



**PROIECT**  
ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL AVRIG



Avrig, Str. Gh. Lazăr, Nr. 10, Tel: +0269/523.101, Fax: +0269/524.401, cod poștal 555200

Web: [www.primaria-avrig.ro](http://www.primaria-avrig.ro);

E-mail: [office@primaria-avrig.ro](mailto:office@primaria-avrig.ro)

Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

Avizează pentru legalitate  
Secretar general al orașului  
Mircea GRANCEA

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_**  
**privind concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a Orașului Avrig,**  
**în suprafață de 41.500 mp, înscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277**

Consiliul Local al orașului Avrig, întrunit în ședință ordinară la data de 31 Ianuarie 2024,

***Luând act de:***

- Adresa nr. 46574/06.11.2023 transmisă de SC Strabag SRL;
- Referatul de aprobare nr. INT426/30.01.2024 al inițiatorului proiectului de hotărâre și raportul de specialitate întocmit de Compartiment Lucrări Publice, Administrare Patrimoniu și Fond Locativ, înregistrat sub nr. INT \_\_\_ / \_\_\_\_\_;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Avrig,

***Analizând temeiurile juridice:***

- a) art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 551. pc. 8art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- d) prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 551, art. 866, art. 871-873 din Legea 287/2009 privind Codul civil, cu modificări și completări ulterioare;
- f) art. 466 alin. (8), art.467 alin. (4<sup>1</sup>), alin. (5) din Legea nr. 227 / 2015 privind Codul fiscal republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- g) prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificări ulterioare;

***În temeiul prevederilor*** prevederile art. 87 alin. (5), art.108 lit) b), 129 alin.(2) lit. b) și c), alin.(6) lit. a), art.139 alin. (1), art. 297 alin.(1) lit. b), art 302-303, art.305-351 și 362 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se însușește Raportul de evaluare de evaluare nr. 70/29.11.2023, întocmit de SC CMB SMART EVAL SRL, pentru estimarea valorii de piață a imobilului-teren în suprafață de 41.500 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Avrig, județul Sibiu înscris în CF nr. 111277 Avrig, nr. CAD 111277, conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al orașului Avrig, în suprafața de 41.500 mp ha, înscris în



**PROIECT**  
**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**CONSILIUL LOCAL AVRIG**



Avrig, Str. Gh. Lazăr, Nr. 10, Tel: +0269/523.101, Fax: +0269/524.401, cod poștal 555200

[Web: www.primaria-avrig.ro](http://www.primaria-avrig.ro);

[E-mail: office@primaria-avrig.ro](mailto:office@primaria-avrig.ro)

*Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.*

CF nr. 111277 Avrig, nr. CAD 111277, în vederea construirii unei stații de astfalt, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3. (1)** Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al orașului Avrig, în suprafața de 41.500 mp ha, înscris în CF nr. 111277 Avrig, nr. CAD 111277, în vederea construirii unei stații de astfalt.

**(2)** Se aprobă documentația de atribuire privind concesionarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al orașului Avrig, în suprafața de 41.500 mp ha, înscris în CF nr. 111277 Avrig, nr. CAD 111277, conform Anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Durata concesiunii este de 25 de ani, cu posibilitatea de reducere, respectiv până la data expirării perioadei de funcționare a obiectivului. Contractul de concesiune poate fi prelungit, cu acordul părților, până la durata maximă prevăzută de lege, în situația în care investiția este funcțională.

**Art.5.** Redevența minimă a concesiunii de la care începe licitația este de 0,57 euro/mp/an respectiv 23.578 euro/an, iar treapta de licitație este de 500 de euro. Valoarea finală a redevenței concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 – Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.6.** Se aprobă modalitatea de plată a redevenței și a taxei pe teren datorate, anual, în două rate egale, până la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie, inclusiv.

**Art.7.** Se aprobă următoarele taxe și garanții de participare la licitație:

- a) garanție de participare la licitație 1000 lei ;
- b) caiet de sarcini, 500 de lei;
- c) taxă participare la licitație 500 de lei.

**Art.8.** La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.

**Art.9.** Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară în favoarea concesionarului.

**Art.10.** Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, HCL Avrig nr. 212/2023 privind concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietate privată a Orașului Avrig, în suprafață de 41.500 mp, înscris în CF 110277 Avrig, nr. cad 110277, își încetează aplicabilitatea.

**Art.11.** Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Primarului orașului Avrig, prin compartimentele de specialitate.

**Art.12.** Prezenta hotărâre se comunică, în termenul prevăzut de lege, prin intermediul Compartimentului Administrație Publică Locală și Monitorizare Proceduri Administrative, primarului orașului Avrig și Instituției Prefectului județului Sibiu.

**Art.13.** Prezenta hotărâre se publică pe site-ul Primăriei orașului Avrig, în secțiunea Monitorul Oficial Local al orașului Avrig și se aduce la cunoștința persoanelor interesate, în termenul prevăzut de lege.

**Adoptată în Avrig la data de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_**



**PROIECT**  
ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL AVRIG



Avrig, Str. Gh. Lazăr, Nr. 10, Tel: +0269/523.101, Fax: +0269/524.401, cod poștal 555200

**Web:** [www.primaria-avrig.ro](http://www.primaria-avrig.ro);

**E-mail:** [office@primaria-avrig.ro](mailto:office@primaria-avrig.ro)

*Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.*

---

**INIȚIATOR**  
PRIMAR  
Adrian-Dumitru DAVID

**S.C. CMB SMART EVAL S.R.L.**

Nr.70/29.11.2023

**Membru corporativ ANEVAR**

Talmaciu, Aleea Cetatii nr.4

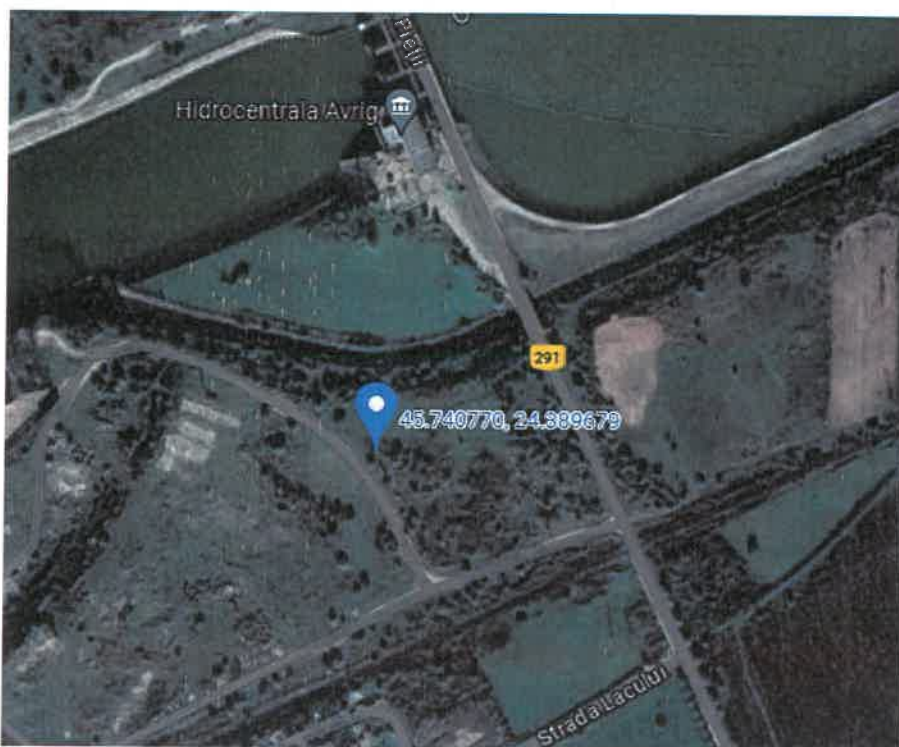
CUI: 37471015

J32/570/2017

Tel. 0269 - 55.00.20

Mobil: 0724 - 998.348

# RAPORT DE EVALUARE



## PROPRIETATE IMOBILIARA – TEREN

### Avrig, FN

### CF 111277 Avrig cad. 111277

**CLIENT:** ORASUL AVRIG

**EVALUATOR** Ing. Cristian Bogdan Moldovan-Fulea

**AUTORIZAT:**

- 29 noiembrie 2023 -



**S.C. CMB SMART EVAL S.R.L.****Nr.70/29.11.2023****Membru corporativ ANEVAR**

Talmaciu, Aleea Cetatii nr.4

CUI: 37471015

J32/570/2017

Tel. 0269 - 55.00.20

Mobil: 0724 - 998.348

**Catre,****ORASUL AVRIG**

La solicitarea dvs., in conformitate cu Achizitia DA 34558184/23.11.2023 am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara specificata – teren de constructii intravilan Avrig, fara adresa, identificat in CF Avrig nr.111277, nr.cad. 111277, in vederea stabilirii valorii de piata a acestuia.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 29.11.2023, indica valoarea de piata de :

<b>Valoare unitara a terenului</b>	<b>70,63 RON/mp</b> <b>14,20 Euro/mp</b>
<b>Valoare totala a terenului 41.500 mp</b>	<b>2.931.000 RON</b> <b>589.430 EURO</b>

pentru proprietatea imobiliara pusa in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare de acest tip.

