



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
ORASTIOARA DE SUS



HOTĂRÂREA NR. 5 / 2021
privind aprobarea închirierii prin licitație publică, a unor suprafețe de teren
apartinând domeniului privat al comunei Orăștioara de Sus, situate în localitatea
Costești-zona de agrement, identificate în CF nr. 60210

Consiliul Local al comunei Orăștioara de Sus, județul Hunedoara, întrunit în ședința ordinară din data de 19.11.2020;

Analizând proiectul de hotărâre nr. 69/17.12.2020 și referatul de aprobare nr. 430/17.12.2020, a inițiatorului și anume dl. dl. primar Inășescu Vasile Marian din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea tarifului pentru închirierea terenului aparținând domeniului privat al comunei Orăștioara de Sus, situat în localitatea Costești-zona de agrement, identificat în CF nr. 60210, raportul de specialitate al Compartimentului Juridic, nr. 431/17.12.2020;

În baza avizului favorabil nr. 14 /21.01.2021 al comisiei de specialitate a Consiliului Local pentru activități economico-financiare, agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism;

În conformitate cu prevederile Cap. V – Contractul de locațiune, art. 1777 și următoarele din Codul Civil- republicat, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 273/2006 - privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, ale art.362 alin. 1 și alin.3 din O.U.G. nr. 57/2019-privind Codul Administrativ, ale art.7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată 2013;

În temeiul art.129 alin.1, alin.2 lit. „c”, alin.4 lit. „c”, alin.6 lit. „b” respectiv art. 139 alin. 2 și art. 196 alin. (1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 –privind Codul Administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă închirierea prin licitație publică, a unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al comunei Orăștioara de Sus, situate în localitatea Costești-zona de agrement, identificate în CF nr. 60210, conform planului de situație ce constituie anexa 1 la prezenta;

(2) Pretul de pornire la licitație va fi de la 12 lei/m.p./lună, conform raportului de evaluare, întocmit de evaluator autorizat Flaviu Ploesteanu, ce constituie anexa 2 la prezenta hotărâre;

(3) Pe terenul închiriat se vor desfășura activități comerciale, efectuate prin standuri, chioscuri, rulote, tonete, sau alte construcții provizorii.

Art.2. Durata închirierii va fi de 1 an cu drept de prelungire prin act adițional;

Art.3. Se împuternicește Primarul comunei Orăștioara de Sus, dl. Inășescu Vasile Marian să semneze contractul de închiriere ce se va încheia cu operatorii economici;

Art.4. Se aprobă documentația de atribuire, conform anexei nr. 3 la prezenta hotărâre;

Art.5. Se aprobă Caietul de Sarcini conform anexei nr. 4 la prezenta hotărâre;

Art.6. Se organizează comisia de evaluare, iar componența acesteia se aprobă prin dispoziție a primarului;

Art.7. Prezenta hotarare se poate contesta in instanta de contencios administrativ competenta, potrivit Legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare

Art.8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul comunei si se aduce la cunostinta publica prin afisare in locuri vizibile.

Art.9. Prezenta se comunică :- Primarului comunei Orăștioara de Sus

- Instituției Prefectului – Județul Hunedoara
- Compartimentului Financiar Contabil, Taxe si Impozite Locale

Orastioara de Sus, 25.01.2021

**PRESEDINTE DE SEDINTA
DEMIAN PETRU**

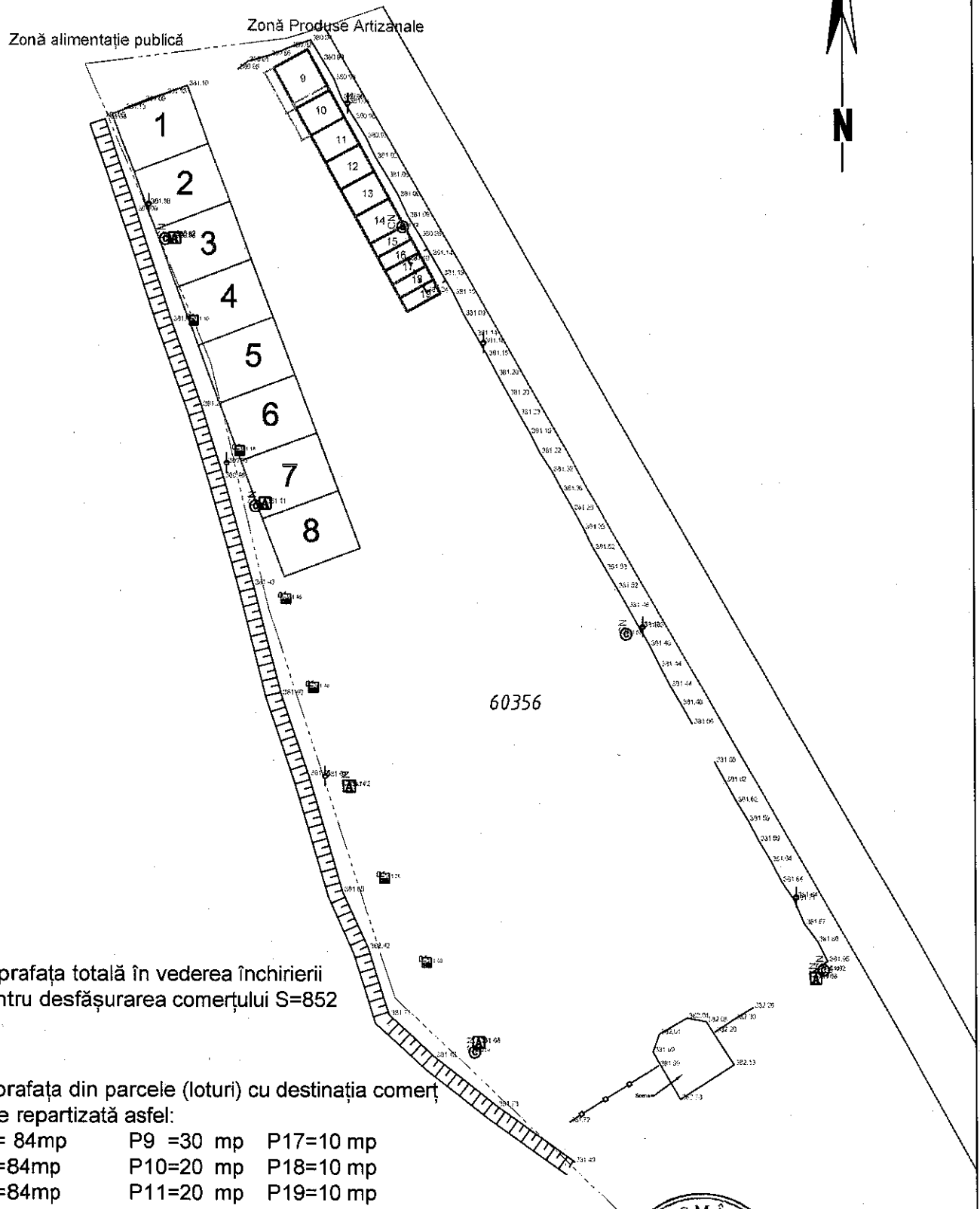


**CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL U.A.T.,
BULEA EMILIA**



Prezenta hotarare s-a adoptat prin vot deschis cu 11 voturi pentru, 0 impotriva, 0 abtineri

Plan de Situație



Președinte de ședință
Demian Petru



Contrasemnează
Secretar General UAT
Bileia Emilia

OBIECTUL: TEREN INTRAVILAN

TIPUL PROPRIETATII: Proprietate imobiliara de tip teren intravilan

PROPRIETAR : COMUNA ORASTIOARA de SUS

CLIENT PRIMARIA ORASTIOARA de SUS

DESTINATAR PRIMARIA COMUNA ORASTIOARA de SUS

LOCALIZARE: COSTESTI

DATA EVALUARII 28 decembrie 2020

DATA RAPORTULUI 28 decembrie 2020

CURS BNR 4,8735 lei/EURO

DREPTUL EVALUAT: Drepul de proprietate

SCOPUL EVALUARII : Determinarea valorii de piata in scopul concesiunii

SUPRAFATA TOTALA 34.306 mp

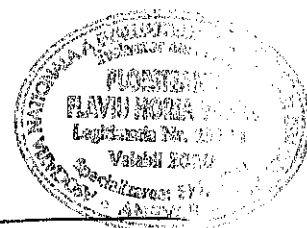
RECONCILIAREA:

	VALOARE de PIATA TEREN (lei/mp)	VALOARE CONCESIUNE (lei/mp/luna)
TEREN INTRAVILAN CF 60210	97,47 lei/mp	12 lei/mp/luna

***Valorile nu contin TVA

Flaviu PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR, Leg.15281

(Signature)



I.1 Declarație – Certificarea Evaluadorului și Semnătura

A. DECLARATIA DE CONFORMITATE

Ca elaborator al acestui raport de evaluare, raport pe care îl semnez, confirm că a fost elaborat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în acest raport.

Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interes legat de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare.

În aceste condiții, subsemnatul, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare.

B. CERTIFICARE

Subsemnatul Flaviu PLOESTEANU certific în cunoștința de cauză și cu bună credință că :

- ✦ afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport de evaluare sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și concluziile inspecției asupra proprietății.
- ✦ analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar la ipotezele și concluziile limitative menționate, ele fiind personale, imparțiale și nepartinitoare.
- ✦ nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✦ implicarea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✦ analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
- ✦ posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raport, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR, Leg. 15281



1. Termenii de referință

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

1.1. Evaluatorul

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către **Cabinet de Expertiza si Evaluare FLAVIU PLOESTEANU**, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate mai jos:

- Inspecția proprietății subiect a fost facilitată de către **reprezentantul proprietarului**
- etapele procesului de evaluare au fost realizate de către expert evaluator Flaviu PLOESTEANU, membru titular ANEVAR cu legitimația ANEVAR nr. 15218 – Valabilă 2020, Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației.

