONSTRUCȚIILOR

EXISTENTE, AMENAJĂRI, CONSTRUCȚII DEMONTABILE DE MICI DIMENSIUNI.

SE POT AUTORIZA DOTĂRI PENTRU COMERȚ DE TOATE CATEGORIILE, DOTĂRI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII

NEPOLUANTE, FUNCȚIUNI SOCIALE, SEDII DE FIRME.

RESTRICȚII:

LA AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR SE VA EVITA OCUPAREA TERENURILOR AMENAJATE CA SPAȚII VERZI, LOCURI

DE JOACĂ PENTRU COPII, PARCAJE EXISTENTE.

NU SE VOR AUTORIZA MODIFICĂRI DE FUNCȚIUNI FĂRĂ ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR CORESPUNZĂTOARE.

SE INSTITUIE ZONA DE PROTECȚIE A RÂULUI ARIEȘ LA 3M DE LA BAZA DIGULUI.

INDICI DE CONTROL:

H MINIM = 3 NIVELE

P.O.T. MAXIM = 20,9%

C.U.T. MAXIM = 1,0

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat*4) pentru:

"CONCESIONARE TEREN PENTRU AMPLASARE CONSTRUCȚIE PROVIZORIE TIP CONTAINER CU FUNCȚIUNEA DE MAGAZIE MATERIALE SPORTIVE"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

3[^]1 REGIM ACTUALIZARE:

NOTĂ: - S-a solicitat emiterea unui certificat de urbanism pentru "Concesionare teren str. Aviatorilor FN în scopul construirii unei magazii pentru materiale sportive".

- Pe teren se va amplasa o construcție provizorie de tip container cu funcțiunea de magazie pentru materiale sportive și se va brânșa la rețeaua de curent electric.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire- solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agencia Pentru Protecția Mediului Cluj, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 99, bl. 9B, telefon 0264 401720.**

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

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

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

oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.
În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

aviz Administrația Domeniului Public

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

Plan de situație pe suport topografic grafic execuție lucrări

vizat de B.C.P.I. Turda

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

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

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

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

PRIMAR
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



L.S.

SECRETAR GENERAL
ELENA MIHAELA MĂRGINEAN

ARHITECT ȘEF,
CLAUDIU SALANȚĂ

07.08

Șef SUATC: Marin Fântâna
Întocmit: Cheveresan Soran
Număr exemplare: 2

Achitat taxa de: SCUTIT TAXA CONFORM LEGII 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL, ART. 476.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

01 / 10 / 2020

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____ / ____ / ____ până la data de ____ / ____ / ____

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

Primar

Secretar

L.S.

Arhitect-șef

Data prelungirii valabilității: ____ / ____ / ____
Achitat taxa de: ____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ____ din ____ / ____ / ____
Transmis solicitantului la data de ____ / ____ / ____ direct/prin poșta.

Notă:

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Dosarul nr. 9382 / 11-03-2020

INCHEIERE Nr. 9382

Registrator: CĂTĂLINA NICOLETA SELEGEAN

Asistent: OLIMPIA MUNTEAN

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL TURDA domiciliat în Loc. Turda, Piata 1 Decembrie 1918, Nr. 28, Jud. Cluj privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.20/30-01-2020 emis de CONSILIUL LOCAL TURDA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211, 251M

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere, având în vedere următoarele prevederi legale coroborate :

ART. 41 ALIN. 5 DIN Legea 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 27,28,29, Lege nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică.

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 510/1/1/1/1/1/1/1/1/1, înscris în cartea funciara 55094 UAT Turda având proprietarii: STATUL ROMÂN în cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 64679
- în baza dosar cadăstru, hotărârea nr 20 din 30.01.2020 emisă de Consiliul Local Turda, se notează diminuarea suprafeței imobilului de sub A1, de la 74860 mp la 74680 mp, suprafața de 100 mp se transcrie în cartea funciara nr.64679 TURDA, asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 55094 UAT Turda;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE : cu titlu de drept lege mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL TURDA, DOMENIU PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 64679 UAT Turda;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL TURDA

MOLDOVAN ANDREI ZOLTAN

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

07-04-2020

Registrator,

CĂTĂLINA NICOLETA SELEGEAN

(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

OLIMPIA MUNTEAN

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Nr. cerere	9382
Ziua	11
Luna	03
Anul	2020

Cod verificare
100083232206



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64679 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64679	100	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9382 / 11/03/2020	
Act Administrativ nr. 20, din 30/01/2020 emis de CONSILIUL LOCAL TURDA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE: cu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL TURDA , CIF:4378930, DOMENIU PRIVAT	