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104 si SEV 105) si Standarde referitoare la evaluarea bunurilor mobile SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) editia 2022, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Observatii :

- *Valoarea de piata estimata va fi folosita in vederea concesiunii proprietatii imobiliare*
- *Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.*

Curs valutar BNR la data evaluarii :

Curs euro : 4,9726 lei

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Ing. Cristian Bogdan Moldovan-Fulea





\*\*\*\*\*

## CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

### A. SINTEZA EVALUĂRII

1. Elemente introductive.....	.....
2. Termenii de referință ai evaluării .....	.....
2.1 Identificarea și competența evaluatorului .....	.....
2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat.....	.....
2.3 Scopul evaluării.....	.....
2.4 Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării .....	.....
2.5 Tipul valorii estimate.....	.....
2.6 Data evaluării. Data raportului. Data inspecției.....	.....
2.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	.....
2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate .....	.....
2.9 Ipoteze si ipoteze speciale .....	.....
2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare .....	.....
2.11 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare SEV.....	.....
2.12 Descrierea raportului de evaluare.....	.....
3. Prezentarea datelor.....	.....
3.1 Situatia juridica si surse de informatii.....	.....
3.2 Date despre localizare, comuna si vecinatati.....	.....
3.3 Descrierea constructiilor si amenajarilor. Descrierea terenului .....	.....
4. Analiza pieței imobiliare .....	.....
4.1 Analiza pietei imobiliare specifice .....	.....
4.2 Analiza cererii .....	.....
4.3 Analiza ofertei competitive .....	.....
4.4 Echilibrul pieței.....	.....
5. Cea mai buna utilizare (CMBU).....	.....
6. Abordarea in evaluare si rationamentul.....	.....
6.1 Abordarea prin piata.....	.....
6.2. Abordarea prin venit.....	.....
6.3 Abordarea prin cost.....	.....
7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale .....	.....
8. Anexe.....	.....

\*\*\*\*\*



## **2. Termenii de referinta ai evaluării**

### **2.1 Identificarea și competența evaluatorului**

Evaluator autorizat ANEVAR, expert tehnic judiciar: ing. **Cristian Bogdan Moldovan-Fulea**

- Evaluator E.P.I., E.B.M., E.I.
- Legitimatie ANEVAR nr. 14302.

Analizele și indicațiile asupra valorilor au fost bazate și dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Se certifica faptul că evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR și are asigurare profesională.

### **2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat**

- *Clientul/beneficiarul* prezentului raport de evaluare : **ORASUL AVRIG**.

- *Proprietar*: **ORASUL AVRIG**

- *Utilizatorii desemnați* ai raportului de evaluare : **ORASUL AVRIG**

### **2.3 Scopul evaluării**

Scopul evaluării (utilizarea desemnată) este estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare – teren în scopul concesiunii.

Prezența valorii de piață va fi utilizată numai în scopul sus menționat.

### **2.4 Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării**

Proprietatea imobiliară evaluată este:

- a. Teren intravilan curții construcției situat în Avrig, fără nomenclator stradal, identificat în CF Avrig nr. 111277, nr. cad. 111277 în suprafața de 41.500 mp;

### **2.5 Tipul valorii estimate**

Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvate termenilor de referință și *scopului evaluării*, deoarece tipul valorii *poate* influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și în final concluzia evaluatorului asupra valorii. Deși în evaluare sunt utilizate mai multe tipuri ale valorii, majoritatea au anumite elemente comune: o tranzacție ipotetică, o dată ipotetică a tranzacției și părțile ipotetice care participă la tranzacție.

În funcție de tipul valorii, presupusa tranzacție poate îmbrăca mai multe forme:

- a. o tranzacție ipotetică,
- b. o tranzacție reală,
- c. o tranzacție de achiziție (sau intrare)
- d. o tranzacție de vânzare (sau ieșire), și/sau
- e. o tranzacție pe o piață anumită sau ipotetică, cu caracteristici specificate.

Pe lângă tipurile valorii definite în IVS și enumerate mai jos, IVS au furnizat totodată o listă neexhaustivă a altor tipuri ale valorii, care nu sunt definite în IVS, ci sunt prevăzute de reglementările jurisdicționale ale altor autorități sau sunt recunoscute prin acorduri internaționale:

(a) Tipuri ale valorii definite în IVS:

1. Valoarea de piață;
2. Chiria de piață;
3. Valoarea echitabilă;
4. Valoarea de investiție/subiectivă;
5. Valoarea sinergiei
6. Valoarea de lichidare.

(b) Alte tipuri ale valorii (listă neexhaustivă):

1. Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară);
2. Valoarea justă de piață (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică);
3. Valoarea justă de piață (Serviciul Fiscal al Statelor Unite ale Americii și
4. Valoarea justă (legală/statutară) :

a. Legea cadru a corporațiilor (Model Business Corporation Act) b. Jurisprudența din Canada (cazul Manning contra Harris Steel Group Inc.).

→ **Avand in vedere scopul pentru care s-a intocmit prezenta lucrare, valoarea estimata reprezinta valoarea de piata a proprietatii imobiliare, stabilita la momentul efectuării lucrării si în condițiile de piata specifice acestei etape.**

*“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” (definiție extrasă din Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022).*

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării.

#### Premisele valorii/Utilizarea presupusă

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Tipuri diferite ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii.

Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- (a) cea mai bună utilizare;
- (b) utilizarea curentă/existentă;
- (c) vânzarea ordonată
- (d) vânzarea forțată.

Metodologia de evaluare este prevazuta in Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104 si SEV 105) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) ediția 2022, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

#### **2.6 Data evaluării. Data raportului. Data inspectiei**

**Data evaluării** este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată : 29.11.2023.



\*\*\*\*\*

Data raportului de evaluare este 29.11.2023. Data inspecției proprietății : 24.11.2023.

➤ Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,9726 lei.

## **2.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării**

Raportul de evaluare s-a realizat pe baza documentelor de proprietate puse la dispozitie de proprietar, evaluatorul incluzand in aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piata a obiectivului, neomitand deliberat informatii care dupa cunostinta sa sunt certe.

Responsabilitatea pentru informatiile despre suprafata amplasamentului si suprafata imobilului cade in sarcina celui care a intocmit documentatia topografica si cadastrala. Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor si starii imobilului este a evaluatorului si a beneficiarului raportului de evaluare. Nu exista date si informatii speciale privind starea solului si a fundatiilor. Nu exista informatii speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu inconjurator. Natura, specificatiile si adecvarea serviciilor au rezultat de pe piata imobiliara din zona.

## **2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate**

### *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 – acte de proprietate, planuri și relevee, alte documente; suprafețele terenului și clădirii au fost preluate din respectivele documente;
- istoricul proprietății; scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului.

➤ informații pe care se bazează concluzia asupra valorii :

- gradul de utilizare și modul de exploatare a terenului;
- date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare);
- orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate.

Aceste informatii au fost asumate de evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pietei; pentru diferentele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

### *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 mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri; date despre quantum-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 si 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 caz contrar.

Sursele de informare utilizate sunt tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare, cunoscute de

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

evaluator, oferte din presa locala si de pe site-urile specializate (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.). Sursele de informare utilizate sunt credibile si de actualitate.

### **2.9 Ipoteze si ipoteze speciale**

Valoarea stabilita în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor aratate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris.

1. Evaluatorul a examinat planul topografic și a identificat proprietatea împreună cu clientul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este măsură să garanteze că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar 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.
2. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (documentatii topografice/cadastrale); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor si terenurilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
4. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
5. Se presupune că toate studiile tehnice/ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
6. 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.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau

\*\*\*\*\*



micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

8. 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 și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

9. Observațiile sau eventualele modificări de date sau informații survenite după predarea prezentului raport de evaluare pot fi formulate în scris de beneficiarul raportului în maxim trei zile de la primirea lui. În caz contrar se presupune că beneficiarul raportului și l-a înscris în totalitate și nu are nicio obiecție de orice natură.

10. Valoarea estimată în raport se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau alocare a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de divizare/alocare a fost prevăzută în raport.

11. Nu se cunosc informații dacă imobilul a fost expertizat tehnic privind clasa de risc seismic a clădirilor aflate pe teren.

12. Evaluatorul a instiintat pe beneficiarul raportului de faptul că este necesară evaluarea întregii clase de construcții și terenuri în momentul în care se întocmește, la trei ani, evaluarea pentru înscrierea în situațiile financiare. Dacă nu s-a întâmplat acest lucru responsabilitatea este în întregime a beneficiarului evaluării.

13. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

## **2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat de către beneficiar decât în scopul declarat, folosirea în alt scop se poate face numai cu acordul evaluatorului.