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

1.2. Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării

În conformitate cu oferta de servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv PRIMARIEI COMUNEI ORASTIOARA de SUS, în calitate de Client și în calitate de Destinatar, și conține informații adecvate doar necesităților ei.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Evaluarea s-a realizat în scopul informării clientului în luarea unor decizii în vederea concesiunării terenului.

1.3. Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu oferta de servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „TEREN INTRAVILAN”, situat pe raza comunei Orastioara de Sus, Județ Hunedoara, în suprafață totală de 34.306 mp fiind înscris în **CF 60210 Orastioara de Sus** și număr cadastral **60210** în exclusivitate dreptul de proprietate în cota actuală 1/1.

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

1.4. Tipul valorii și data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piață", definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Data evaluării este **28.12.2020**; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 4.8735 LEI pentru 1 EUR; data raportului este **28.12.2020**.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuie nu a fost prevăzută explicit în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.5. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Am avut acces pe proprietatea Comunei Orastioara de Sus , inspecția fiind facilitată de către reprezentantul proprietarului, în data de 21.12.2020

Au fost primite documentele de proprietate precum și o prezentare succintă a intervențiilor de tip efectuate asupra terenului supus evaluării

1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații primite de la client :

- ✓ informații certe
- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren.
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – relevee vizate spre neschimbare, extras de carte funciară, alte documente, plan de amplasament

și delimitare imobil; suprafețele pentru teren au fost preluate din respectivele documente

- istoricul proprietății

- scopul evaluării Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

B. Informații colectate de evaluator

- ✚ datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- ✚ informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- ✚ date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
- ✚ date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- ✚ date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.7 Ipoteze și ipoteze special

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul, și care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată:

✚ Ipoteze

- Evaluatorul a examinat Planul de amplasament și delimitare imobil vizat de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de reprezentant și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (relevee vizate, extras de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate documentele puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

- Proprietatea a fost evaluată liberă de sarcini; conform scopului prezentat.

• Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.

• Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

• Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

• Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind luate în considerare, conform informațiilor primite de la reprezentantul proprietarului. Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări altele decât cele care sunt „la vedere”. Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenței altor deficiențe decât cele observate, descrise și luate în considerare; prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părților preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

• Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

• Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;

• Se presupune utilizarea terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

• Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

• Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

• Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

✦ Ipoteze special

• Conform solicitării Primăriei Comunei Orastioara de Sus, se dorește exprimarea valorii concesiunii anuale și lunare a terenului evaluat.

• La data evaluării nu există descrierea și identificarea juridică distinctă pentru suprafața exactă ce se dorește a fi închiriată de către Primăria Orastioara de Sus către comercianți (persoane fizice sau juridice) în scopul obținerii de venituri, motiv pentru care evaluatorul este nevoit să simuleze situații ipotetice de

valorificare a bunului imobil, astfel ca evaluatorul va stabili valoarea de inchiriere pe mp/luna si nu o suprafata bine definita.

1.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Fiecare componentă a proprietății a fost evaluată în mod specific; astfel, valoarea terenului este în condițiile celei mai bune utilizări a sa iar valoarea îmbunătățirilor acestuia ca și contribuție suplimentară; valorile separate ale terenului și îmbunătățirilor, nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în condițiile prezentate în raport.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

1.9. Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2020”, astfel:

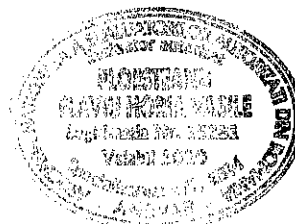
- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.10. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculurilor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR, Leg. 15281



2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată pe raza comunei Orastioara de Sus, în intravilanul localității Costești Județ Hunedoara, în zona centrală a localității așa cum rezulta din extrasul de carte funciara și din poziționarea determinate de expert; această localizare poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

- Amplasamentul are acces la DJ 705A.
- Drumul de acces este public
- Zona este una turistică foarte dezvoltată cu un flux de turiști mare.
- Utilitățile de pe teren sunt: curent electric și apă.

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața (totală) de 34.306 mp, parțial împrejmuit. El are următoarele caracteristici:

- acces la calea de transport principală,

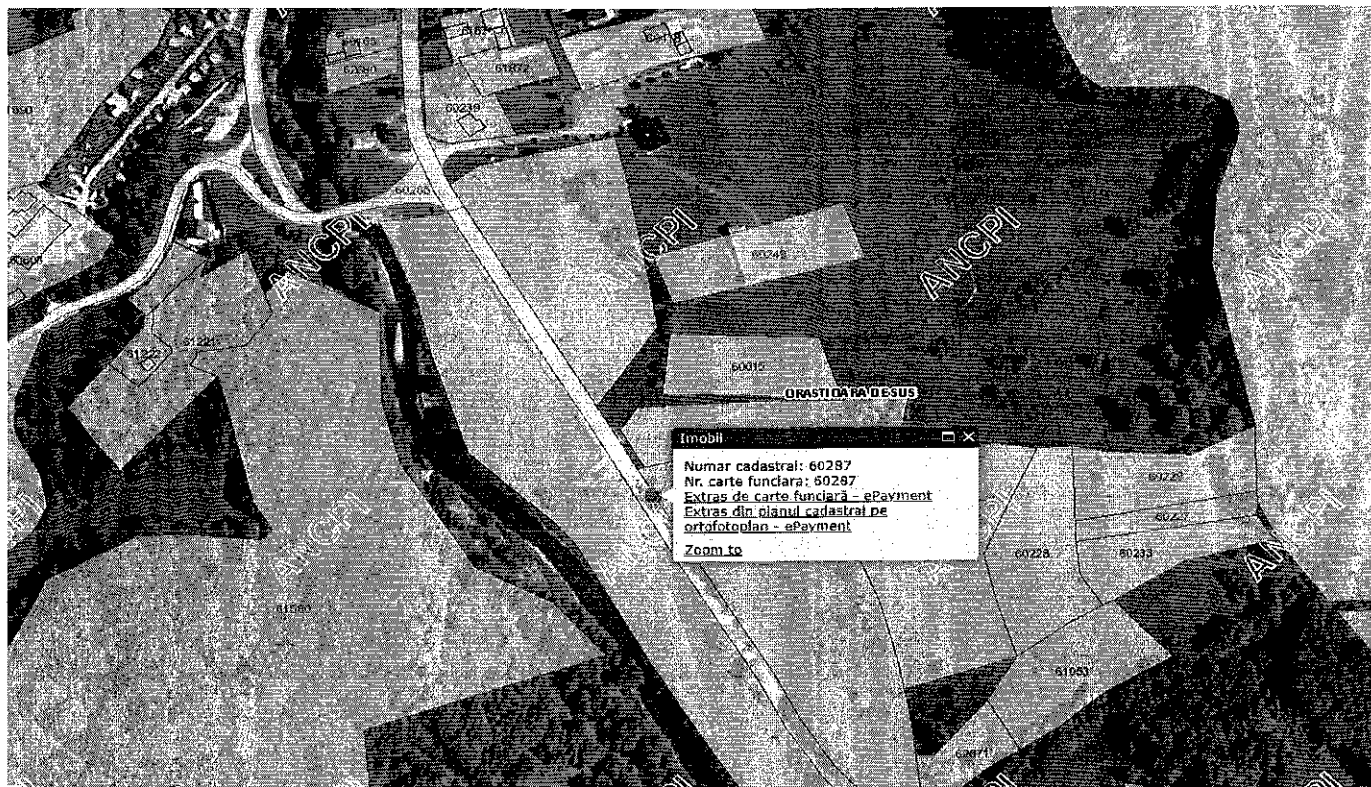
Terenul are următoarele caracteristici:

- suprafață adecvată utilizării curente
- formă neregulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană



Situatia juridical a proprietatii

COMUNA ORASTIOARA de SUS detine dreptul de proprietate asupra terenului ce face obiectul evaluarii asa cum rezulta din Extrasul CF nr.60210 Orastioara de Sus,nr.cadastral 60210.



2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

El are următoarele caracteristici:

- acces la calea de transport principală,

Terenul are următoarele caracteristici:

- suprafață adecvată utilizării curente
- formă neregulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană

2.2.1. Date despre localitate zonă și vecinătate, piața locală

Analiza pietei constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare. Valoarea de piață a proprietății imobiliare este în mare măsură influențată de poziția sa competitivă pe piață. Cunoașterea caracteristicilor proprietății evaluate va conduce la identificarea proprietăților competitive. Aceasta corelată cu înțelegerea condițiilor economice, a efectului lor asupra pietelor imobiliare va determina o apreciere mai bună a influențelor externe ce afectează proprietatea.

Piața imobiliară națională, dar mai ales cea locală tinde în prezent să devină o piață în stagnare.

2.2.2. Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

2.2.3. Istoricul proprietății

„TEREN INTRAVILAN”, situat pe raza comunei Orastioara de Sus, sat Costesti, Județ Hunedoara, în suprafață totală de 34.306 mp având înscris în CF 60210 Orastioara de Sus și număr cadastral 60210 în exclusivitate dreptul de proprietate în cota actuală 1/1.