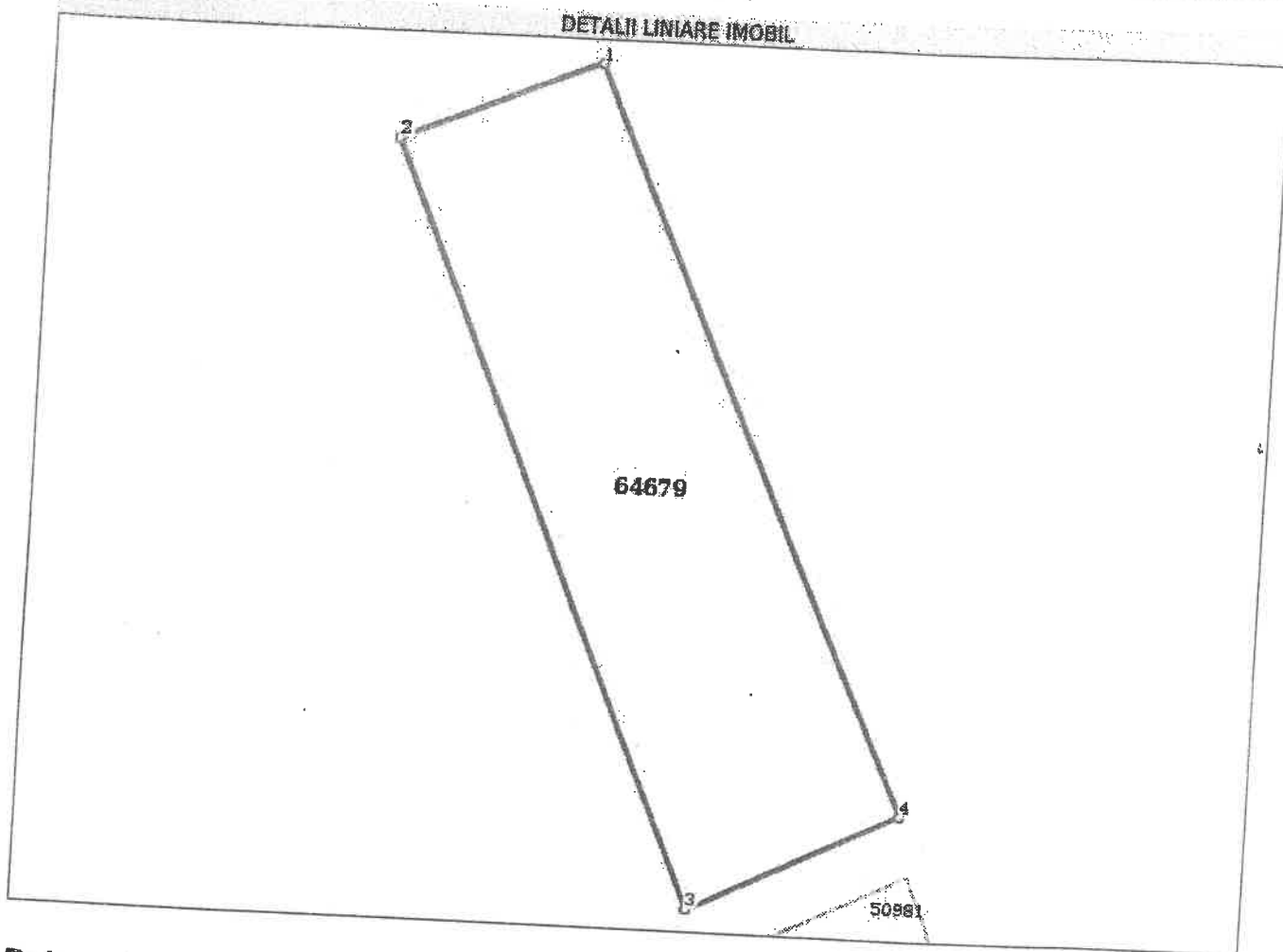
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64679	100	

* 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	100	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	5.025
2	3	19.401
3	4	5.44
4	1	19.011

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 0.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 0.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 251M.

Data soluționării,

07-04-2020

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

OLIMPIA MUNTEAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135, ap. 18 tel : 0722- 98 38 84

Membriu corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2020

Catre :

Primăria Municipiului Turda

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, strada Aviatorilor, f.nr., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMARIEI Turda.

Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea concesiunii- terenului incadrat in Domeniul privat al Primariei Turda – in scris in CF nr. 64679 BCPI Turda
Client/ Utilizator : Primăria Municipiului Turda.

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 13.07.2020, in mun. Turda, strada Aviatorilor, jud. Cluj, in prezenta Deii Bianca VĂSCAN , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat:

- Teren intravilan- in suprafata de 100 mp – extras CF nr. 64679.

A fost analizat amplasamentul si starea terenului de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografii. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul este cea inregistrata in Planul de situatie- in Anexa 2.

Avand in vedere acest lucru s-a trecut la intocmirea raportului de evaluare in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si tranzactionabila pe piata in starea constatata la data inspectarii.

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a efectuat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2018:

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2018	<ol style="list-style-type: none">1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)5. SEV 104- Tipuri ale valorii6. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)7. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	<ol style="list-style-type: none">9. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil10. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
	11. Glosar IVS 2018

Metodologia de evaluare aplicata:

- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile
- abordarea prin metoda extractiei- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- putine informatii de piata relevante disponibile - nu se i



Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 16.07.2020.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Valoarea de piata a terenului:**
 - Parcela cu S= 100 mp- V= 3.200 EUR, adica cca. 15.500 Lei (rotunjit)
- *Valoarea de piata include valoarea TVA

- **Valoarea de piata a terenului- fara TVA:**
 - Parcela cu S= 100 mp- V= 2.690 EUR, adica cca. 13.030 Lei (rotunjit)

“potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 “Concesionarea terenurilor se face in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei”, iar potrivit art. 17 din aceeași lege “Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente”.

In aceste conditii legislative valoarea minima a concesiunii devine:

V= 128 EUR/an, adica 620 LEI/an- valori care includ TVA

Ipoteze:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport
- valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor
- valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii
- valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii
- cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.8429 LEI/EUR.