Distribuirea sau publicarea totală sau parțială a acestui raport de evaluare se poate face numai cu acordul scris al evaluatorului care a întocmit raportul.

## **2.11 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul prezentat în acest raport ca fiind adevărate și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice; acestea sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul.



\*\*\*\*\*

Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in sustinerea evaluatorului care semneaza mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus numita organizatie.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

Metodologia de evaluare este prevazuta in Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104 si SEV 105) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) editia 2022, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

### **2.12 Descrierea raportului de evaluare**

Raportul de evaluare contine 31 pagini (inclusiv anexele si fotografiile) la care se adauga copii dupa actele si inscrisurile puse la dispozitie de beneficiar.

Raportul de evaluare este tiparit pe hartie si nu a fost transmis pe cale electronica.

### **3. Prezentarea datelor**

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata sunt :

- documentarea, pe baza datelor si informatiilor solicitate clientului;
- inspectia proprietatii de evaluat;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport de evaluare;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama; analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea indicatiei asupra valorii finale.

### **3.1 Situatiia juridica si surse de informatii**

Documentele de proprietate, puse la dispozitie de proprietar/beneficiar, sunt :

- Extras CF nr.11388/18.07.2023, prezentat in anexele prezentului raport;
- Planse cadastrale, acte de dezmembrare si planuri topografice detaliate ale terenului;

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

455/2001 si eIDAS

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:11001  
Nr. topografic:10700/2/5

Adresa: Loc. Avrig, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	111277	41.500	Teren nelmprejmult;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5350 / 03/05/1999		
Act nr. -, din 03/05/1999 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE , art 18 din Lg 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL AVRIG	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

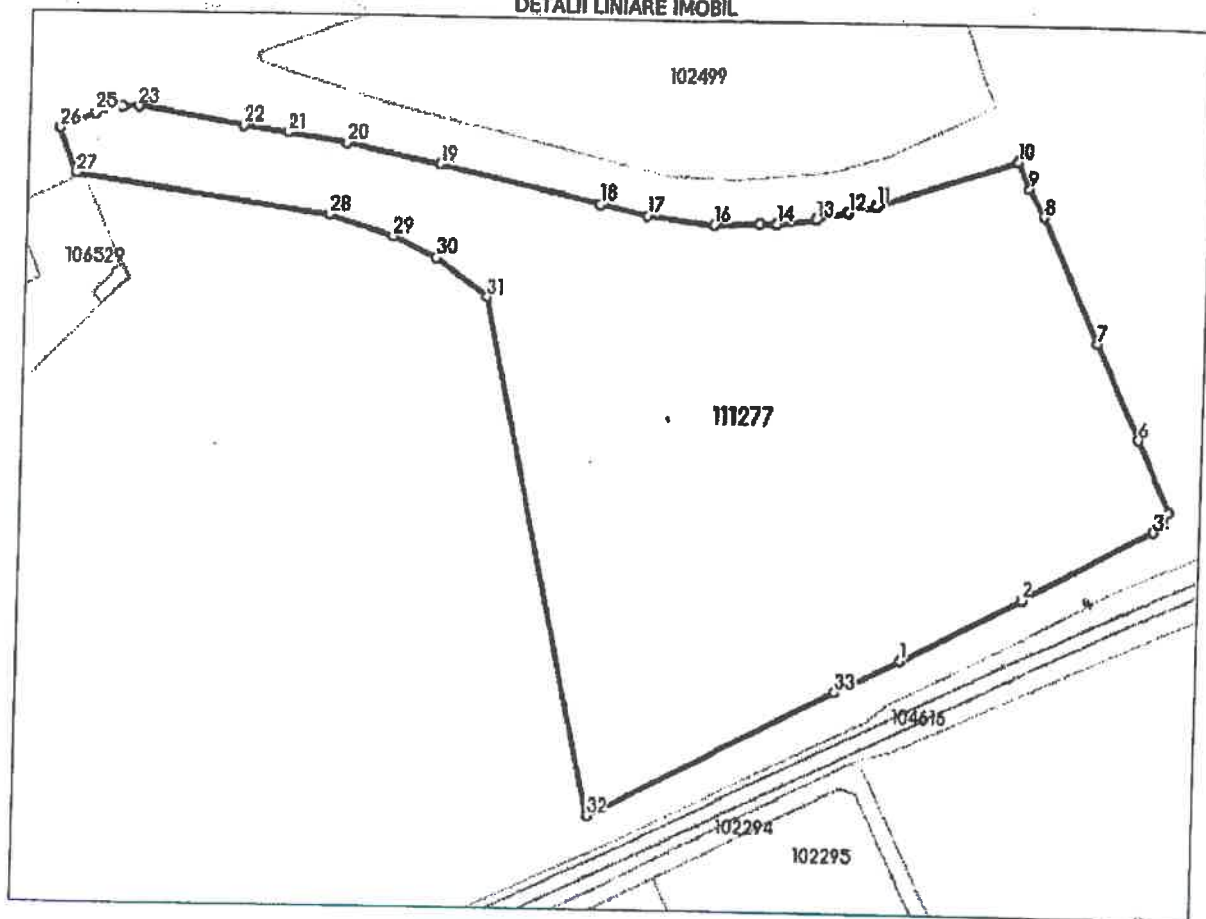
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
111277	41.500	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



\*\*\*\*\*





\*\*\*\*\*

### Date referitoare la teren

Nr Crt	Categoriile folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	41.500	-	-	10700/2/5	

### Lungime Segmente

Sursele de informare utilizate sunt tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare, cunoscute de evaluator, oferte din presa locală și de pe site-urile imobiliare specializate. Sursele de informare utilizate sunt credibile și de actualitate.

➔ În concluzie, după studierea tuturor actelor și documentelor puse la dispoziție, se constată dreptul de proprietate deplin, neafectat de alte drepturi subordonate (închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract, etc.).

### 3.2 Date despre localizare, oraș și vecinătăți

➤ Câteva date generale despre Avrig, județul Sibiu :

Avrig (în dialectul săsesc *Frek, Fraek*, în germană *Freck, Fryk*, în maghiară *Felek*) este un oraș în județul Sibiu, Transilvania, România, format din localitatea componentă Avrig (reședința), și din satele Bradu, Glâmboaca, Mârșa și Săcădate. Are o populație de 14.260 locuitori și a fost atestat documentar în anul 1364, fiind declarat oraș la 25 aprilie 1989. Localitatea Avrig este amplasată la poalele Munților Făgăraș, pe valea Oltului, la o altitudine de aproximativ 400 de metri. Este străbătută de șoseaua națională DN1, fiind amplasată la circa 26 de kilometri de Sibiu. Situat într-un adevărat amfiteatru natural, în care relieful se înalță și coboară de la 2500 la 350 de metri, Avrigul este caracterizat de un complex fizico-geografic variat, atât ca structură geologică cât și ca aspect morfologic.

Latura sudică este străjuită de crestele Făgărașilor, numiți de geograful francez Em. de Martonne „Alpii Transilvaniei”, vârfurile Suru (2281m), Budislavu (2371m), Ciortea (2426m) și Scara (2308m).

La nord, Avrigul are ca vecini comuna Șelimbăr și comuna Nocrich, delimitate de Muchia Chirmovului, Dealul Nucului și Măgura. La est, Avrigul se învecinează cu Porumbacu de Jos, râul Racovicioara, în partea stângă a Oltului și Valea Colunului în partea dreaptă a râului. Vecinii vestici sunt comuna Racovița și orașul Tâlmaci.

Municipiul Sibiu este unul din cele mai importante orașe din Transilvania cu un remarcabil potențial de dezvoltare economică, avantajat și de poziționarea sa pe Coridorul IV Paneuropean și beneficiind de un modern Aeroport Internațional. Localitatea se situează la 45°47' latitudine nordică și 24°05' longitudine estică. Altitudinea față de nivelul mării variază între 415 m în Orașul de Jos și 431 m în Orașul de Sus. Orașul se află în zona temperat- Cele mai vechi descoperiri de pe hotarul localității datează din epoca bronzului (1700-800 î.Hr.), fiind descoperit la locul numit „Cetate”, un vas tipic acestei perioade. Lipsesc urme palpabile din epoca stăpânirii romane; cele câteva monede și pietre au fost aduse aici de Samuel von Brukenthal, pentru a orna cu antichități grădina de vară. Sat românesc, Avrigul vechi era pitit în îngustimea Râului Mare. Urme de așezări au fost descoperite pe locul numit „La arinii cășilor”, înainte de „ogrăzile avrigenilor”. Avea dăinuire din „terra Blachorum”. În anul 1367 este menționată o incursiune a domnitorului muntean Vladislav Vlaicu (1364-cca.1377) care ajunge până spre Avrig cu scopul de a-și recăpăta ducatele Făgărașului și Amlășului.

În zona Oltului se găsesc castelele bisericesti de la Bradu și Avrig, acesta din urmă fiind fortificat prin rezidiri, în anul 1506. Sibiul a început să perceapă dări satelor românești de prin anul 1380.