2.2.4. Concluziile analizei datelor relevante

Dreptul de proprietate	Avantaje: -deplin, clar și fără echivoc definit	Dezavantaje - nu este cazul	Influență nesemnificativă asupra valorii de piață
Caracteristicile localității	Avantaje - localitate urbană mică (sat) - densitate medie a populației - veniturile populației medii - șomaj în limitele naționale	Dezavantaje - forța de muncă redusă și nespecializată	Influența redusă asupra valorii de piață
Caracteristicile zonei și vecinătăți	Avantaje: - zonă cu notorietate bună în cadrul localității - zonă adecvată utilizărilor de tipul proprietății evaluate - caracteristici favorabile ale populației arondate - zonă cu „concurență” redusă pe utilizări similare cu proprietatea evaluată, vecinătățile fiind în general proprietatea unor personae fizice și juridice. - vecinătate coerentă cu utilizarea existentă - zona turistică dezvoltată	Dezavantaje - nu este cazul	Influența pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile amplasamentului și terenului	Avantaje: - acces la calea de transport principală - suprafață adecvată utilizării curente - condiții pentru desfășurarea de activități din zona turistică și de prestări servicii	Dezavantaje: - forma relativ neregulată - necesită cheltuieli de amenajare. -	Influența pozitivă asupra valorii de piață.

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una slab competitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuim un „clasament” virtual, ea ar ocupa un loc în zona median superioară a acestuia.

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR, Leg. 15281



3. Analiza pieței imobiliare specific

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Piața imobiliară locală

Analiza unui anume segment de piață presupune o analiză economică preliminară din care să rezulte baza economică a societății civile. Delimitarea pieței locale specifice și analiza acesteia s-a făcut ținând cont de tipul proprietății evaluate, caracteristicile ei, aria pieței, proprietăți echivalente disponibile sau complementare.

- **tipul proprietății:** tipul proprietății evaluate sunt : **TEREN INTRAVILAN**
- **caracteristicile proprietății:** interesul pentru cumpărarea imobilului este relativ mare în această perioadă de stagnare a pieței imobiliare .
- **aria pieței:** piața imobiliară analizată este una locală dar cu influențe ale pieței naționale . Mai precis piața imobiliară aferentă localității pe care se afla situate terenurile, prezentând particularități ale zonei. Piața imobiliară locală prezintă particularități datorate numărului de locuitori, creșterii demografice locale, veniturile realizate de populația activă. Puterea de cumpărare este relativ scăzută, iar motivația nu este prea relevantă. În urma studierii anunțurilor din ziare și publicații de specialitate am constatat că există proprietăți comparabile însă într-un număr relativ mic, iar tranzacțiile sunt dar nu în exces. În zona există o activitate agricolă relativ dezvoltată (în special plantatii de afine).
- **proprietăți echivalente disponibile :** proprietăți imobiliare echivalente disponibile pentru vânzare există pe piață, dar nu în excelență.

Baza economică

Pentru analiza bazei economice a zonei în care este situat imobilul a fost necesară localizarea amplasamentului și a vecinătăților cu implicațiile de ordin social și economic aferente.

Piața competitivă

Oferta de pe piață se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar. În cadrul analizei ofertelor au fost luate în considerare inventarul proprietăților imobiliare existente care include:

- stocul proprietăților existente
- stocul de proprietăți aflate în faza de proiectare (exploatații de afine)

O importanta deosebita s-a dat ofertei de proprietati competitive, cererii viitoare pentru proprietatea evaluata si celei mai bune utilizari a acesteia. Proprietatea evaluata s-a considerat ca fiind in competitie pe o piata existenta. Studiul cererii s-a facut avand in vedere cererea viitoare pentru proprietate evaluata.

Piata de tranzactionare si de marketing este una in regres.

-disponibilitatea creditelor pentru constructii si a finantarii: In general agentii economici din zona dispun de resurse financiare reduse necesare finantarii. Costul finantarii este ridicat avand in vedere cresterea dobanzilor bancare. In momentul actual nu se poate apela la credite bancare pentru completarea finantarii, fapt ce influenteaza in mod direct cererea si oferta de terenuri.

-calitatea si cantitatea concurentei disponibile: in urma analizei datelor detinute de societatile imobiliare din zona ,cat si a anunturilor online , se constata ca oferta de proprietati similare este minima. Imobile din zona sunt ocupate in marea lor majoritate ca terenuri agricole si exploatare de afine.

-transformarea pentru utilizari alternative: proprietatea evaluata are utilitatea optima insa nu excludem transformarea intr-o utilitate alternativa.

-restrictii juridice: proprietatea nu contravine reglementarilor legale in vigoare cu privire la regimul constructiilor sau protectia mediului.

Analiza cererii

Cererea reflecta necesitatile , dorintele materiale , puterea de cumparare si preferintele cumparatorilor .Ea se axeaza pe identificarea potentialilor utilizatori si pe un anumit tip de proprietate. Astfel ,studiul cererii se reflecta la cererea viitoare pentru proprietatea evaluata ,putandu-se aprecia ca utilizare actuala este cea mai buna pentru viitor. In conditiile pietei locale bunul evaluat este destul de usor tranzactionabil in special pentru proprietarii terenurilor invecinate.

Principali factori luati in considerare in analiza cererii au fost:

-atractivitatea zonei pentru investitii turistice: amplasamentul proprietatii este in zona centrului turistic a localitatii , vecinii nu ridica probleme deosebite.

-atractivitatea zonei pentru activitati complementare: se pot desfasura activitati aducatoare de profit.

-tipologia fortei de munca: dezvoltarea unor activitati noi in zona de catre mici investitori , in special comert, industria micilor mestesugari, industria textila duce la modificarea ocuparii fortei de munca si scaderea ratei somajului.

-structura taxelor locale: nu este diferita de restul pietei nationale, deci nu poate influenta mai mult piata locala.

-disponibilitatea fortei de munca: forta de munca este disponibila in zona putandu-se dezvolta noi activitati.

-evolutia veniturilor agentilor economici din zona: chiar in urma dezvoltarii unor activitati noi de catre investitori autohtoni sau straini veniturile agentilor economici si a persoanelor fizice sunt in stagnare.

Din analiza cererii rezulta ca aceasta exista din partea persoanelor juridice. Imobile comparabile cu imobilul evaluat in prezentul raport de evaluare sunt destul de rare, avand in vedere dimensionarea si localizarea

Echilibrul pietei.

Principiul echilibrului reflecta relatia dintre cererea si oferta, valoarea de piata fiind in general pretul cel mai apropiat pe care piata il poate sustine.

Pe termen scurt oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Cererea este in stagnare, afectand preturile care nu vor avea fluctuatii majore.

Referindu-ne la ciclul lung al pietei , putem estima ca acesta va fi o piata activa.Economia locala poate are disponibilati de dezvoltare si atragere a investitorilor autohtoni si straini cu capitaluri disponibile pentru investitii,astfel pe termen lung zona se presupune o crestere si imbunatatire a climatului economic.

Se poate estima ca piata locala este in stagnare.

3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2020, CMBU este definită astfel:

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare .

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează ”productivitatea” entității analizate.

3.1.1. CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că terenul este liber, deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament este liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termenii. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție. Proprietatea evaluată face parte dintr-o zonă marginasă, în zonă regăsindu-se preponderent terenuri agricole. Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat **se află** la momentul evaluării în CeaMaiBunaUtilizare a sa – datorita ampalsarii si folosirii sale- .

3.1.2. CMBU a proprietății

Această parte a analizei vizează terenul în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare faptul ca pe terenurile invecinate nu exista cladiri(fiind terenuri preponderant agricole), se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului – destinație aducatoare de profit agricol.Avand in vedere ca terenul supus evaluarii este unul neproductiv consideram ca CMBU este cea de teren construibil.

3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață agricolă, segmentul relevant fiind cel al terenurilor agricole. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este locală, fiind delimitată de terenurile libere utilizate pentru construcția de pensiuni turistice.

3.3. Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoana fizică sau juridică cu putere economică, capabilă să obțină finanțare și să susțină rambursarea" în vederea realizării de activități agricole specifice zonei. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr relativ mare (în special dintre proprietarii învecinați). În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes relativ mare, pe o piață relativ îngustă în zona. Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

3.4. Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate medie spre mic; predomină terenurile agricole la care din punct de vedere al utilitatilor sunt comparabile.
- există teren liber, prețul acestuia fiind unul mediu astfel că există posibilități de înființare de exploatații agricole noi este destul de realist.
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mic.
- Nu există tendința de conversie spre utilizări alternative.

3.5. Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

3.6. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață în vederea concesiunii, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context. Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață în stagnare.

4. Evaluarea

Abordarea prin piata(comparatiei directe)

In anexe este prezentata determinarea valorii de piata prin piata ,metoda comparatiei de piata pe perechi de date.

Metoda consta in analiza unor tranzactii recente de bunuri similare sau comparabile cu subiectul.Daca bunurile tranzactionate nu sunt identice cu subiectul atunci preturile de vanzare ale comparabilelor se corecteaza in sensul egalizarii caracteristicilor lor cu caracteristicile bunului subiect.

Procedura consta ,in esenta ,in culegerea de date de tranzactionare sau de oferta de bunuri similare,analiza comparabilitatii lor cu subiectul ,determinarea unitatii de comparatie adecvate,analiza si ajustarea datelor si aplicarea rezultatelor la subiect.

Pornind de la principiul substitutiei ,metoda presupune ca un cumparator informat nu ar plati mai mult pe un bun decat costul de a achizitiona un bun comparabil cu aceeaasi utilitate.

Tranzactiile sau ofertele de bunuri comparabile au rareori calitatea de a se referi la bunuri identice.In cele mai multe cazuri reale,exista informatii de vanzare de bunuri cu caracteristici comparabile sau cu utilitate similara,dar nu identice.In acest caz este necesar sa se ajusteze preturile de tranzactie sau de oferta pentru a se evidentia influenta diferentelor tehnice ,operationale sau de randament.