Evaluator: SC IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2020, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare

-intreprinderi
-bunuri mobile



Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2020 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Str. Aviatorilor, f.nr, jud. Cluj.**

Prin prezenta confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele Internationale de Evaluare Editia 2018, codul etic al evaluatorului precum si toate recomandarile si normele metodologice emise de ANEVAR .

In prezentul raport de evaluare nu au avut loc devieri de la standardele de evaluare.

Cu respect,

INDREI Romulus Fabian

Cluj Napoca

16.07.2020



IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135,ap. 18 tel : 0722- 98 38 84, 721 331 485
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2020

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Str. Aviatorilor, f.nr.. jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primăria Municipiului Turda

Proprietar: Statul roman- in administrarea Primăriei Turda

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. IRF CONSULTING SRL, al clientului, si al destinatarului

Iulie 2020

CUPRINS

Declaratie de conformitate	3
CAPITOLUL I INTRODUCERE	6
1.1 REZUMAT	6
1.2 CERTIFICARE	7
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII	7
2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE	7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII	8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	8
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE	9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA	9
2.6 MODALITATI DE PLATA	9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII	9
2.8 RISCUL EVALUARII	9
2.9 SURSE DE INFORMATII	10
2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE	10
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR	10
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII	10
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI	10
3.3 TIPUL ZONEI	11
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII	11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	12
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE	12
4.2 EVALUAREA TERENULUI	13
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata	13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei	16
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE	17

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Extras de carte funciară
ANEXA nr. 2:	Plan de situație și Plan de încadrare în zonă
ANEXA Nr. 3:	Determinarea valorii de piață prin comparații de piață
ANEXA Nr. 4	Fotografii

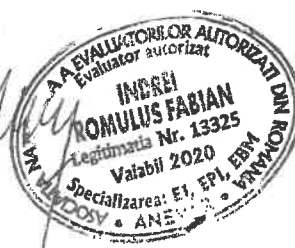
CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 113 din 16.07.2020

1. EVALUATOR	SC IRF CONSULTING SRL	
Legitimatie ANEVAR	Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2020	
Evaluator autorizat	INDREI ROMULUS FABIAN	
Parafa	Nr. 13325 – valabila 2020	
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA▪ Strada 21 Decembrie, nr. 135, apartament 18▪ Telefon 0722- 983 884,▪ E-mail: irfcons@yahoo.com	
2. CLIENT	Persoana juridica: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA	
Sediu	P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264313160 Fax: 0264317081	
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA	
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din:-TEREN INTRAVILAN-:suprafata totala: 100 mp In ANEXA 2 este prezentat Planul de situatie și Planul de incadrare in zona a imobilului.	
Proprietar	PRIMARIEI Turda- - domeniul privat	
Adresa proprietatii	▪ mun. Turda, strada Aviatorilor, f.nr.	
Conditii limitative deosebite	Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata	
4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE	<ul style="list-style-type: none">• Valoarea de piata a terenului: Parcela cu S= 100 mp- V= 3.200 EUR, adica cca. 15.500 Lei (rotunjit)	

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2020, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 13.07.2020.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificador, asa cum se precizeaza la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.
4. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
5. Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
10. Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a destinatarilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

➤ **Ipoteze speciale**

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatilor implicate la data de 16.07.2020.
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
3. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar si utilizatori desemnati.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica. Valoarea estimata in prezentul raport- valoarea de piata, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
6. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si relevante cunoscute de acesta la data evaluarii
8. *Prin prisma suprafeței mici a terenului valoarea de piață se estimează la valoarea de piață a terenurilor construibile din zona analizata*

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- teren intravilan amplasat in Turda, Str. Aviatorilor, f.nr.- inscris in CF nr. 64679,

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, strada Aviatorilor, f.nr., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMARIEI Turda

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan inscris la Cartea Funciara – extras CF nr. 64679

Suprafata teren 100 mp

Terenul nu este ocupat de constructii.

Analizele, informatiile si concluziile prezentate in raport sunt in concordanta cu specificatiile stabilite prin definirea misiunii evaluatorului: identificarea bunurilor imobiliare; identificarea drepturilor de proprietate; destinatia vizata a evaluarii; definitia tipului de valoare cerut; data la care este valabila valoarea estimata si data raportului; identificarea sferei de evaluare/respectiv a sferei raportului si identificarea ipotezelor pe care se bazeaza evaluarea.

- **Proprietar: PRIMARIEI MUNICIPIULUI TURDA- domeniul privat.**
- Dreptul de proprietate : DEPLIN,

Valoarea este estimata prin valoarea de piata in conditiile ca proprietatea nu este grevata de sarcini si este tranzactionabila pe piata.

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile
- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- nu se aplica- sunt informatii de piata

DEFINITII

VALOAREA DE PIATA

Luand in considerare scopul prezentei evaluari, identificat mai sus, evaluarea ar consta in estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piata", definita astfel de SEV 100 – Cadrul general:

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

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 16.07.2020, curs de referinta comunicat de BNR – 4.8429 LEI/EUR
In procesul de evaluare s-au utilizat date si informatii in EURO si LEI, conversia in alte valute urmand a fi efectuata de catre destinatar, daca e cazul.