\*\*\*\*\*



Censul transformat din „terrarium” apare consemnat în registrele de socoteli ale Sibiului începând cu anul 1468 pentru satele: Avrig, Săcădate, Veștem, Cașolț, Bungard și Rășinari. În urma epidemiilor de ciumă și a războaielor (1531, 1554, 1573, 1577), unele așezări săsești și-au completat populația cu locuitori români. În această categorie se include și Avrig-ul, pe lângă Bungard, Cârța, Orlat, Săsăuși, Ludoș, Fofeldea sau Topârcea. Reglementarea propriu-zisă a păstoritului oierilor mărgineni în Țara Românească se face cu începere din 1721, prin întocmirea unui regulament, în care erau prevăzute locurile de vamă, unde se făcea numărarea oilor și eliberarea „țădulelor”, după achitarea taxelor vamale 1,5 fl., pentru 600 de oi. Numărea oilor se realiza la Turnu Roșu, ”vama cea mare”, sau la Poiana Neamțului de lângă Avrig. Pentru trecerea turmelor se îngăduia oierilor să folosească drumuri largi de 15 stânjani (30 metri), numite „drumurile oilor”, fără ca proprietarii terenurilor respective să ceară vreo despăgubire.

Printre comunele considerate „pertinentiae” ale Sibiului, cu anumite obligații, era și Avrig, în conformitate cu conscripția din 1712. Mărirea taxelor vamale, în prima jumătate a secolului al XVIII-lea, ducea la înmulțirea contrabandelor prin munți. În 1721, consilierul cămării aulice aducea la cunoștința Sibiului hotărârea luată în urma conferinței inspectorilor, privind supravegherea și constrângerea plăieșilor avrigeni să-și facă datoria, urmând a fi pedepsiți cei ce nu-și respectau angajamentul. Misiunea plăieșilor fusese ușurată prin delimitarea graniței în Munții Avrigului și Surului de oficialii Sibiului în 1700, la ordinul Curții de la Viena. În cadrul acțiunii de luptă împotriva aservirii se înscriu împotrivirile avrigenilor și săcădătenilor care, sub scutul directorului fiscal Dobra, refuzau în 1749 să mai presteze servicii preoților de alte confesiuni și să ia parte la plata salariilor învățătorilor de altă limbă. În privința arhitecturii se evidențiază bisericile de zid, în forma lor tradițională a bisericilor sală, cu pronaos, naos, altar, de cele mai multe ori pătrat, și clopotnița moderat elevată pe verticală, din care fac parte bisericile din: Săliște, Vale, Tilișca, Gura Râului, Rășinari, Mohu, Sadu și Avrig. La sfârșitul secolului al XVIII-lea, industria manufacturieră era încă modestă, cu toate că obținea unele progrese iar breslele se aflau în curs de transformare. În această perioadă existau la Avrig o moară de hârtie și o țesătorie, precum și o activitate meșteșugărească a sodalilor. Astfel că localitatea intră în cadrul comerțului sau al schimbului mărunț. În 1892 se inaugurează calea ferată dintre Sibiu și Avrig, iar la 1895 cea dintre Avrig și Făgăraș. În preajma anului 1900, Avrigul avea 3195 de locuitori din care 2665 erau români iar restul de 530 erau germani și unguri. Tot aici sunt menționate: o fabrică de sticlărie, fondată în 1840 de frații Flossing; o uzină electrică (1908) și o fabrică de cherestea, înființată de George Krauss în 1914.

Între localitățile care s-au evidențiat în războiul pentru independență prin colectarea de scamă, vată, pânză, feșe, bani, etc, s-a numărat și Avrig-ul. Țăranii români au sprijinit efectiv trupele române, din primul război mondial, cu alimente și informații prețioase despre plasamentul inamicului. În frunte cu preoții și învățătorii, sătenii români din Boița, Turnu Roșu, Tălmăciu, Avrig și din alte sate din zona Sibiului au întâmpinat cu mare entuziasm trupele românești care au luptat pe front în lunile august și septembrie 1916. Preoții Ioan Căndea și Traian Maxim, ambii din Avrig, sunt doar două nume din marele șir al preoților învățători care au avut de suferit de pe urma persecuțiilor statului maghiar din perioada 1916-1918.

La 6 noiembrie 1918 s-a constituit consiliul și garda națională, în Avrig, dar și la Tilișca, Porcești sau Boița. În urma arondării administrative din 1921 ia ființă județul Sibiu, cuprinzând șase plăși, având un teritoriu de 3619 km pătrați. În afară de orașele Sibiu și Ocna Sibiului, județul cuprindea 87 de comune, aparținătoare la șase plăși astfel: Plasa Avrig: Boița, Sadu Tălmăciu și Tălmăcel; Plasa Miercurea: Jina, Poiana Sibiului; Plasa Săliște: Săliște, Fântânele, Galeș, Gura Râului, Orlat, Rod, Sibiel, Tilișca, Vale; Plasa Turnișor: Poplaca, Rășinari, Râu Sadului. În anul 1930 se legiferează o nouă organizare administrativă. Plasa Miercurea cuprindea 18 comune; Plasa Săliște, 13 comune; Plășile Avrig și Turnișor se desființează, în locul lor creându-se o singură plasă, cea a

Sibiului, căreia i se adaugă alte 20 de comune de pe valea Hârtibaciului și un număr de comune din "mărginime". La 13 iunie 1926, s-au pus bazele despărțământului de plasă (ASTRA) al Avrigului, având la constituire 10 membrii pe viață și 9 activi, președinte fiind directorul Școlii Normale, Gheorghe Bedelean.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Avrig se ridică la 12.815 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 14.260 de locuitori.<sup>[1]</sup> Majoritatea locuitorilor sunt români (89,79%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (2,05%) și romi (1,4%). Pentru 6,16% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.<sup>[2]</sup> Din punct de vedere confesional majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (85,82%), dar există și minorități de greco-catolici (1,94%), baptiști (1,04%) și evanghelici-luterani (1,01%). Pentru 6,23% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.<sup>[4]</sup>

- Terenul se afla in intravilanul localitatii Avrig, zona median-periferica, zona destinata caselor de locuit.

#### **4.3 Descrierea constructiilor si amenajarilor. Descrierea terenului**

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator la data de 24.11.2023. Evaluatorul a identificat proprietatea imobiliară baza actelor puse la dispoziție de către proprietar, a consultat baza de date a ANCPI – geoportal.ancpi.ro :

Terenul evaluat se afla amplasat in Avrig, in zona barajului peste raul Olt, intre calea ferata Sibiu-Brasov si raul Olt,cu acces direct din DC291.

Terenul are o forma neregulata.

Terenul este traversat in partea estica de catre linii de inalta si joasa tensiune, iar in partea vestica si nordica este subtraversat de catre o conducta de gaz metan. Avand in vedere necesitatea respectarii zonelor de protectie si siguranta ale acestor utilitati, mare parte din acest teren nu este construibil, circa 40% din acesta putand fi utilizat doar de depozitare si acces. Este necesara crearea unei cai de acces peste conducta de gaza metan, cu respectarea prevederilor Ordinului ANRE nr.118/20.12.2013 si a prevederilor legale subsecvente.

Terenul nu are racordari la retele de utilitati.

**Conform solicitarii proprietarului, concesionarului i se va impune realizarea, pe cheltuiala proprie, racordarii terenului la retele de utilitati necesare desfasurarii acivitatii.**

**In acelasi timp, tot in in sarcina concesionarului va fi impusa relocarea caii de acces la imobilul inscris in CF 106529 Avrig, nr.cad. 106529, care traverseaza in acest moment prin partea centrala terenul studiat.**

#### **Caracteristicile zonei**

Zona in care se afla terenul este relativ intens circulata iar nivelul fonic este normal. Gradul de poluare este la un nivel mediu. In zona nu se afla institutii de invatamant mediu/liceal sau superior/universitar. Terenul nu se afla in apropierea statiilor pentru transport urban/judetean. Ambientul este linistit si civilizat.

#### **4. Analiza pietei imobiliare**

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

*Piața imobiliară* este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, anteprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.



O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, bunurile nefiind omogene, astfel nu pot fi înlocuite imediat unele cu altele. Pe astfel de piețe există puțini cumpărători și vânzători. Valoarea ridicată a proprietăților necesită o putere mare de cumpărare, piețele imobiliare fiind influențate de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și rata șomajului. Deciziile de cumpărare sunt în general influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului ce poate fi obținut, dobânzile, mărimea avansului și durata rambursării.