Metoda comparatiilor este adecvata cand exista o piata activa cu n numar suficient de tranzactii de bunuri comparabile si care ar putea fi eventual confirmate di surse independente.

Metoda comparatiilor nu este adecvata pentru bunurile unicat.Chiar si pentru bunurile obisnuite ,o piata inactiva cu un nunar redus de tranzactii indica uneori o lipsa de cerere si o depreciere economica.

Comparabile folosite :

A.

Teren superb pe drumul spre cetatea
Sarmizegetusa



13 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **7 765 m²**

(P) SEAT: Rezerva online modelul SEAT dorit
si ai extra discount de 600 de euro.

Descriere

Terenul este in satul Costesti, pe dreapta drumului spre cetatea Sarmizegetusa. Este foarte bine intretinut, intr-o zona superba, pe malul riului Orastie, traversat si de un mic piriu. Are deschidere mare la drum, peste 130 de m. Ideal pentru pensiune sau casa de vacanta. Utilitati - curent, asfalt, conducta cu apa. O bucata din teren este pasune cu pomi fructiferi, restul este padure rara de salcie, salcim, arini.

Am si proiect european de 200 de mil de euro pentru construirea pe acest teren a doua case taranesti. Proiectul se poate vinde impreuna cu terenul, sint toate avizele, se poate incepe imediat constructia. Cine cumpara terenul impreuna cu proiectul primeste o reducere de pret de 10.000 de euro. Adica cine cumpara terenul primeste si 200 de mii de euro sa faca o agropensiune :) A se vedea si celalalt anunt al meu.

Adeugat La 16:07, 21 Iunie 2020

Vizualizari: 356

Numar anunt: 202019158

B.

Teren



17 000 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Suprafata utila: **1 500 m²**

(P) Mercedes-Benz : **4 rate gratuite,**
Mercedes-Benz Vans, anumite conditii.

Descriere

De vânzare teren in suprafata de 1500 mp situat in Sibisel.



Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

Adaugat de pe telefon La 11:25, 31 mai 2020

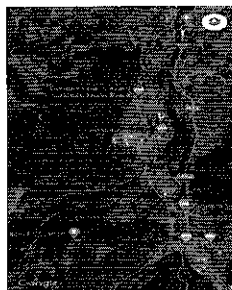
Vizualizari: 1826

Numar anunt: 125411481

Imi place 0

Distribuie

C.



< > 01 — 02

Fotografii mere

Vând teren

10 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Extravilan**

Suprafata utila: **10 567 m²**

Descriere

Vând teren in localitatea Costești, JUD. HUNEDOARA. Terenul se afla la 2 km de Cetatea Costești, 3 km de Cetatea Bldaru și 15 km de Cetatea Sarmisegetusa. Prețul este pe mp. Terenul dispune de racordare la rețeaua de curent electric. Mai multe detalii despre regimul terenului (extravilan/intravilan) și altele doar la tel 751 -



Cristi

Pe site din data: 2019

Anunturile utilizatorului

Suna vanzatorului

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Costesti, Judet Hunedoara



Pentru determinarea valorii terenului din ofertele prezentate, evaluatorul s-a folosit de abordarea prin piata care este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți similar.

Dupa determinarea valorii terenului din comparabile s-a introdus aceasta valoare in scopul determinarii valorii concesiunii.

METODA COMPARATIILOR DIRECTE TEREN INTRAVILAN CF 60210 Orastioara de Sus						
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C
Suprafata (mp.)	34,306	7,765		1,500		10,567
Data		2020		2020		2020
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		13.00		11.00		10.00
Corectie Oferta / Tranzactie	-5%	oferta		oferta		oferta
Valoarea corectiei (% ,eur)		-5%	-0.65	-5%	-0.55	-5% -0.50
Pret corectat (eur/mp.)		12.35		10.45		9.50
Drept de proprietate transmis	integral	integral		integral		integral
Valoarea corectiei (% ,Eur/mp)		0%	0	0%	0	0% 0
Pret corectat (eur/mp.)		12.35		10.45		9.50
Conditii de finantare	la piata	la piata		la piata		la piata
Valoarea corectiei (% ,Eur/mp)		0%	0	0%	0	0% 0
Pret corectat (eur/mp.)		12.35		10.45		9.50
Conditii de vanzare	independent	independent		independent		independent
Valoarea corectiei (% ,Eur/mp)		0%	0	0%	0	0% 0
Pret corectat (eur/mp.)		12.35		10.45		9.50
Conditii de pietai	2020	2020		2020		2020
Valoarea corectiei (% ,Eur/mp)		0%	0	0%	0	0% 0
Pret corectat (eur/mp.)		12.35		10.45		9.50
Localizare	Costesti	Sarmizegetusa		Sibisel		Costesti
Valoarea corectiei (%)		15%	1.85	15%	2	5% 0
Acces	drum	drum		drum		drum
Valoarea corectiei (% ,Eur/mp)		0%	0	0%	0	0% 0
Utilitati	toate	in apropiere		in apropiere		in apropiere
Valoarea corectiei (% ,Eur/mp)		15%	1.85	15%	1.57	15% 1.43
Suprafata (mp.)	34,306	7,765		1,500		10,567
Valoarea corectiei (% ,Eur/mp)		25.00%	3.09	30.0%	3.14	25% 2.38
Inclinatie	plan	plan		plan		plan
Valoarea corectiei (%)		0%	0.00	0%	0.00	0% 0.00
Documente cadastrale	da	da		da		da
Valoarea corectiei (% ,Eur/mp)		0%	0	0%	0.00	0% 0.00
Regim juridic	intravilan	intravilan		intravilan		extravilan
Valoarea corectiei (% ,Eur/mp)		0%	0	0%	0	15% 1
Regim economic(destinatie)	rezidential/turistic	rez/turistic		rez/turistic		rez/turistic
Valoarea corectiei (% ,Eur/mp)		0%	0.00	0%	0.00	0% 0.00
Indicatori de urbanism	CUT	0.00	0%	0.00	0%	0.00 0%
Valoarea corectiei (% ,Eur/mp)	0.00	0%	0	0%	0	0% 0
Corectie (eur/mp.)		19.14		16.72		15.20
Total corectie bruta (% , Eur/mp.)		55%	6.79	60%	6.27	60% 5.70
Total corectie neta (% , Eur/mp.)		-47%	-6.14	-52%	-5.72	-52% -5.20
Numar corectii		3		3		4
Valoarea aleasa		X				
Valoarea estimata		20.00		eur/mp		
				686,120		Eur
		97.47		lei / mp		
				3,343,806		lei
Curs valutar (lei/eur)		4.8735				

În vederea determinării chiriei ipotetice expertul a utilizat abordarea prin venit pornind de la valoarea de piață determinată anterior.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

În cadrul acestei abordări se cuantifică valoarea prezentă (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea imobilului.

S-a utilizat metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii spațiului comercial sunt :

- ☐ Venitul brut potențial VBP – veniturile anuale obținute din închirierea imobilului ;
- ☐ Grad de ocupare - s-a considerat un grad de ocupare de 100%;
- ☐ Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obținute din închirierea imobilului după amendarea VBP cu gradul de ocupare

☐ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acestuia) și variabile (utilități, management, administrare, reparații și întreținere - dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași). Astfel : s-a considerat cheltuielile de exploatare de cca. 2% din VBE; nu s-au luat în calcul cheltuieli cu întreținerea. De asemenea, nu au fost estimate cheltuieli variabile cu utilitățile deoarece acestea cad în sarcina chiriasilor;

☐ Rata de capitalizare c reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile. Astfel, rata de capitalizare luată în considerare, din motive legate de diminuarea riscului utilizatorului, a fost considerată de cca. 12,5%, fiind determinată pe baza informațiilor de piață în literatura de specialitate.

Determinarea CONCESIUNII

Valoare concesiune = $20 \text{ euro/mp} \times 12,5\% = 2,5 \text{ euro/mp/lună}$

Valoare concesiune = $2,5 \text{ euro/lună/mp} \times 4,8735 \text{ lei/euro} = 12,1 \text{ lei/mp/lună}$

Conform standardelor de evaluare fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Aceasta metoda, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse, iar utilizarea ei este credibilă în situația ca, în perioadele viitoare, venitul se aștepta să se modifice.

Se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului.

În general durata contractelor de închiriere pentru terenurilor este cuprinsă între 49 ani. Expertul a luat în calcul o perioadă medie a închirierii și anume o perioadă de 25 ani.

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la eventuale cerințe suplimentare legale;
- Valoarea estimată nu include TVA
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

5.1. Sinteza rezultatelor :

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarei indicații asupra valorii de piață și a valorii de lichidare a proprietății:

	VALOARE de PIATA TEREN (lei/mp)	VALOARE CONCESIUNE (lei/mp/luna)
TEREN INTRAVILAN CF 60210	97,47 lei/mp	12 lei/mp/luna

5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finală, am ținut cont de natura proprietății, de tipul de piață și caracteristicile ei, de scopul evaluării. De asemenea, am analizat, abordarea aplicată, credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor utilizate și, acolo unde a fost cazul, a ipotezelor folosite; această analiză este sintetizată în cele ce urmează:

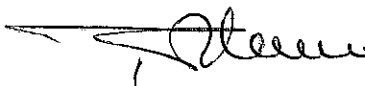
	Adecvarea	Precizia	Cantitatea
Abordarea prin piata	✓	✓	✓

La Abordarea prin piata: Pentru analiza s-a recurs la studiile publicate și anunțurile, sau datele, de pe cele mai importante site-uri de specialitate, acestea fiind în număr ridicat și în măsură să poată contura și susține indicatorii valorici utilizați. Astfel, această abordare a condus la cel mai înalt grad al criteriilor enumerate.