2.6 MODALITATI DE PLATA

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata la data de 13.07.2020 in prezenta Dei Bianca VĂSCAN, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 RISCUL EVALUARII

Proprietatea evaluata are urmatoarele caracteristici:

- este de natura unei proprietati imobiliare "teren intravilan"- neconstruibil- suprafata redusa pentru a se incadra in limitele impuse de RLU Turda;
- este situata intr-o zona centrala a cartierului MICRO 1 si semicentrala a localitatii TURDA , **factorul principal de atractivitate este faptul ca terenul este plat, are geometrie si deschidere la strada dar neadecvate construirii- suprafata redusa, are retele de utilitati complete.**
- **Terenul este cu acces la un drum asfaltat.**

Avand in vedere considerentele de mai sus se poate aprecia ca proprietatea imobiliara subiect, este fara „restrictii impuse de accesul pe proprietate, are principalele retele de utilitati, fara restrictii de forma, dimensiune limitata pentru construire, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora”. **Segmentul de potentiali cumparatori este limitat la posesorii de proprietati adiacente.**
Evolutia generala a pietei imobiliare din ultima perioada de timp nu induce riscuri suplimentare aferente proprietatii imobiliare in speta,

2.9 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:
- In paragraful 4.2 sunt prezentate ofertele de vanzare a unor proprietati comparabile, valorile de tranzactionare efective sunt cu cca. 5-10 % mai mici fata de cele de ofertare
- Informatii telefonice obtinute de la ofertanti
- Mica publicitate locala
- Retea INTERNET
- Documente si acte primite de la proprietar : **Extras de carte funciara si Plan de situatie.**

2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia bunurilor imobile
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Descrierea juridica:

Dobandirea:

- Prin LEGE:
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat.

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona centrala a cartierului MICRO 1, semicentrala a orasului- zona mixta- de locuinte individuale si blocuri de locuinte- preponderent- si sedii de firme, spatii comerciale,

In zona se afla supermarketuri LIDL (la cca. 600 m) si KAUFLAND (la cca, 400 m), supermarket al SC CSA94, supermarket PROFIL la 100 m, spatii comerciale la parterul blocurilor din imediata apropiere.

In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 2 km
- Unitati comerciale la cca 100 m-200 m, magazine tip ABC, spatii comerciale si prestari servicii in imediata apropiere si in centrul orasului, cca. 2 km
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.5 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 4 km.

Instituti de cult- se afla in apropiere

Unitati medicale- in centrul orasului si cabinete medici de familie in cartierele MICRO I- III

Sedii de banci- la cca 200- 300 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFEISEN Banc, CEC Bank pe str.

Calea Victoriei

Utilitati edilitare:

- Retea urbana de energie electrica: *existenta*
- Retea urbana de apa- canal: *existenta*
- Retea urbana de termoficare: *nu este*
- Retea urbana de gaze: *existenta*
- Retea urbana de telefonie fixa si mobila: *existenta*
- Altele- televiziune prin cablu

TIPUL ZONEI

Tipul zonei

- Zona semicentrala a orasului Turda dar zona cea mai intes populata a orasului.
- Zona de terenuri construite in imediata apropiere a terenului de evaluat si terenuri libere pentru construire in zona periferica a orasului- strazile T. Arghezi si Câmpiei, incadrate in intravilan amplasate in zona cu cea mai mare dezvoltare imobiliar pentru resedinte individuale,
- exista transport in comun la cca. 150- 200 m (pe str. Calea Victoriei)
- Spatii verzi- Parcul MICRO 1 la cc. 0,3 km.

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte colective – blocuri cu P+4E pina la P+ 8E (pe Calea Victoriei).
- Suprafata parcelei de teren $S = 100$ mp
- Deschiderea la 2 fronturi : Strada Aviatorilor si alei intre Complexul comercial si blocuri de locuinte
- Relief- teren plat
- Tip drum acces: drum public asfaltat.

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

Piata imobiliara a fost definita ca fiind interactiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, prin potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor. Ea reactioneaza la situatia pietei, fortei de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietatilor imobiliare sunt influentate de tipul de finantare, durata de rambustare si rata dobanzii. Piata imobiliara se autoregleaza, dar este afectata direct de reglementari guvernamentale sau locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea este influentata de schimbarile in structura sau marimea populatiei.

In cazul dat proprietatile analizate sunt proprietati imobiliare de tip teren intravilan constructibil, localizat in zona periferica a municipiului Turda- zona de preponderent de resedinte individuale vechi, zona linistita cu trafic rutier redus, in zona de interes turistic ale orasului- Salina Turda, Baile sarate si Grădina Zoologica Turda.

In municipiul Turda, oras cu un numar de cca. 48000 locuitori (al doilea oras ca marime din judetul Cluj), cea mai mare parte a fortei de munca lucreaza in domeniul industrial, prestari servicii si comercial..

In perioada primilor 8-10 ani de la Revolutie in oras au incetat activitatea (sau a fost redusa drastic) cele mai mari societati care ocupau cca. 70-80% din totalul fortei de munca- CIMENTUL, REFRACTARA, STICLA, ELECTROCERAMICA, TURDEANA s-a ajuns ca nivelul somajului sa fie foarte ridicat, orasul facand toate demersurile pentru a fi incadrat la „zona defavorizata”. In acest timp in Cluj- Napoca, la 30 km departare, piata imobiliara a cunoscut o dezvoltare deosebita, pretul proprietatilor- terenuri, apartamente case, spatii industriale, de depozitare- au ajuns la valori mari orientind investitorii catre zonele suburbane si orasele din vecinatate (Turda, Campia Turzii, Gherla, Dej).

Darea in folosinta a autostrazii Transilvania a avut impact deosebit asupra orientarii investitorilor catre Turda si Campia Turzii, la aceasta data mult mai bine cotate decit celelalte orase din judet (Gherla, Dej, Huedin) dar si un salt deosebit al preturilor proprietatilor imobiliare pina in septembrie- octombrie 2008- declansarea crizei globale si apoi o scadere deosebita in 2009- 2013.