Piețele imobiliare nu se autoreglează, existând multe reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare. Deși cererea și oferta de proprietăți imobiliare tinde către echilibru, acest punct nu este atins și există întotdeauna un decalaj între ele. Participanții pe piața imobiliară nu sunt informați cu privire la prețurile de tranzacționare ale proprietăților imobiliare. Oricând pot să apară variații ale cererii datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației unei anumite zone. Proprietatea imobiliară nu se vinde rapid deoarece implică sume mari de bani și finanțarea nu se obține imediat.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

#### **4.1 Analiza pietei imobiliare specifice**

Tranzacțiile imobiliare în zona periferică Avrig sunt bazate în primul rând pe terenuri destinate cladirilor dezvoltării afacerilor mici și mijlocii. Cererea pentru imobile este datorată în special persoanelor fizice sau juridice din Sibiu precum și din împrejurimi care au diverse afaceri sau investitorilor în domeniu. Prețurile și tranzacțiile au crescut constant în ultimii ani, în acest moment remarcându-se o relativă stagnare a prețurilor.

➔ Cererea de terenuri în zona se referă în general la terenuri cu suprafețe generoase, cu utilități cât mai aproape de limita de proprietate, cu fronturi la strada generoase, care să permită construirea.

În pofida unor ușoare tendințe de revenire, piața imobiliară este caracterizată de experți ca fiind, în continuare, fragilă.

Piața terenurilor din Avrig a înregistrat modificări în sensul creșterii pe parcursul anului 2023. În zona cu acces facil din drumul județean, fie direct fie pe drum de acces, dar la distanță mică de drumul județean ofertele sunt cuprinse între 10-30 Euro/mp.

#### **4.2 Analiza cererii**

Cererea de terenuri de construcții se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri pentru dezvoltarea afacerilor.

În general cererea pe piața imobiliară, pe segmentul terenurilor libere, de tipul celui evaluat, se încadrează în intervalul prețurilor de 10-20 euro/mp.

Cererea de imobile în zone similare pastrează trendul național, situându-se la jumătatea ofertei.

#### **4.3 Analiza ofertei**

Ofertele competitive sunt ale persoanelor fizice, iar acestea se referă la terenuri construibile.

Prețurile de ofertă pentru terenuri construibile sunt cuprinse în intervalul 15-30 euro/mp în funcție de



\*\*\*\*\*

suprafata, de deschidere, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

- Exista circa 8 oferte in acest moment pentru terenuri in zona, care se refera la terenuri libere pentru construirea de case/vile.

#### **4.4 Echilibrul pietei**

In ce priveste imobilul de evaluat se poate considera ca piata este a vanzatorilor, cererea fiind limitata datorita limitarii si scumpirii posibilitatilor de finantare/creditare.

#### **5. Cea mai buna utilizare (CMBU)**

Valoarea de piatã a unui activ va reflecta cea mai bunã utilizare a acestuia. Cea mai bunã utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bunã utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altã utilizare. Aceasta este determinatã de utilizarea pe care un participant de pe piatã ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bunã utilizare a unui activ, evaluat pe o bazã de sine stãtãtoare, poate fi diferitã de cea mai bunã utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luatã în considerare contribuția sa la valoarea totalã a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizãri presupune luarea în considerare a urmãtoarelor cerințe :

- a) utilizarea să fie posibilã prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de cãtre participanții de pe piatã;
- b) utilizarea să fie permisã legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilã financiar, având în vedere dacã o utilizare diferitã, care este posibilã fizic și permisã legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piatã, mai mare decãt profitul generat de utilizarea existentã, dupã ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cele mai multe proprietãți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajãrile acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piatã luând în considerare cea mai bunã utilizare a proprietãții construite. Evaluatorul va lua în considerare atãt cea mai bunã utilizare a terenului considerat ca fiind liber, cât și cea mai bunã utilizare a proprietãții consideratã ca fiind construitã.

- *Conceptul de cea mai bunã utilizare este o parte fundamentalã și integrantã a estimãrilor valorii de piatã.*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

#### **CMBU a terenului considerat liber**

La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au avut în vedere urmãtoarele :

- suprafața terenului;
- forma terenului (neregulata, pretabila extinderii cladirilor existente);
- amplasarea terenului (zona de case/vile);
- utilitatile cu care este dotat terenul (energie electrica, apa);
- analiza pietei imobiliare.

In acest caz se presupune cã terenul este liber. Astfel, se pot crea ipoteze de utilizari ale terenului, prin comparație cu alte proprietati, rezultand valoarea terenului. Se are în vedere faptul ca terenul

\*\*\*\*\*





\*\*\*\*\*

este situat într-o în subzona construibilă, atractivă, clădiri/case cu regim de construire continuu sau discontinuu.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează :

<i>Utilizare analizată</i>	<i>Criterii CMBU</i>			
	<i>Permisa legal</i>	<i>Posibila fizic</i>	<i>Fezabila financiar</i>	<i>Maxim productiva</i>
Agricola	nu	nu	nu	nu
Industrială	da	da	da	da
Comercială/Birouri	da	da	da	nu
Rezidențială	nu	nu	nu	nu

În consecința rezultă că cea mai bună utilizare a terenului de evaluat este cea nerezidențială, în principal industrială

#### CMBU a terenului considerat construit

La analiza CMBU pentru terenul considerat construit s-au luat în considerare, ca utilizare probabilă, construirea unor case sau a unor anexe gospodărești. În urma analizei de piață efectuate au rezultat următoarele concluzii : terenul de evaluat are destinație de teren de construcții, lucru evidențiat și de planul urban zonal..

→ *Având în vedere cele prezentate mai sus rezultă faptul că pentru proprietatea de evaluat cea mai bună utilizare este cea nerezidențială .*

#### **6. Abordarea în evaluare și raționamentul**

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare :

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

##### **6.1 Abordarea prin piață**

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.*

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre pret și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificatiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zona pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat pretul și tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret și data evaluării solicitate.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative :

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului și interviuri.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemanările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Pentru terenuri :

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparația directă, extractia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

procesul de comparare sunt luate în considerare asemanarile și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

- Elementele de comparație includ : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împartite la rândul lor în :

- metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare, și
- metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Elementul de COMPARAȚIE	Imobilul de evaluat	Comparabile		
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafața (mp.)	41500	100000	2100	2800
Preț ofertă / vânzare (€)	x	1,180,000	33,000	44,000
(ron)		5,867,668	164,096	218,794
(€/mp.)		11.80	15.71	15.71
(ron/mp.)		58.68	78.14	78.14
Tipul comparabilei (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Restricții legale (reglementare urbanistică)	liber	liber	liber	liber
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Condiții de piață	data evaluării	recent	recent	recent
Localizare	intravilan baraj	Valea Avrigului	Valea Avrigului	Valea Avrigului
Suprafața (mp.)	41500	100000	2100	2800
Destinație (utilizarea terenului)	industrial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	asfalt	asfalt	pietruit	pietruit
Topografie / relief	drept	drept	drept	drept
Utilități disponibile - gaz	100 m	nu	nu	nu
- energie electrică	100 m	300 m	50 m	100 m
- alimentare cu apă	100 m	300 m	50 m	100 m
- canalizare	100 m	300 m	50 m	100 m
Forma în plan & deschidere	regulată	regulată	regulată	regulată

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elementul de COMPARAȚIE	Imobilul de evaluat	Comparabile		
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafața (mp.)	41500	100000	2100	2800
Preț ofertă / vânzare (€/mp)	x	11.80	15.71	15.71
Tipul comparabilei (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă de negociere din piața specifică (%)		-3.0%	-2.0%	-2.0%
Cuquantum ajustare (€)		-0.35	-0.31	-0.31
Preț ajustat drept de proprietate		11.45	15.40	15.40
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>				
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat drept de proprietate		11.45	15.40	15.40
Restricții legale (reglementare urbanistică)	liber	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat drept de proprietate		11.45	15.40	15.40
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat condiții de finanțare		11.45	15.40	15.40
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat condiții de vânzare		11.45	15.40	15.40
Condiții de piață	data evaluării	recent	recent	recent
Cuquantum ajustare (%)	Data eval.	0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat condiții de piață		11.45	15.40	15.40
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
Localizare	intravilan baraj	Valea Avrigului	Valea Avrigului	Valea Avrigului
Cuquantum ajustare (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Cuquantum ajustare (€)		-0.57	-0.77	-0.77
Preț ajustat localizare		10.88	14.63	14.63
<b>Caracteristici fizice</b>				
Suprafața (mp.)	41500	100000	2100	2800
	ajustare față de suprafață	-58500	39400	38700
Cuquantum ajustare (%)		12%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€)	€ 0.00	1.31	-1.46	-1.46
Preț ajustat suprafață		12.18	13.17	13.17
Destinație (utilizarea terenului)	industrial	comercial	comercial	comercial
Cuquantum ajustare (%)		7.0%	7.0%	7.0%
Cuquantum ajustare (€)		1	1	1
Preț ajustat destinație		13.04	14.09	14.09
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	asfalt	asfalt	pietruit	pietruit