Drept urmare, singura abordare corectă a fost estimarea pe baza abordării prin piata, evaluatorul propunând ca valoare a proprietății:

	VALOARE de PIATA TEREN (lei/mp)	VALOARE CONCESIUNE (lei/mp/luna)
TEREN INTRAVILAN CF 60210	97,47 lei/mp	12 lei/mp/luna

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR, Leg.15281





5126145

Carte Funciara Nr. 60210 Comuna/Oras/Municipiu Orastieara de Sus



ANCPI
 AGENTIA NATIONALA
 DE CADASTRU SI
 PUBLICITATE IMOBILIARA

EXTRAS DE CARTE FUNCARA PENTRU INFORMARE

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara HUNEDOARA
 Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Orastie

Nr.	1018
Zona	18
Luna	81
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 1591
 Nr. topografic: 1151/2/2

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Costesti, Jud. Hunedoara

Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	60210	34.306	

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
231 / 01/02/2006	
Notarare nr. 31, din 24/11/2005 emis de Consiliul Local al Comunei Orastieara de Sus	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE conform Legii nr. 18, 1991, Legea nr. 215/2001, dobandit prin lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA ORASTIOARA DE SUS-DOMENIU PRIVAT	
CONSERVATIE (provenita din comuna CF 1591)	
Imobil adus din cf 108 Costesti, si prin parcelare cu act nr 1019/24.07.2006 emis de Primaria Orastieara de Sus	
si cu inch nr 5187/12.08.2009	
2552 / 07/03/2012	
Inscrie Sub Semnatura Privata nr. referat de admitere nr. 1296, din 14/03/2012 emis de OCPI HUNEDOARA (documentatie cadastrala)	
Se noteaza receptia propunerii de dezmembrare a imobilului cu nr. cadastral 60210 UAT Orastieara de Sus in 5 (cinci) imobile: 60352 UAT Orastieara de Sus, 60353 UAT Orastieara de Sus, 60354 UAT Orastieara de Sus, 60355 UAT Orastieara de Sus, 60356 UAT Orastieara de Sus.	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	

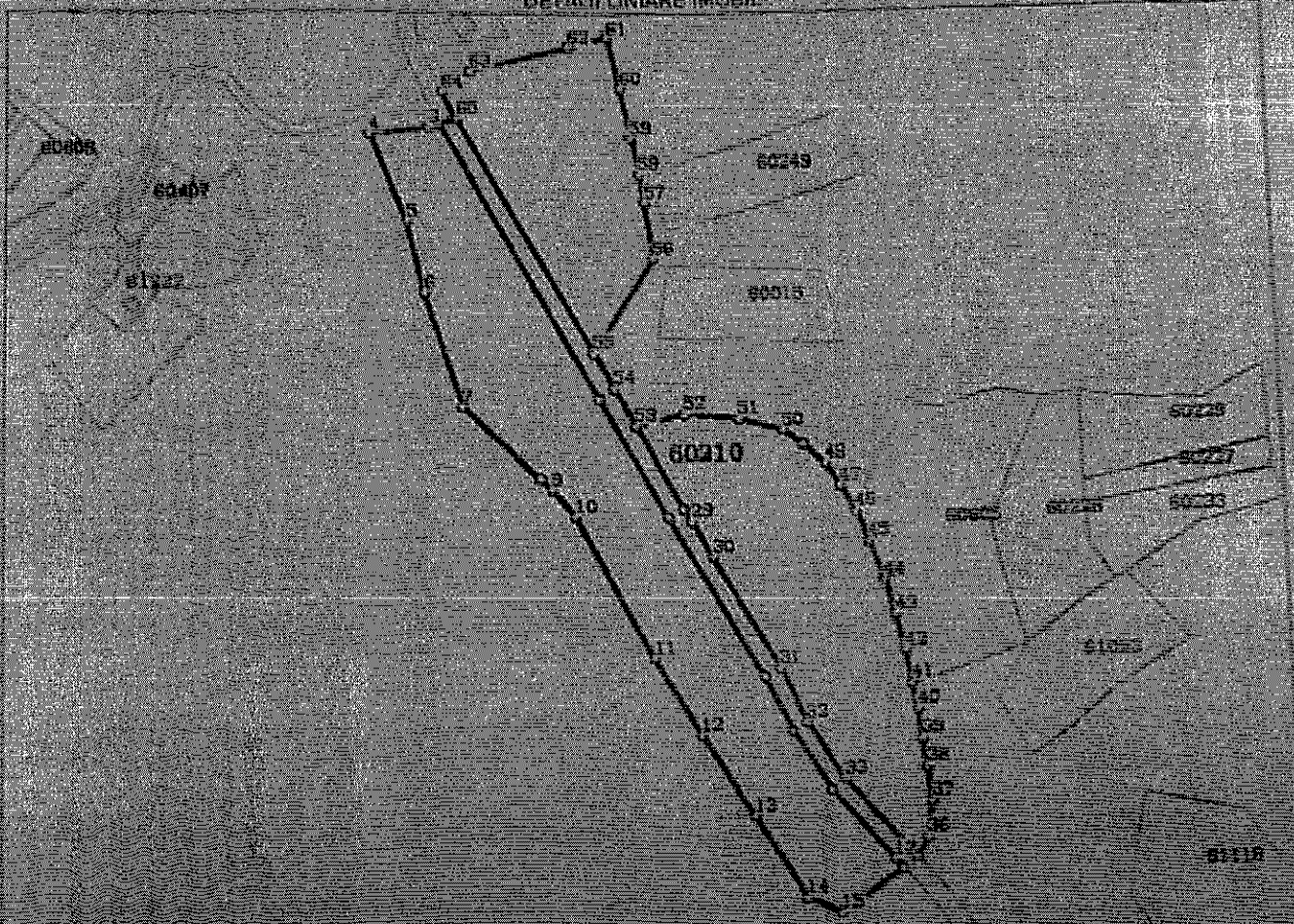
Carte Funciară Nr. 60210 Comuna/Oras/Municipiu: Orastoaara de Sus
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr.cadastral	Suprafata (mp) ¹	Observatii / Referinta
60210	34.306	

¹ Suprafata este determinata in planul de proiectie Stere 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

n	Categoria terenului	Intinsimea	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	siara		34.306			1151/2/2	loc de poze

Lungime segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment
1	2	2.384	2	3	3.0	3	4	26.582
2	3	32.757	3	4	53.479	4	5	15.5
3	4	7.043	4	5	42.706	5	6	33.656
4	5	40.46	5	6	31.82	6	7	61.563
5	6	17.051	7	8	41.552	7	8	121.271
6	7	41.552	8	9	83.081	8	9	52.394
7	8	83.081	9	10	8.135			
8	9	19.126	10	11				

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment
28	29	7.113	29	30	17.938	30	31	58.224
31	32	26.979	32	33	30.73	33	34	40.956
34	35	6.493	35	36	10.202	36	37	15.232
37	38	15.195	38	39	12.914	39	40	13.821
40	41	11.557	41	42	15.015	42	43	15.688
43	44	16.032	44	45	18.542	45	46	14.613
46	47	13.264	47	48	12.394	48	49	13.292
49	50	10.979	50	51	21.04	51	52	24.485
52	53	22.256	53	54	19.146	54	55	18.554
55	56	50.165	56	57	25.671	57	58	12.452
58	59	16.964	59	60	23.038	60	61	24.423
61	62	18.518	62	63	45.796	63	64	16.502
64	65	13.486	65	1	8.135			

* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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

Prezentul extras de carte funciara 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 20 RON - Chitanța internă nr. 20523994/18-01-2017 în sumă de 20, pentru servicii publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării:

19-01-2017

Data eliberării:

20-01-2017

Asistent Registrator:

Herbei Alina

(parafa și semnătura)

Referent:

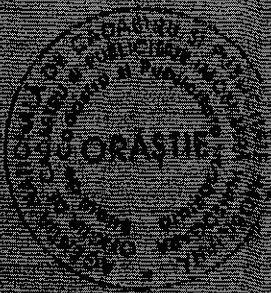
(parafa și semnătura)

HERBEI ALINA IOANA

Asistent registralor principal

SIMEDRU ANA MIHAELA

REFERENT



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind aprobarea închirierii prin licitație publică, a unor suprafețe de teren aparținând
domeniului privat al comunei Orăștioara de Sus, situate în localitatea Costești-zona de
agrement, identificate în CF nr. 60210

- Cap.I. Informații generale privind proprietarul
- Cap.II. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii
- Cap.III. Caiet de sarcini și fișa de date a procedurii
- Cap.IV. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor
- Cap.V. Informații privind criteriul de atribuire
- Cap.VI. Instrucțiuni privind modul de utilizare al căilor de atac
- Cap.VII. Informații privind clauze contractuale obligatorii
- Cap. VIII Model contract de închiriere

Cap. I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

- 1.1. Denumirea - COMUNA ORĂȘTIOARA DE SUS
- 1.2. Codul fiscal - 4468366
- 1.3. Adresa - Localitatea ORĂȘTIOARA DE SUS, str. Poștei, nr.133, jud. Hunedoara
- 1.4. Numărul de telefon - 0254246622
- 1.5. Numărul de fax - 0254246650
- 1.6. Adresa de e-mail - primariaorastioaradesus@yahoo.com

Cap.II INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE;

2.1. FORMA DE ÎNCHIRIERE

Forma de închiriere se va realiza în conformitate cu prevederile documentației de atribuire prin Licitație deschisă cu oferte în plic sigilat.