In ultimii ani, in domeniul industrial s-au facut cateva investitii importante de catre agenti economici mari ai orasului (HOLCIM, RIGIPS) iar in utima perioada au inceput sa faca investitii si agentii economici mai mici (firme ca Marele Alb, CSA 94, SUCCES –care a cumparat firma Roland) sau aparitia altor investitori in zona- RIGIPS Romania, PARMUR,, I&C Transilvania Constructii, etc. Numarul investitiilor in constructii a fost in continua crestere mai ales pe principalele artere de circulatie.

Analiza cererii solvabile

Cererea de terenuri similare se caracterizeaza prin cumparatori informati care doresc sa achizitioneze terenuri pentru construirea de case/vile si mai nou pensiuni- numarul redus de spatii de cazare fata de aflusul de turisti datorat SALINEI RURDA (in special pe timpul verii) orienteaza investitorii spre acest tip de proprietati.

Piata Terenurilor in zona imediat apropiata, nu este una foarte activa. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile si dorintele investitorilor. De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.

Zona de interes pentru investitori o constituie vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUFLAND.

Cei care poseda bani se asteapta la scaderea preturilor proprietatilor imobiliare sau la aparitia la vanzare a unor proprietati al caror proprietari sunt in situatii financiare dificile- oportunistii.

Un alt pol de interes pentru investitori este si zona din apropiere SALINA TURDA (DURGAU)- pentru investitii imobiliare de tip hotel/pensiune.

Pentru proprietatea analizata, cererea de proprietati similare este relativ constanta fata de anii anterior, intrucat potentialii cumparatori fac parte din categoria investitorilor care amana investitia in speranta scaderii preturilor.

Analiza ofertei competitive

Oferta pe piata imobiliara reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere intr-o perioada de timp, pe o piata data. Gradul de raritate pentru o anumita proprietate este dat de existenta ofertei pentru acel tip de proprietate la un anumit moment si la un anumit pret.

Segmente reprezentative: oferta de proprietati imobiliare similare celei evaluate este compusa in principal din proprietati apartinand unor persoane fizice.

Pentru proprietatea analizata, oferta este generoasa, sunt oferite la vanzare un numar mare de proprietati comparabile, dar numarul tranzactiilor reale este redus.

Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 25-50 euro/mp functie de amplasarea in cadrul localitatii, regimul de construire permis, suprafata, de deschidere la artere de circulatie, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

Echilibrul pietei

Tinand seama de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona ca piata proprietatilor imobiliare specifice proprietatii analizate este "piata slab activa", **oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere- piata a cumparatorilor**

REZULTATUL CERCETARII: posibilă diminuare a prețurilor in perioada imediat urmatoare datorită crizei pandemice de la această dată.

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Relatiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe pietele imobiliare. Cunoasterea si intelegerea comportamentului pietei sunt esentiale pentru conceptul de cea mai buna utilizare. Cand scopul evaluarii este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care va fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Pentru a fi luata in considerare, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie legal permisa, fizic posibila, financiar fezabila si maxim profitabila.

Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia si prin marimea suprafetei construibile, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de **“teren pentru constructii anexe la spatii comerciale” sau “spații comerciale de tip stradal”**.

Ca alternativa, terenul poate fi pastrat ca investitie. Utilizarea potentiala, si nu utilizarea existenta, determina de obicei pretul care va fi platit pentru teren in cazul in care respectiva utilizare este fezabila din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinatatilor, conduce la concluzia ca posibilitatea utilizarii terenului in alte moduri decat “teren pentru constructii anexe la spatii comerciale” poate fi folosit in prezent ca spatiu de parcare auto- suprafata parcele de teren analizat redusă pentru a se obtine autorizatii de construire in actualele conditii impuse de PUG si RLU aprobate de Consiliul Local al Municipiului Turda.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

Suprafetele de teren evaluate sunt, in opinia mea, prea mici pentru a fi clasate in terenuri construibile.

Pentru estimarea valorii de piata a parcelor de teren evaluate se impune ca valoarea sa fie adecvata si comparabila cu tranzactionarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafete construibile, acordind corectii obiective.

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

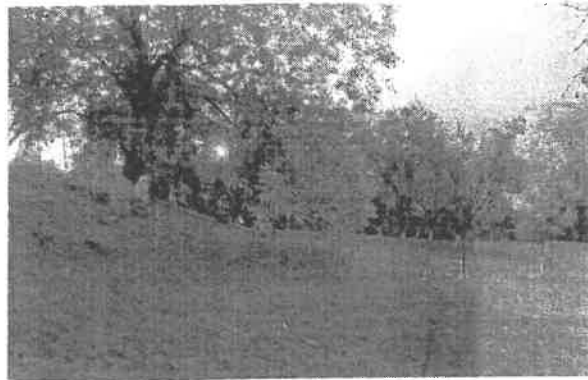
Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii,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

La valorile ce se compara se aplica corectii asupra pretului de vanzare cunoscut tinandu-se seama de intervalul de timp dintre data tranzactiei si data evaluarii precum si de unele particularitati privind echiparea terenului cu utilitati

In cazul proprietatii analizata am identificat citeva oferte la vinzare in mica publicitate sau la agentii imobiliare din Turda si Cluj- Napoca, agentii care opereaza in zona municipiului Turda. Referintele asupra parcelor expuse la vinzare sunt sumare, pentru amanunte au fost contactati ofertantii, agentiile imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelor de teren.