\*\*\*\*\*





\*\*\*\*\*

Cuquantum ajustare (%)		0.0%	-3.0%	-3.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	-0.42	-0.42
Preț ajustat amenajări exterioare		13.04	13.67	13.67
Topografie / relief	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat topografic / relief		13.04	13.67	13.67
Utilități disponibile - gaz	100 m	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Cuquantum ajustare (€)		-1	-1	-1
Preț ajustat - gaz		12.38	12.99	12.99
- energie electrică	100 m	300 m	50 m	100 m
Cuquantum ajustare (%)		5.0%	-3.0%	-3.0%
Cuquantum ajustare (€)		1	0	0
Preț ajustat - energie electrică		13.00	12.60	12.60
- alimentare cu apă	100 m	300 m	50 m	100 m
Cuquantum ajustare (%)		5.0%	-3.0%	-3.0%
Cuquantum ajustare (€)		1	0	0
Preț ajustat - alimentare cu apă		13.65	12.22	12.22
- canalizare	100 m	300 m	50 m	100 m
Cuquantum ajustare (%)		4.0%	-3.0%	-3.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.55	-0.37	-0.37
Preț ajustat - canalizare		14.20	11.85	11.85
Forma în plan & deschidere	regulată	regulată	regulată	regulată
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat forma în plan & deschidere		14.20	11.85	11.85
Cheltuieli pentru aducerea în stadiul de teren constructibil	numerar	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat cheltuieli		14.20	11.85	11.85
Ajustare totală netă absolută (€)		2.40	-3.86	-3.86
Ajustare totală netă procentuală (%)		0.00%	0.00%	0.00%
<b>Ajustare totală brută absolută (€)</b>		<b>5.55</b>	<b>5.71</b>	<b>5.71</b>
Ajustare totală brută procentuală (%)		0.00%	0.02%	0.01%
Număr ajustări		7	8	8
Conform GEV 630 / art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară (comp. I), care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat c			euro/mp	14.20
			ron/mp	70.63
			EURO	589,430
curs "euro" la data evaluării		4.9726	RON	2,931,000

**NOTĂ:** Marja de negociere nu reprezintă o ajustare, ea nu se ia în calcul pentru determinarea totalului ajustărilor aplicate prețului de ofertă al unei comparabile.

În urma aplicării metodei comparației directe (abordarea prin piață), și a ajustării pentru valoarea de piață, se estimează valoarea proprietății imobiliare :

**Abordarea prin piață 589.430 euro, respectiv 2.931.000 lei**

\*\*\*\*\*





## **6.2 Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază :

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

***Observatie : Pentru teren nu s-au gasit date si informatii de piata acceptabile si credibile, evaluatorul apreciind ca nu se poate justifica o valoare de piata stabilita prin acesta abordare.***

## **7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale**

Abordările in evaluare au condus la urmatoarele rezultate :

Abordarea prin piata :

<b>Valoare totala a terenului 41.500 mp</b>	<b>2.931.000 RON</b> <b>589.430 EURO</b>
---	---

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente, credibile si relevante, fiind obtinute din surse de incredere. In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii :

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;

\*\*\*\*\*

- valoarea este o comparare;
- orientarea spre piata.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, rationamentul profesional al evaluatorului indica ca valoarea de piata medie unitara a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport, “, este data de abordarea prin piata :

<b>Valoare unitara a terenului</b>	<b>70,63 RON/mp</b> <b>14,20 Euro/mp</b>
<b>Valoare totala a terenului 41.500 mp</b>	<b>2.931.000 RON</b> <b>589.430 EURO</b>

EVALUATOR AUTORIZAT,

Ing. Cristian Bogdan Moldovan-Fulea



\*\*\*\*\*



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Avrig

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 111277 Avrig

Nr. cerere	11388
Ziua	18
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare  
100149143967



Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi:11001  
Nr. topografic:10700/2/5

### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Avrig, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	111277	41.500	Teren neimprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5350 / 03/05/1999		
Act nr. -, din 03/05/1999 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE , art 18 din Lg 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL AVRIG	A1

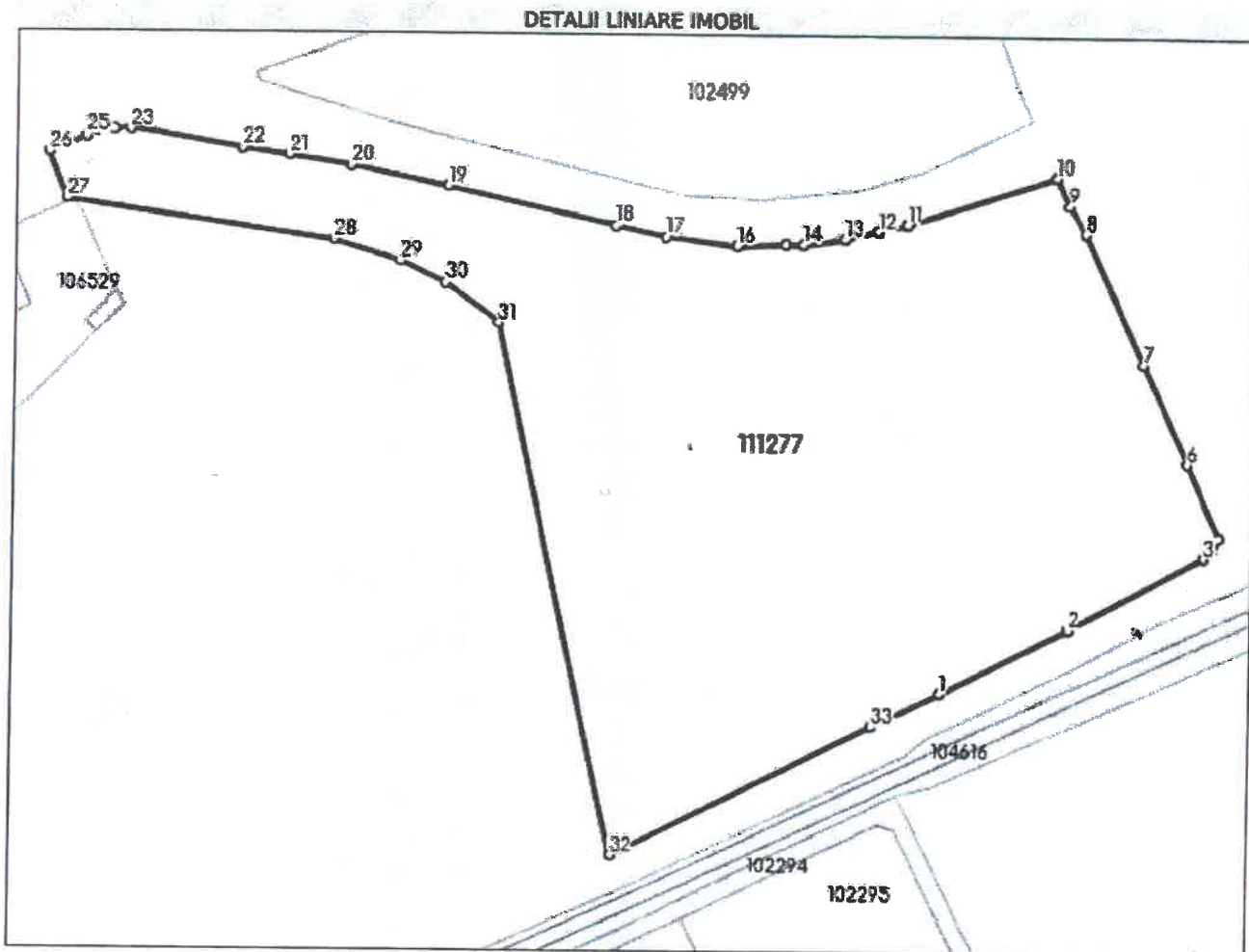
### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
111277	41.500	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	41.500	-	-	10700/2/5	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	49.887
3	4	4.287
5	6	27.606
7	8	48.74
9	10	10.513
11	12	10.182

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	53.706
4	5	4.221
6	7	37.081
8	9	11.115
10	11	54.872
12	13	12.055

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	14.463
15	16	16.963
17	18	17.781
19	20	34.222
21	22	16.771
23	24	5.841
25	26	14.082
27	28	93.761
29	30	17.445
31	32	186.052
33	1	26.648

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	6.249
16	17	25.066
18	19	60.416
20	21	21.992
22	23	39.023
24	25	9.608
26	27	17.021
28	29	24.219
30	31	23.185
32	33	100.949

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 282.