Cadrul legislativ de referință:

- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 –privind Codul Administrativ
- Legea nr. 273/2006 - privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare
- Codul Civil- republicat

2.2. DESFĂȘURAREA PROCEDURILOR DE ÎNCHIRIERE

- 1. Procedura de licitație se va desfășura pentru fiecare teren (parcel) pentru care au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile
- 2. În caz contrar proprietarul având obligația să anuleze procedura pentru terenurile pentru care nu au fost depuse 2 oferte valabile și să organizeze o nouă licitație în aceleași condiții pentru aceste terenuri în termen de 10 zile de la publicarea unui nou anunț.
- 3. În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, pentru terenurile (parcelele) rămase, proprietarul va putea iniția procedura de negociere directă prin publicarea unui anunț în termen de 5 zile lucrătoare de la procedura de licitație,
- 4. Orice ofertant poate solicita clarificări în condițiile legii, iar proprietarul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- 5. Fără a aduce atingere prevederilor punctului 3, proprietarul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor
- 6. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel proprietarul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 3, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și

transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

7. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul de intrare a documentelor la Primăria comunei Orăștioara de Sus, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziție a primarului, la data și ora fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar.

8. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

9. În deschiderea ședinței Președintele comisiei de licitație anunță:

- Componenta comisiei de licitație;
- Suprafața de teren ce se închiriază;
- Nivelul de pornire al chiriei minime obligatorii;
- Denumirea și numărul de ordine al ofertanților - stabilit în funcție de data și ora depunerii documentelor în vederea participării la licitație.
- Modul de desfășurare a ședinței de licitație, asigurându-se ca fiecare ofertant a înțeles aceasta procedură și răspunde la eventualele întrebări puse de ofertanți.
- Președintele comisiei va aduce la cunoștința ofertanților neacceptarea de obiecții, sugestii sau derogări de la procedură din partea ofertanților.

10. Deschiderea ofertelor va avea loc la data și ora menționate în anunțul publicitar, în prezența ofertanților sau a persoanelor care reprezintă ofertanții la licitație, în baza împuternicirii acordate de aceștia, comisia de licitație procedează la identificarea ofertanților și la deschiderea plicurilor exterioare conținând documentele de participare ale ofertanților prezenți.

11. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în "*Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*" din caietul de sarcini și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

12. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 10 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, și numai dacă există cel puțin 2 (oferte) oferte eligibile.

13. Pentru cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte eligibile, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare urmând a se repeta procedura de licitație publică deschisă.

14. Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei licitate lei/m.p./lună.

15. În cazul în care după deschiderea ofertelor se constată existența a două sau mai multe oferte cu prețul cel mai ridicat dar egal, autoritatea contractantă va solicita ofertanților o nouă propunere financiară în plic închis, caz în care contractul va fi atribuit ofertantului a cărui propunere financiară are nivelul cel mai ridicat al chiriei lei/m.p./lună

16. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna aceasta situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.

17. În baza procesului - verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite proprietarului care cuprinde:

- descrierea procedurii de închiriere și operațiunile de evaluare,

- elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.

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

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
DEMIAN PETRU**



**CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL U.A.T.,
BULEA EMILIA**



CAIETUL DE SARCINI
privind aprobarea închirierii prin licitație publică, a unor suprafețe de teren aparținând
domeniului privat al comunei Orăștioara de Sus, situate în localitatea Costești-zona de
agrement, identificate în CF nr. 60210

1. Informații generale privind obiectul închirierii:

Terenurile de orice fel, care aparțin persoanelor fizice și juridice, indiferent de titlurile pe baza cărora sunt deținute, se împart pe destinații conform prevederilor legale. Prin "Deținători de terenuri,, se înțeleg titularii dreptului de proprietate, persoane fizice sau juridice, ai altor drepturi reale asupra terenurilor sau cei care, potrivit legii civile, au calitatea de posesor ori deținător precar.

Aceste terenuri propuse a fi valorificate de către autoritatea publică locală, au fost inventariate în domeniul privat al comunei și identificate în CF nr. 60210 și parcelate conform Planului de Situație întocmit.

Terenurile propuse spre închiriere, sunt terenuri cu categoria de folosință curți construcții.

Chiriașul nu poate subînchiria terenul fără acordul proprietarului dat în scris.

1.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii;

Exploatarea terenului va avea ca destinație activitatea de comerț care se va efectua prin standuri, chioscuri, rulote, tonete sau alte construcții provizorii.

1.3. Condițiile de exploatare a terenurilor ce fac obiectul închirierii sunt obiective de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar .

1.3.1. Motivația pentru componenta economică:

- administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Orăștioara de Sus pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei;
- facilitarea dezvoltării durabile a zonei respective cu influențe și asupra celorlalte zone, astfel este o ramură economică importantă, într-o comună, prin intermediul căreia se realizează venituri atât pentru autoritatea publică cât și pentru locuitorii din zonă.

1.3.2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale închirierii terenului sunt următoarele:

- chiriașul va achita autorității , în contravaloarea terenului închiriat, o chirie lunară stabilită prin contract.
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu).

1.3.3. Motivația pentru componenta socială:

- crearea unui climat care să atragă și investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității prin crearea unor locuri de muncă în zonă .

1.3.4. Motivația pentru componenta de mediu:

- chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:
- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere, evitarea degradării factorilor de mediu.

2. Condițiile generale ale închirierii:

2.1. Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea închirierii (regimul bunurilor proprii);

- a) La expirarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de sarcini bunul închiriat.
- b) în contractul de închiriere se vor stipula în mod obligatoriu, distinct, categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de chiriaș în derularea închirierii.
- c) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:
- d) Bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, se vor întoarce în posesia proprietarului, gratuit și libere de orice sarcini;
- e) Bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere vor fi dobândite de proprietar de la chiriaș contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.
- f) Bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în contractul de închiriere, vor rămâne în proprietatea și posesia chiriașului.
- 2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;
- Chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.
- 2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;
- Chiriașul este obligat să exploateze pe riscul și pe cheltuielile sale, toată suprafața închiriată;
- 2.4. Durata închirierii este de 1 an de la data semnării și înregistrării contractului de închiriere, cu posibilitatea prelungirii acestuia conform prevederilor legale în materie.
- 2.5. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia;
- 2.5.1. Proprietarul, vizând atingerea obiectivelor ce și le-a propus, apreciază că pentru închirierea terenului în vederea activității de comerț, chiria minimă de la care se pornește licitația este de 12 lei/mp/lună, conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Flaviu Ploesteanu.
- 2.5.2. Prețul chiriei licitat, care va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul 2.5.1. din prezentul caiet de sarcini, se indexează anual, cu indicele de inflației comunicat de Institutul Național de Statistică.
- 2.5.3. Prețul chiriei licitat, se va plăti până în data de 15 ale lunii pentru luna în curs.
- 2.5.4. Plata chiriei se face de către chiriaș în contul IBAN RO 15 TREZ 3702 1A30 0530 XXXX sau direct la caseria primăriei Orăștioara de Sus
- 2.5.5. Neplata chiriei în termen de 30 zile de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somații de plată, către chiriaș. Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată, chiriașul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, și se procedează revenirea terenurilor la dispoziția proprietarului fără nicio obligație a acestuia față de chiriaș. În acest caz proprietarul are dreptul de a utiliza garanția de bună execuție a contractului pentru acoperirea prejudiciului.
- 2.5.6. Predarea-primirea suprafeței de teren menționate mai sus se face pe bază de proces verbal.
- 2.5.7. Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt chiriașului, fără plata de daune interese.
- 2.6. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar:
- 2.6.1. În vederea constituirii garanției de bună execuție a contractului, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția care se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii lunare, conform prevederilor Art.334 alin.5 din OUG nr.57/2019-privind Codul Administrativ, aceasta va fi constituită până la data predării terenului închiriat.
- 2.6.2. Ofertanții vor depune garanția astfel:
- a) prin unul din instrumentele prevăzute de lege (bancar, societate de asigurări), sau
- b) prin depunere în numerar a valorii acesteia la casieria proprietarului-Primăria Orăștioara de Sus.

Nu se pot înscrie la licitație, iar dacă se înscriu, documentațiile vor fi respinse :

- persoanele juridice sau fizice care au debite față de Comuna Orăștioara de Sus ;

- persoanele care sunt în litigii cu, Comuna Orăștioara de Sus, datorită neîndeplinirii obligațiilor contractuale sau îndeplinirii defectuoase a clauzelor din contractele de închirieri, anterioare.

3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;

- 3.1. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data și ora din anunțul de participare, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;
 - 3.2. Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant;
 - 3.3. Oferta este valabilă 90 de zile de la data depunerii și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare;
 - 3.4. Procedura de licitație se va desfășura pentru fiecare parcelă pentru care au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.
 - 3.5. În caz contrar proprietarul având obligația să anuleze procedura pentru parcelele pentru care nu au fost depuse 2 oferte valabile și să organizeze o nouă licitație în aceleași condiții pentru aceste parcele în termen de 10 zile de la publicarea unui nou anunț.
 - 3.6. În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, proprietarul va decide inițierea procedurii de negociere directă.
 - 3.8. Dacă ofertantul câștigător nu semnează contractul de închiriere, în perioada de 7 zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, licitația se repetă, după publicarea unui nou anunț, în aceleași condiții, cu obligativitatea pentru respectivul ofertant de a plăti daune interese, constând din prețul chiriei ofertate către proprietar, până la atribuirea unui nou contract de închiriere.
- Proprietarul are obligația de a repeta procedura de închiriere în termen de maxim 6 luni de la anularea respectivei licitații.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere.