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila A : <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDbxleO.html#ba2a494a29>



Vanzator

cordosluci35
 Profil utilizatorului
 Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0753 593 856

Loc de intalnire

Turda, judet Cluj

Vand teren intravilan la drum cu toate utilitatile zonă Turda noua

25 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACUALIZEAZA ANUNTUL

Oferta de: Proprietar Extravilan / Intravilan- Intravilan Suprafata utila: 800 m²

Descriere

Vand teren intravilan la drum pe strada gheorghe barfalu spre iesire către sândouesti,front la drum 17m! parcelata cerere se vinde mai mult,mentă vazut

Anunt redactat prin intermediul platformei CASO.ro, dependentă de profilul Android IOS

U Adaugat de pe telefon la 11:30, 21 Iunie 2020, ora 11:32P Zona + Tema - 2075 10 539

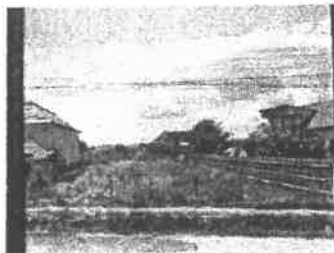
Comparabila B- <https://lajumate.ro/super-teren-intravilan-cu-cf-700mp-in-poiana-turda-8823330.html>

Teren intravilan cu CF- 700mp in Poiana -Turda zona centrala

Turda, Cluj

50 EUR

1/2



Zona	Central	Tip teren	Teren constructii
Clasificarea teren	Intravilan	Suprafata teren (m²)	700
Frontul util a teren	16	Utilitatii	Da

✓ Preț negociabil

Oferta exceptionala situata intr-o zona cu potential. Va facem cunoscuta o oferta de vanzare a

unui teren intravilan cu CF, in suprafată de 700 mp in cartierul Poiana, pe strada Campiei la principala-DN15, Turda. Utilitatile sunt la marginea terenului-strada: curent, apa, gaz, canalizare. Are front la strada aproape 16m. Terenul chiar daca e situat la principala ianga statia de autobus, spalatorie, magazine, scoți, e pozitionat intr-o zona liniștită. Daca va place aceste oferta nu ezitati sa ne contactati telefonic la numarul de telefon. 0745241616.

Energia care intervine

0 energie verde care intervine de urgentă în perioada de criza în rezolvarea de probleme

MAI MULTE

	Micro 1	Micro 2	Teren constructii
Clasificare teren	Intravilan	Extravilan	560

vand loc de casa in Turda 560 m2,
front la strada 16m si lungime
35m, toate utilitatile in fata portii,
drum asfaltat si iluminat stradal, gard solid, situat in zona Poiana la 1,5 km
de Kaufland si Lidl. Pret negociabil.



Plaja foarte larga de valori este explicabila avind in vedere pozitia terenurilor in cadrul localitatii (accesul la utilitati, front la strada, marimea suprafetelor construibile).

Ajustarile aplicate au tinut seama de:

- Valorile comparabilelor sunt cele de oferta- ajustare negativa 10%- procent de negociere a valorii de oferta
- Incadrarea terenurilor- toate comparabilele sunt terenuri intravilane
- Localizare- ajustari in plus sau minus functie de amplasament- cele mai cotate sunt terenurile cu destinatie rezidentiala amplasate in centrul loc. Turda, Comparabila A este pe str. Sandulesti - ajustare pozitivă- mult mai slab cotată, Comparabila B este in zona Poiana- central- usor mai slab cotata- ajustare pozitiva 5%. Comparabila C amplasata pe str. Gen. Dragalina- mai bine cotata dar terenul nu este construibil decit pentru garaje (locuri de parcare)- ajustare negativa, Comparabila D zona in zona Poiana- central- usor mai slab cotata- ajustare pozitiva 5%.
- Marimea suprafetei terenurilor- Comparabilele au fost ajustate negativ 10%-proprietatea de evaluat este teren cu suprafata redusă practic nu este construibil decit in conditiile alipirii cu proprietati cu care are se poate alipi
- Frontul la strada si/sau raportul laturilor –au fost aplicate ajustari la acest nivel in functie de deschiderea la strada- negative 5-10%.
- Amenajari exterioare: nu au fost aplicate ajustari evaluarea se face in ipoteza ca proprietatile sunt libere pentru construire
- Dotarea cu utilitati sau apropierea de acestea- nu au fost aplicate ajustari la acest nivel

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei C** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **32 EUR/mp**.

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinata este cu TVA inclus.

Valoarea terenurilor devine:

Parcela cu S= 100 mp- V= 3.200 EUR, adica cca. 15.500 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocarii), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati construite, prin deducerea valorii contributiei constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Acest raport este, in general, mai sigur atunci cand proprietatea subiect include constructii relativ noi. Pentru constructii mai vechi, raportul dintre valoarea terenului si valoarea totala va creste.

Metoda se aplica doar atunci cand nu se gasesc decat putine informatii despre vanzari sau oferte care sa indeplineasca cerintele de comparabile, sau cand indicatiile de valoare obtinute prin comparatia directa au nevoie de confirmare prin alte tehnici,

Avand in vedere ca sunt suficiente informatii de piata privitor la tranzactionarea si ofertarea de parcele comparabile in zona analizata, in opinia mea, valoarea relevanta pentru proprietatea de evaluat este relevanta prin Comparatii de piata.