Data soluționării,  
20-07-2023

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
ALINA-PAULA CHIS

(parafa și semnătura)

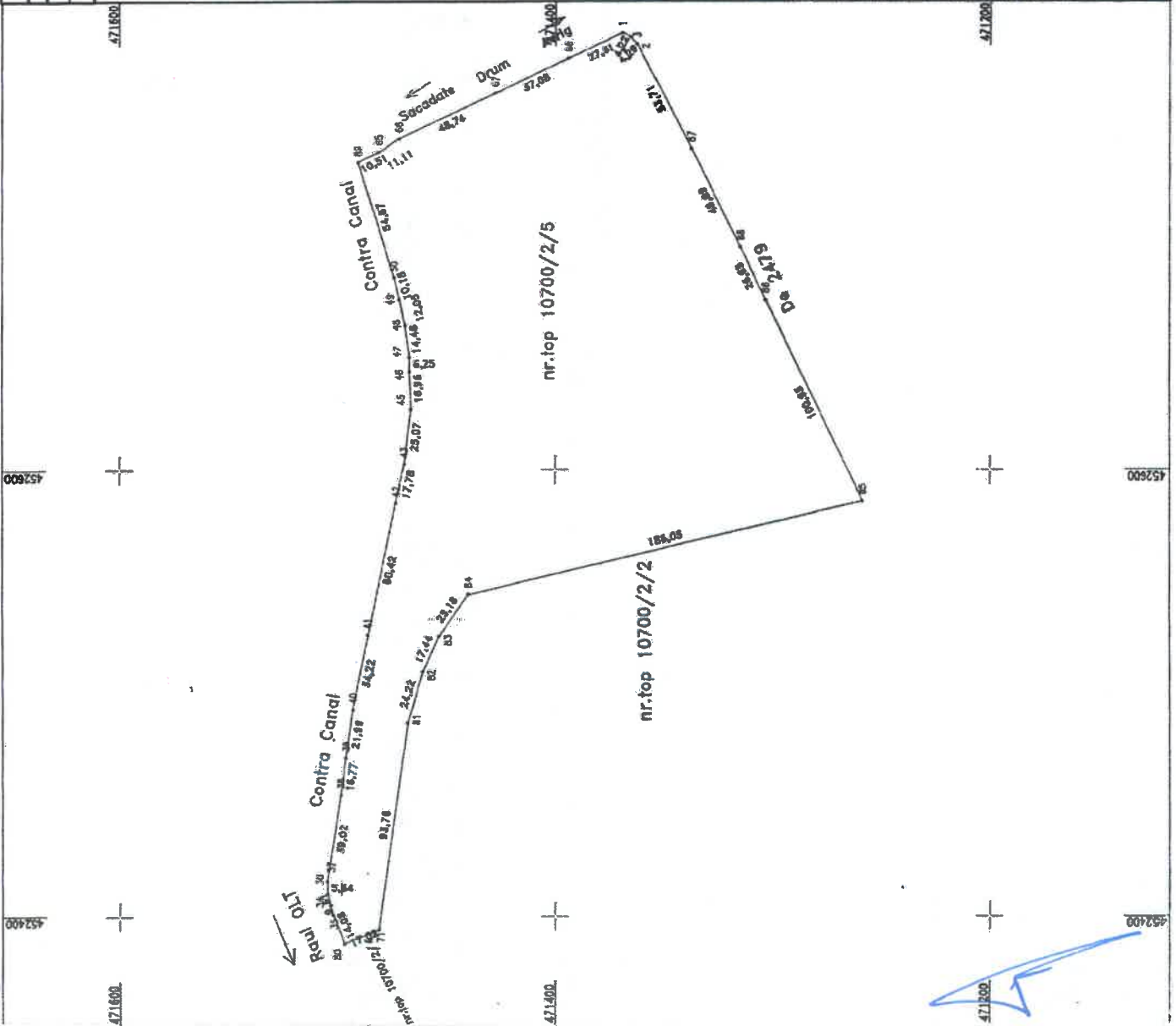
Referent,

(parafa și semnătura)



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	41600 mp	Intravilan Avrig
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ-teritoriala (UAT)
111277		Avrig



**CRISAN ADRIAN**  
**DAN**  
**OCP:SB,C,0146**

A. Date subiective la teren	
Nr. parcelă	41600
Suprafata parcelă	41600
Tipul terenului	Teren agricol/teren top 071002/8
B. Date subiective la constructii	
Tipul constructiei	41600
Suprafata construita	
C. Date subiective la utilitati	
Tipul utilitatii	
Suprafata construita	
Total	
Suprafata totala terenului	41600 mp
Suprafata totala constructiilor	
Suprafata totala utilitatilor	

**Insusitor:** CRISAN ADRIAN DAN  
 CRISAN ADRIAN DAN  
 OCP:SB,C,0146  
 CRISAN

**Inspector:** Virginia Ofelia Coman  
 Ofelia Coman  
 Date: 2023.07.20  
 09:25:56 +03:00

Suprafata totala terenului: 41600 mp  
 Suprafata totala constructiilor: 41600 mp



**AVRIG**  
CF 111277

Olt

~Raul Olt

NR.TOP 10700/2/4. S. Acte : 21.000 m<sup>2</sup>

Masurat : 12.125,43 m<sup>2</sup>

NR.TOP 10700/2/1. S. Acte : 50.000 m<sup>2</sup>

Masurat : 49.142,79 m<sup>2</sup>

NR.TOP 9665/1,9665/2,9668,9669/1,9670/1. S. Acte.: 9343,5 m<sup>2</sup>

Masurat : 12.671,50 m<sup>2</sup>

NR.TOP 10700/2/5

111277

NR CF 111277

684

Cond. gaz cu probleme

Contracanal

S

596

597

682

684

Olt

Hidrocentrala Avrig



1000 ft

Strada  
img © 2023 CNES / Airbus





## Teren intravilan 10 ha in Valea Avrigului Sibiu

Avrig, zona Central

**1.180.000 €**

Alexandra Lascu  
Agent  
VISION HOME

Anunț urmărit  
de 2 utilizatori  
**0365**  
Apelează acum

Trimite mesaj

Vezi hartă

### Descriere

Vision Home va propune spre vanzare acest teren intravilan situat in Valea Avrigului din Sibiu. Terenul are o suprafata de 100000 mp cu o deschidere la drum de 320 m cu acces din doua strazi. Regimul tehnic de inaltime maxima permisa este P+2E+M, iar utilitatile se afla in imediata apropiere respectiv la 300 m distanta. Terenul se preteaza pentru urmatoarele activitati: unitati de cazare, sali de evenimente, spatii de agrement, relaxare, sport, panouri fotovoltaice, lacuri piscicole si de agrement. Terenul se afla la o distanta de 30 km de Sibiu, fiind o zona turistica renumita si cu o vedere inedita catre Muntii Fagaras. Pretul de vanzare al terenului este de 1.180.000 euro negociabil.

### Specificații

ID Anunț: XC4Q13018

Actualizat în 24.10.2023

Suprafață teren:	100000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

### Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă



## Detalii de contact



**Alexandra Lascu**  
Agent  
VISION.HOME PRO

**0369 630 745**

Apelează acum

 Trimite mesaj

---

Anunț tipărit folosind serviciile [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) - "Portalul afacerilor imobiliare"



Nu știi ce credit **ți se potrivește?**  
De 10 ani găsim credite care ți vin înainte

**imobiliare.ro**  
**finance**

**SIMULEAZĂ CREDIT**

## Teren de vanzare Valea Avrigului 2100 mp intravilan langa Dino...

Avrig, zona Central

15,71 €/mp **33.000 €** Rate de la 826 Ron/lună

**Andrei Cernomoret**  
Consultant imobiliar  
ATUM IMOBILIARE **PRO**

**0752 836 292**  
0785 022 279

**Trimite mesaj**

**Vezi hartă**

### Specificații

ID Anunt: XC741301P

Actualizat în 30.10.2023

Suprafață teren:	2100 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	10 m
Nr. fronturi:	1

### Notițe

*Adaugă comentariu*

**Adaugă**

#### UTILITĂȚI

Curent

#### DESTINAȚIE

agricol

#### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: neamenajate

#### ALTE DETALII

Teren de vanzare situat în intravilanul localității Avrig, având o suprafață generoasă de 2100 mp, situat pe Valea Avrigului, o zonă deosebit de frumoasă și liniștită, perfectă pentru



relaxare si recreere. De asemenea, se afla in imediata apropiere a Dino Park, un loc de atractie pentru familii cu copii, ceea ce face acest teren si mai atractiv pentru cei care doresc sa investeasca in zona.

Situat pe platou, terenul ofera o priveliste panoramica deosebita catre muntii Fagaras, reprezentand o oportunitate deosebita pentru cei care doresc sa-si construiasca o casa de vacanta sau sa investeasca in domeniul turistic. Terenul este disponibil la un pret excelent de doar 16 euro/mp, negociabil. ID 1575 [citește mai puțin](#)

## Credite ipotecare

Valoare locuință:	5.000 €	<b>33.000 €</b>	1000000 €
Durată credit:	1 AN	<b>30 ANI</b>	30 ANI
Avans (4.950 €):	15%	<b>15%</b>	80%

 Sumă creditată: **28.050 € (139.481 RON)**



Simulare conform ofertei minime actuale



RATA DOBÂNZII 5.89%

RATA LUNARĂ 826RON

[Afiă cât poți obține](#)

[Discută cu un consultant financiar](#)

## Detalii de contact

Andrei Cernomoret  
Consultant imobiliar  
ATUM IMOBILIARE **PRO**

**0752 836 292**

0785 022 279

 [Trimite mesaj](#)



Nu știi ce credit **ți se potrivește?**  
De 10 ani găsim credite care-ți vin în inima

**imobiliare.ro**  
**finance**

**SIMULEAZĂ CREDIT**

## Teren de vanzare in Avrig zona Valea Avrigului 2800 mp

Avrig, zona Centrala

15,71 €/mp **44.000 €** Rate de la 1.102 Ron/lună

Andrei Cernomoret  
Consultant imobiliar  
ATUM IMOBILIARE **PRO**

**0752 836 292**  
**0785 022 279**

Trimite mesaj

Vezi hartă

### Specificații

ID Anunț: XC741302M

Actualizat în 28.11.2023

Suprafață teren:	2800 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	42 m
Nr. fronturi:	2

### Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

#### UTILITĂȚI

Curent

#### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: neamenajate

#### DESTINAȚIE

agricol

#### ALTE DETALII

Teren de vanzare in Sibiu localitatea Avrig zona turistica Valea Avrigului, in suprafata de 2800 mp, ce dispune de doua deschideri stradale de 60 m si respectiv 42 m, ideal pentru o constructie



cabana sau o afacere in domeniul turistic.