4.1. Contractul de închiriere încetează :

- a) înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de proprietar, sub condiția achitării de către chiriaș, a chiriei și a altor obligații izvorâte din contract.
- b) La expirarea duratei stabilite în contract.
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, fără plata unei despăgubiri date în sarcina acestuia.
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;
- f) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- g) Prin decesul chiriașului sau dizolvarea, lichidarea ori falimentul persoanei juridice respective.

4.2. Rezilierea contractului intervine:

- a) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata chiriei datorate până la data rezilierii contractului de închiriere și a eventualelor penalități de întârziere aferente în sarcina proprietarului,
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către chiriaș, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului;
- c) în cazul în care chiriașul nu exploatează terenul în scopul în care a fost închiriat;
- d) în cazul în care chiriașul subînchiriază terenul , fără acordul proprietarului;
- e) încetarea sau rezilierea contractului nu exonerează părțile de răspunderea acelei părți care în mod culpabil a cauzat încetarea contractului.

f) la încetarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

Cap.IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

4.1 Prezentarea ofertelor - condiții de eligibilitate

- a) Ofertele vor fi redactate în limba română.
- b) Persoanele fizice sau juridice care au litigii cu autoritatea publică, ce are calitatea de chiriaș, sau care au debite neonorate către acesta, nu au dreptul de a participa la ședințele de licitație publică sau la cele de negociere directă, după caz,
- c) Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul de intrare, precizându-se data și ora.
- d) Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii, respectiv LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA TERENULUI IDENTIFICAT ÎN C.F. NR. 60210 , pentru care este depusă oferta, și NUMARUL FIECAREI PARCELE pentru care se depune oferta.
- e) Oferta va fi semnată de reprezentantul legal.
- f) în cazul în care oferta va fi semnată de o altă persoană, se va prezenta împuternicire de semnătură, pentru semnatarul ofertei,
- g) Ofertantul va prezenta un exemplar al ofertei și al documentelor care o însoțesc, introduse în plicuri marcate corespunzător , cu denumirea și adresa ofertantului.
- h) Data limită de depunere a ofertelor: ____ora ____:
- i) Plicurile interioare vor fi introduse într-un plic exterior marcat cu mențiunea indicată la lit. „d,, și inscripția “ A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ____ ORA ____ ”
- j) Denumirea și adresa autorității contractante.
- k) Denumirea și adresa ofertantului.

4.1.1. Plicul exterior vor conține:

a) Documente pentru ofertanți persoane juridice:

- ☐ Act constitutiv (statut, contract societate, etc., după caz), în copie;
- ☐ Certificatul de înmatriculare (CUI) de la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului, în copie;
- ☐ Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului competent, privind activitatea ofertantului, în copie;
- ☐ Dovada achitării obligațiilor de plată exigibile a impozitelor și taxelor către bugetul general consolidat al statului- certificate de la organele fiscale competente, în termen de valabilitate, în original;
- ☐ Declarație pe propria răspundere că nu este în procedură de reorganizare sau lichidare judiciară în original;
- ☐ Împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia în original;
- ☐ Dovada achitării obligațiilor de plată exigibile a impozitelor și taxelor către bugetul local al primăriei Orăștioara de Sus și , după caz , dovada achitării obligațiilor de plată exigibile a impozitelor și taxelor locale de la primăria de la sediul persoanei juridice, în termen de valabilitate, în original.

b) Documente pentru ofertanți persoane fizice:

- ☐ Copie după actul de identitate, în copie;
- ☐ Dovada achitării obligațiilor de plată exigibile a impozitelor și taxelor locale –Primăria Orăștioara de Sus , și , după caz , dovada achitării obligațiilor de plată exigibile a impozitelor și taxelor locale de la primăria de domiciliu, în termen de valabilitate, în original

☐ Atestat de producător (Certificat privind specializarea), pentru activitatea pe care o prestează, în termen de valabilitate, în copie

c) Plicul interior trebuie să conțină:

- ☐ Pe plicul interior se înscrie numele sau denumirea ofertantului, sediul social/domiciliul (după caz) al acestuia, precum și parcelele, pentru care ofertează;
- ☐ Aceste plicuri vor conține oferta propriu-zisă și fiecare exemplar va fi semnat de ofertant;
- ☐ Oferta va cuprinde condițiile prevăzute în caietul de sarcini și valoarea chiriei pe m.p./lună;
- ☐ Oferta se va face pentru fiecare parcelă separat

4.2. Precizări privind oferta

- a) Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă;
- b) Fiecare participant poate oferta pentru una singură parcelă (lot), pentru mai multe parcele (loturi), sau pentru întreaga suprafață (toate parcelele/loturile).
- c) Termenul de valabilitate al ofertei este de **90 de zile de la data depunerii**.
- d) Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale;
- e) Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise;
- f) Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate;
- g) Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație;
- h) Oferta trebuie să fie fermă;**
- i) Oferta se va întocmi pentru suprafețele de parcele prezentate în planul de situație întocmit în acest caz.
- j) Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.
- k) Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
- l) Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor proprietarului.
- n) Revocarea de către ofertantul câștigător a ofertei după adjudecare, atrage, dacă este cazul, plata de daune interese de către partea în culpă.
- o) Daune interese reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat calculat la nivelul chiriei ofertate de câștigător în cadrul procedurii de licitație până în momentul semnării unui nou contract de închiriere dar nu mai târziu de 6 luni.
- p) Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată;
- q) Oferta va cuprinde :
 - Chiria - în lei/m.p./lună
 - Numărul parcelelor (loturilor) ofertate
 - Termenul de valabilitate al ofertei obligatoriu 90 de zile de la data depunerii.

4.3. Elemente de preț

- 1. Prețul minim de pornire al licitației este de: **12 lei/m.p./lună**
- 2. Prețul chiriei, licitat, va fi indexat anual cu rata inflației;
- 3. Modul de achitare a prețului chiriei cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de închiriere;

Cap.V. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

5.1. Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este:

CEL MAI MARE NIVEL AL CHIRIEI OFERTATE.

5.2. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

- 5.3. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- 5.4. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.
- 5.5. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate .

Cap.VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

- 6.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Codului Civil și Codului de procedură cu modificările și completările ulterioare.
- 6.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția civilă a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul proprietarului.

Cap. VII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

- 7.1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar;
- 7.2. Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii; Chiriașul este obligat să plătească chiria;
- 7.3. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.
- 7.4. La încetarea contractului de închiriere prin ajungerea la termen sau prin alte cauze de încetare, chiriașul este obligat să restituie proprietarului în deplină proprietate terenul împreună cu toate investițiile realizate pe acesta;

Cap. VIII.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. Părțile contractante

Comuna Orăștioara de Sus, cu sediul în localitatea Orăștioara de Sus, str. Poștei, Nr.133, jud. Hunedoara, Cod fiscal 4468366, cont RO 15 TREZ 3702 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Orăștie, reprezentată prin dl Inășescu Vasile Marian- primar , în calitate de **PROPRIETAR**, pe de o parte,

și _____, cu sediul în , str. , nr. , jud. cod. , C.I.F./C.U.I nr. număr de ordine

la Registrul Comerțului , cont RO , deschis la __ , telefon/fax , în calitate de **CHIRIAȘ**,
(*persoană juridică*) pe de altă parte,
Sau

_____, domiciliat în , str. nr. , jud. cod. , C.N.P. , C.I/B.I
seria , nr. , eliberat la data de , de cont RO , deschis la , telefon/fax In calitate de **CHIRIAȘ**, pe de altă parte, (*persoană fizică*)

La data de _____ la sediul proprietarului, în temeiul Hotărârii Consiliului Local Orăștioara de Sus, nr _____/2021 de aprobare a închirierii, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului de închiriere

Art. I. (1) Obiectul contractului de închiriere este predarea de către proprietar și preluarea în scopul exploatării de către chiriaș a terenului, proprietatea privată a comunei Orăștioara de Sus , situat în

intravilanul comunei, localitatea Costesti-zona de agreement, identificat in CF nr. 60210-parcela (lot) nr. _____

Terenul închiriat va fi folosit de către chiriaș doar în scopul desfășurării de activități comerciale-alimentatie publica/produse artizanale și meșesugărești, în derularea contractului de închiriere, chiriașul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: constând din teren în suprafață de _____ m.p.

b) bunurile de preluare: bunurile utilizate de către chiriaș pe perioada închirierii, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care proprietarul își exprimă intenția de a le cumpăra la încetarea închirierii, dacă este cazul;

c) bunurile proprii: bunuri utilizate pe durata închirierii de chiriaș ce sunt și rămân proprietate a acestuia la încetarea contractului, dacă nu sunt fructe industriale sau nu fac obiectul intenției proprietarului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

Art. 2. (1) Închirierea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini, anexat la prezentul contract care este parte integrantă din acesta.

a) Predarea-primirea terenului ce face obiectul închirierii se va efectua în termen de max. 7 zile de la încheierea contractului, și va fi consemnată într-un proces-verbal încheiat între părți care devine anexă la contract.

b) Contractele de închiriere încheiate în scris și înregistrate la consiliul local constituie titluri executorii pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

c) Nivelul chiriei nu poate fi modificat de chiriaș ca urmare a unor pierderi datorate unor factori naturali (calamități, inundații, secetă etc.).

d) Părțile sunt obligate să notifice primăriei pe raza căreia se află terenul închiriat și la care a fost înregistrat contractul de închiriere orice modificare a nivelului chiriei.

e) Chiriașul nu are dreptul de a subînchiria sau cesiona, total sau parțial contractual, fără acordul prealabil al proprietarului dat în scris

III. Termenul

Art. 3. (1) Durata închirierii este de **1 an**, de la data semnării și înregistrării contractului.