4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

- Parcela cu S= 100 mp- V= 3.200 EUR, adica cca. 15.500 Lei (rotunjit)

IN URMA EVALUARII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMATIILOR APLICABILE SI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA MEA ESTE CA VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE DESCRISE ESTE VALOAREA DETERMINATA PRIN Abordarea prin comparatii de piata:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	Parcela cu S= 100 mp- V= 3.200 EUR, adica cca. 15.500 Lei (rotunjit)
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

*Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr. 13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile*






Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64679 Turda

Nr. cerere	9382
Ziua	11
Luna	05
Anul	2020
Cod verificare 100083232206	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64679	100	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9382 / 11/03/2020		
Act Administrativ nr. 20, din 30/01/2020 emis de CONSILIUL LOCAL TURDA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE: cu titlu de drept lege, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TURDA, CIF:4378930, DOMENIU PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

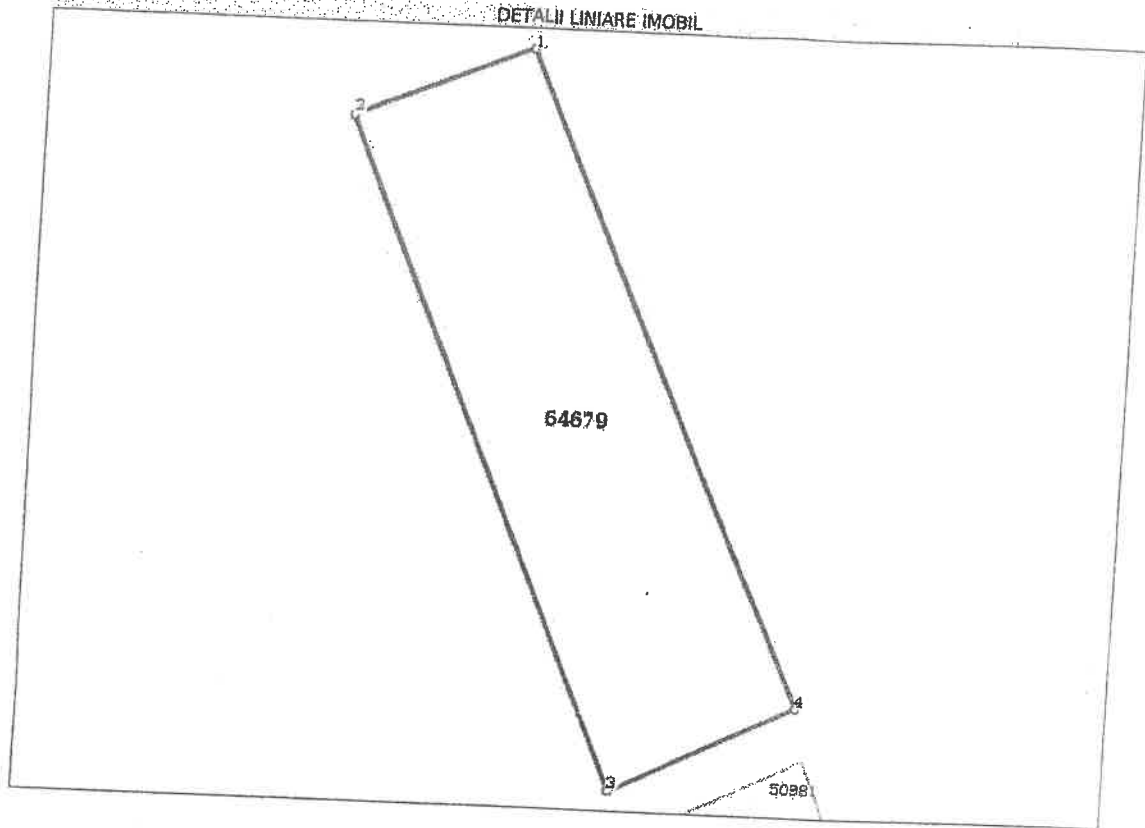
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64679	100	

* 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 constructii	DA	100	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	5.025
2	3	19.401
3	4	5.44
4	1	19.011

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 0.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 0.

Carte Funciară Nr. 64679 Comuna/Oraș/Municipiu: Turda

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 251M.

Data soluționării,

07-04-2020

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

OLIMPIA MUNTEAN

(parafa și semnătura)

Referent,

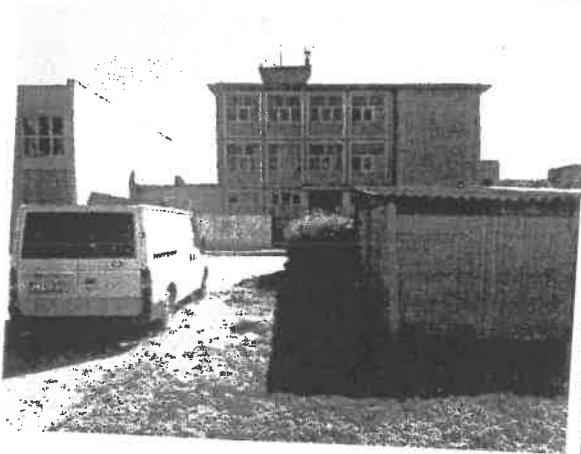
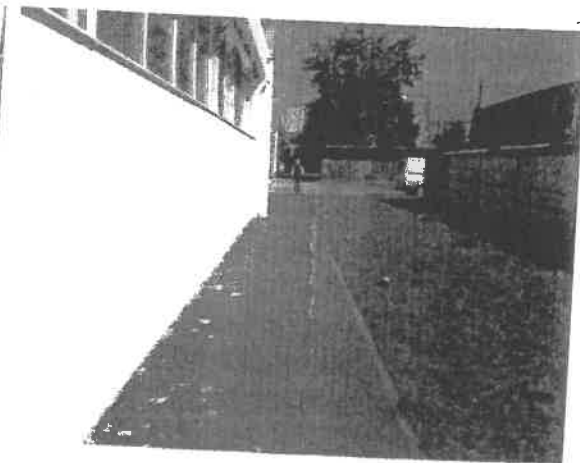
(parafa și semnătura)



Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	5%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-3	-4	2	-4
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	alee asfaltata	strada asfaltata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Topografie/Relief	plat	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Utilitati disponibile	gaz, curent el. Apa- canal	similara	similara	similara	similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Forma in plan/Deschidere	dreptung.	poligonal a	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
Deschidere, raportul laturilor	4 ml	17 ml	16 ml	10.5 ml	16 ml
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-2.67	-4.05	-1.76	-2.03
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (%)</i>		-20%	-20%	0%	-15%
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)</i>		-5	-8	0	-6
Preț ajustat (EURO/mp)		29	34	32	36
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		29	34	32	36
Cuquantum ajustare totală brută absolută (EURO)		15	15	11	18
Cuquantum ajustare totală procentuala absolută		52.50%	32.50%	31.11%	39.11%
Numarul de ajustari					
Valoare de piata* (euro/mp)	32.0				
Valoare de piata*	EUR 3,200				
echivalent a	15,497				
selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute- Comparabila C				Curs BNR (16.07.2020)	4.8429



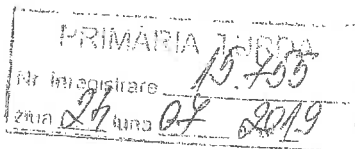
Anexa 4





15755.2019.000

*Bl. Potaișa Cluj
25.07.2019*



*Tranzisus spre
15 SEPTE
25.07.2019*

Către

Primăria Municipiului Turda

Subscrisa Asociația Sportivă Clubul de Dans Sportiv Potaișa Turda, cu sediul în Turda, Str. Aviatorilor nr. 10 A, Bl. N1, ap. 6, județul Cluj, reprezentată legal prin Miron Aurelian Grigore în calitate de președinte al Asociației, prin prezenta solicit concesiunea unui teren în suprafață de 100 m², situat în Turda, Str. Aviatorilor FN, proprietatea publică a Municipiului Turda, conform documentației tehnice anexate.

Solicitarea noastră survine deoarece avem nevoie de un spațiu pentru construirea unei magazii pentru materialele sportive și echipamente care sau adunat în 25 de ani de activitate.

Menționăm că în vecinătatea terenului solicitat este sala de dans a Asociației Sportive.

*Identif topografică Aldeleanu Andrei
+ de membrare
Bucuresti*

Documente anexate :

1. Memoriu tehnic
2. Acte încadrare în zonă
3. Copie CUI Asociație Sportivă
4. Copie contract sală de dans Asociație Sportivă

Turda Ia,

16.07.2019

ASCDS POTAISSA Turda

Miron Aurelian Grigore



Tf. 0745767414



MEMORIU TEHNIC

Capitolul I - DATE GENERALE

I.01 - Obiectul proiectului: solicitare concesiune teren cu scopul :

CONSTRUIRE MAGAZIE PENTRU MATERIALE SPORTIVE

- beneficiar (investitor) : ASOCIATIA SPORTIVA CLUB DE DANS SPORTIV POTAISSA TURDA ;
- adresa (investitorului) : **TURDA str. AVIATORILOR nr 10A, bl. N1 , ap 6 ,jud. CLUJ ;**
- amplasament (adresa completa) : **TURDA str. AVIATORILOR nr FN ,jud. CLUJ;**

I.02 - Caracteristicile amplasamentului

- incadrare in localitate si zona : terenul aflat un studiu de afla in intravilanul **TURDA str. AVIATORILOR nr . FN ;**
- descrierea terenului (parcele):
 - categoria de folosinta : **TEREN =100mp -apartinand DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI TURDA**
 - forma: **dreptunghiulara**
 - particularitati topografice: **terenul nu prezinta denivelari semnificative**

I.03- Caracteristicile constructiei propuse

SE DORESTE CONSTRUIREA ,PE TERENUL APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC SI SOLICITAT DE CATRE BENEFICIAR SPRE CONCESIONARE, A UNEI CLADIRI CU DESTINATIA MAGAZIE PENTRU MATERIALE SPORTIVE.

- dimensiunile maxime la teren: **5,00 m x 20,00 m**

- regim de inaltime : P;

$H_{MAX. CORNISA (STREASINA)} = 2,50m$; $H_{MAX. COAMA} = 3,00 m$

- suprafata construita - **Sc = 100,00 mp**

- suprafata desfasurata - **Sd = 100,00 mp**

- suprafata utila totala - **Su = 94,91 mp;**

- sistem constructiv : cladire pe structura metalica demontabila

Mentionez faptul ca functionez cu activitatea de DANS SPORTIV intr-un spatiu inchiriat in complexul de la METEX. Cladirea v-a adapostii depozitarea materialului sportiv necesar functionarii activitatii de dans sportiv.

INTOCMIT: ASOCIATIA SPORTIVA CLUB DE DANS SPORTIV POTAISSA TURDA
MIRON AURELIAN GRIGORE