IV. Chiria

Art 4. (1) Nivelul chiriei este de *12 lei/m.p./lună* așa cum a fost specificat în oferta de preț pentru parcelele (loturile) închiriate, iar valoarea totală a chiriei (suprafața totală x prețul oferat) este de lei/lună

(2) Chiria se indexează anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică

V. Plata chiriei

Art. 5. (1) Plata chiriei se face de către chiriaș în contul nr. RO 15 TREZ 3702 1A30 0530 XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Orăștie, la termenele și în condițiile prevăzute de prezentul contract, sau direct la caseria Primăriei Orăștioara de Sus

(2) Neplata chiriei în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut la art. 4 din contract, chiriasul va plăti penalitati de întârziere în cuantum de 0,01%/zi, calculate de la scadență până în momentul plății, totodata, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somații de plată, către chiriaș.

(3) Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată, chiriașul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția proprietarului fără nici o obligație a acestuia față de chiriaș.

(4) Chiriașul rămâne obligat să plătească chiria datorată până la retragerea terenului închiriat, stabilită prin procesul verbal de predare-primire și a penalizărilor de întârziere, calculate conform prezentului contract și a legislației în materie, datorate până la plata integrală a sumelor rezultate din închiriere.

VI. Documentele contractului:

Art. 6. (1) Documentele contractului sunt:

- Oferta de preț parte integrantă din prezentul contract
- Caietul de sarcini al licitației publice de închiriere - Procesul verbal de predare - primire a terenului închiriat
- Titlul de garanție (stabilit la nivelul contravalorii a două chirii lunare), se constituie prin numerar sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară, sau o societate de asigurări.

VII. Drepturile și obligațiile părților

Art. 7.1. - Drepturile și obligațiile proprietarului:

- a) Să predea terenul chiriașului la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;
- b) Să îl garanteze pe chiriaș de evicțiune totală sau parțială, precum și de viciile ascunse ale lucrului pe care îl închiriază;
- c) Să nu ia niciun fel de măsuri în legătură cu exploatarea terenului închiriat, de natură să-l tulbure pe chiriaș;
- d) Să controleze oricând modul în care chiriașul exploatează terenul închiriat.
- e) Verificarea se poate efectua fără prezența sau cu notificarea prealabilă a chiriașului
- f) În caz de tulburări ale terților în exploatarea normală a terenului, să acționeze împreună cu chiriașul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare;
- g) Să primească, la încetarea contractului, terenul care a făcut obiectul acestuia.
- h) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementată contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt chiriașului.
- i) Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.
- j) Proprietarul este obligat să notifice chiriașul la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale.

Art. 7.2. - Drepturile și obligațiile chiriașului:

- a) Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe cheltuiala sa, bunurile ce fac obiectul contractului de închiriere.
- b) să primească terenul închiriat la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;
- c) să folosească terenul pe care l-a închiriat în scopul pentru care a fost închiriat, în condițiile stabilite prin contract;
- d) să nu degradeze terenul închiriat;
- e) să comercializeze produse cu caracter specific zonei;
- f) să plătească chiria la termenul și în condițiile prevăzute în contract;
- g) să ceară acordul proprietarului pentru efectuarea eventualelor investiții pe teren;
- h) să suporte taxele de încheiere, înregistrare și publicitate a contractului de închiriere;
- i) să comunice proprietarului și să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terți în exploatarea terenului închiriat;
- j) la încetarea contractului, are obligația de a restitui terenul închiriat în starea în care l-a primit de la proprietar;
- k) să plătească impozitele datorate pe veniturile realizate din exploatarea terenului închiriat;
- l) Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.
- m) Chiriașul este obligat să respecte condițiile impuse de protecția mediului.
- n) La încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, chiriașul este obligat să restituie proprietarului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

- o) Chiriașul, în situația în care dorește construirea unor obiective cu caracter provizoriu, este obligat să obțină autorizație de construire, conform Legii nr.50/1991, care să conțină obligatoriu avizul favorabil al proprietarului.
- p) în cazul în care chiriașul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica de în dată dar nu mai târziu de 15 zile de la data constatării, în condițiile art. 9.2 lit.e din prezentul contract acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarei terenului.
- r) Chiriașul este obligat să nu deterioreze sau distrugă construcțiile sau amenajările aflate pe terenul închiriat, respectiv: drumuri, canale de aducțiune, canale de desecare, precum și să execute, ori de câte ori este necesar, reparații la aceste bunuri, pe cheltuiala proprie, în vederea bunei funcționări a acestora.
- s) Chiriașul este obligat la plata cheltuielilor legate de consumul utilităților, respectiv, gunoi, curent, apa, etc.

VIII. Garanții

Art.8.1. În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul va depune cu titlu de garanție, suma de lei, reprezentând contravaloarea a două chirii lunare.

Art.8.2. Garanția se va restitui în termen de 5(cinci) zile lucrătoare de la încetarea închirierii, în cazul neutilizării.

Art.8.3. (2) Garanția se constituie printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară, sau o societate de asigurări și devine anexă la contract.

Art.8.4. (3) Garanția se poate depune și la Trezoreria Orăștie prin ordin de plată, în contul proprietarului nr. RO 15 TREZ 3702 1A30 0530 XXXX sau la casieria Primăriei comunei Orăștioara de Sus.

IX. Încetarea contractului de închiriere

Art.9.1. Prezentul contract de închiriere încetează prin :

- a) Acordul părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de proprietar, sub condiția achitării de către chiriaș, a chiriei și a altor obligații izvorâte din contract.
- b) La expirarea duratei stabilite în contract.
- c) Răscumpărarea chiriei de către proprietar, prin hotărâre a Consiliului Local, în cazul în care interesul național sau local o impune.
- d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- e) Neplata chiriei în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut la art. 4 din contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somații de plată, către chiriaș. Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată, chiriașul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția proprietarului fără nicio obligație a acestuia față de chiriaș. În acest caz proprietarul are dreptul de a utiliza garanția contractului pentru acoperirea prejudiciului.
- f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, plata unei despăgubiri revine în sarcina proprietarului cu o notificare prealabilă de 15 zile;
- g) La deteriorarea, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- h) Prin decesul chiriașului sau falimentul, dizolvarea ori insolvența firmei.

Art.9.2. Rezilierea contractului intervine :

- a) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata chiriei datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului și a eventualelor penalități de întârziere aferente în sarcina chiriașului.

- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către chiriaș, cuplata de despăgubiri în sarcina proprietarului,
- c) în cazul în care chiriașul nu exploatează terenul în scopul în care a fost închiriat.
- d) La încetarea contractului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.
- e) Renunțarea la închirierea bunului din partea chiriașului, fără plata unei despăgubiri, la deteriorarea, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de către chiriași acceptată de proprietar); în acest caz chiriașul va notifica proprietarul, în termen de 10 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul falimentului sau al dizolvării societății chiriașe,
- f) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea contractului vor fi repartizate după cum urmează:
 - bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia proprietarului, gratuit și libere de orice sarcini;
 - bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de proprietar de la chiriaș contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însoțită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;
 - bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea și posesia chiriașului.

9.2.1 Predarea - preluarea terenurilor care fac obiectul acestui contract se va face pe bază de proces-verbal încheiat între părți, în prezența unui reprezentant al primăriei pe raza căreia se află terenul închiriat.

- a) Chiriașul va fi înștiințat de către proprietar de data semnării procesului verbal în termen de max. 7 zile înainte de data stabilită.
- b) În caz de neprezentare a chiriașului sau reprezentantul împuternicit al acestuia, procesul verbal va fi semnat în lipsa, bunurile trecând în administrarea Consiliului Local al comunei Orăștioara de Sus, libere de orice sarcini, procesul verbal fiind opozabil acestuia.
- c) în mod similar se procedează și în cazul refuzării semnării procesului verbal de către chiriaș sau reprezentantul împuternicit al acestuia.
- d) Procesul verbal se întocmește în 2 (două) exemplare și se transmite chiriașului în termen de 5 zile de la semnarea acestuia.

X. Clauze contractuale referitoare la obligațiile de mediu între proprietar și chiriaș

Art.10.1. Chiriașul trebuie să exploateze terenul în conformitate cu normele de mediu impuse de legislația în vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor în această materie.

XI. Răspunderea contractuală

Art.11.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă,

Art.11.2. Pentru nerespectarea obligației impuse de art.5 alin.(1) din prezentul contract, chiriașul va plăti daune moratorii, de la scadență până în momentul plății, în cuantum de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere, stabilite în conformitate cu prevederile art. 1535 alin.(1), din Legea nr.287/2009, privind Codul Civil.

XII. Definiții

Art.12.1. Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, 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.

Art.12.2.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.

XIII. Litigii

Art.13.1. Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează potrivit prevederilor Codului Civil.

Art.13.2. Instanța competentă pentru soluținarea litigiilor este instanța de la sediul proprietarului.

XIV. Alte clauze

Art.14.1.În situația în care pe parcursul derulării prezentului contract, interesul propriu al proprietarului o impune, contractual de închiriere se va putea modifica prin act adițional semnat de reprezentanții legali ai părților contractante.

Contractul a fost încheiat astăzi, data semnării lui , în 2 (două) exemplare originale, cite unul pentru fiecare parte contractantă.

Proprietar,
COMUNA ORĂȘTIOARA DE SUS
prin,
PRIMAR,
Inășescu Vasile Marian

Chiriaș
.....

Sectretar UAT
Bulea Emilia

Birou Contabilitate si Administrativ
Luca Petru Sorin

Compartiment juridic
Zgăvirdean Cristian Vasile

PRESEDINTE DE SEDINTA,
DEMIAN PETRU



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL U.A.T.,
BULEA EMILIA