Proprietatea ofera o vedere panoramica asupra muntilor Fagares, fiind situata intr-un cadru natural deosebit.

Curentul electric este la o distanta de aproximativ 100 m fata de limita proprietății, facilitând astfel conectarea și alimentarea clădirilor și echipamentelor necesare pentru activitatea turistică sau rezidentiala. În ceea ce privește aprovizionarea cu apă, terenul oferă posibilitatea amenajării unei fântâni, asigurând astfel resursa de apă necesară. Pentru sistemul de canalizare, se recomandă amplasarea unei fose septice, astfel încât să se asigure gestionarea adecvată a deșeurilor.

Datorita amplasamentului si deschiderii stradale generoase, acest teren este perfect pentru investitii in domeniul turismului sau pentru construirea unei locuinte personale. Accesul catre proprietate se face in conditii decente, calea de acces permite accesul facil catre si dinspre proprietate.

Valoarea terenului este de 44000 euro negociabil. ID intern: 1866.

[citește mai puțin](#)

## Credite ipotecare

Valoare locuință:	5.000 €	<b>44.000 €</b>	100000 €
Durată credit:	1 AN	<b>30 ANI</b>	30 ANI
Avans (6.600 €):	15%	<b>15%</b>	80%

 Sumă creditată: **37.400 € (185.975 RON)**



Simulare conform ofertei minime actuale



RATA DOBÂNZII 5.89%

RATA LUNARĂ 1.102RON

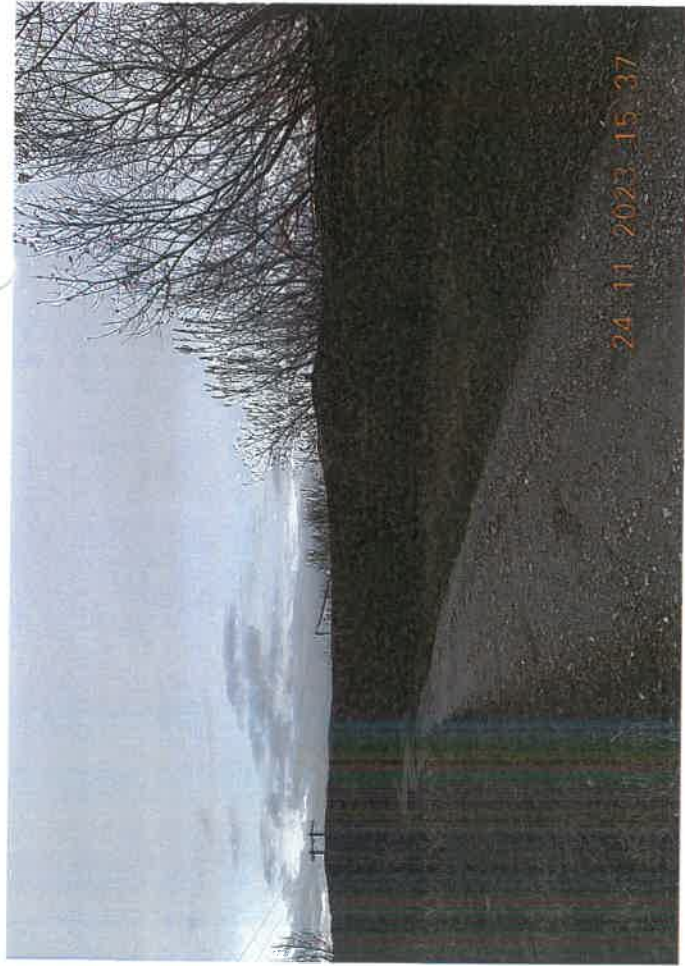
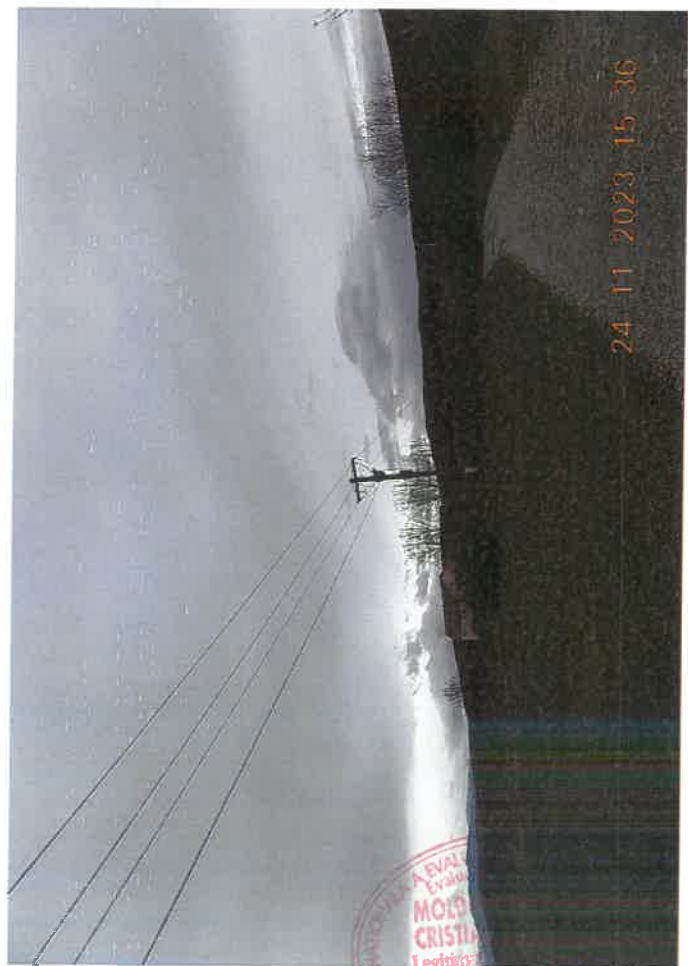
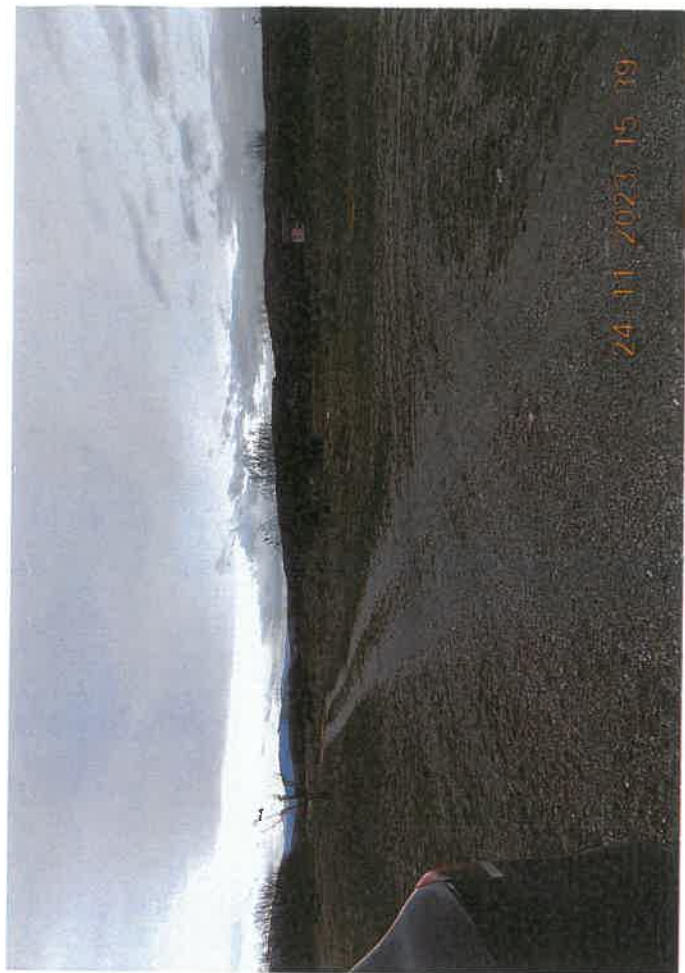
[Află cât poți obține](#)

[Discută cu un consultant financiar](#)

Detalii de contact

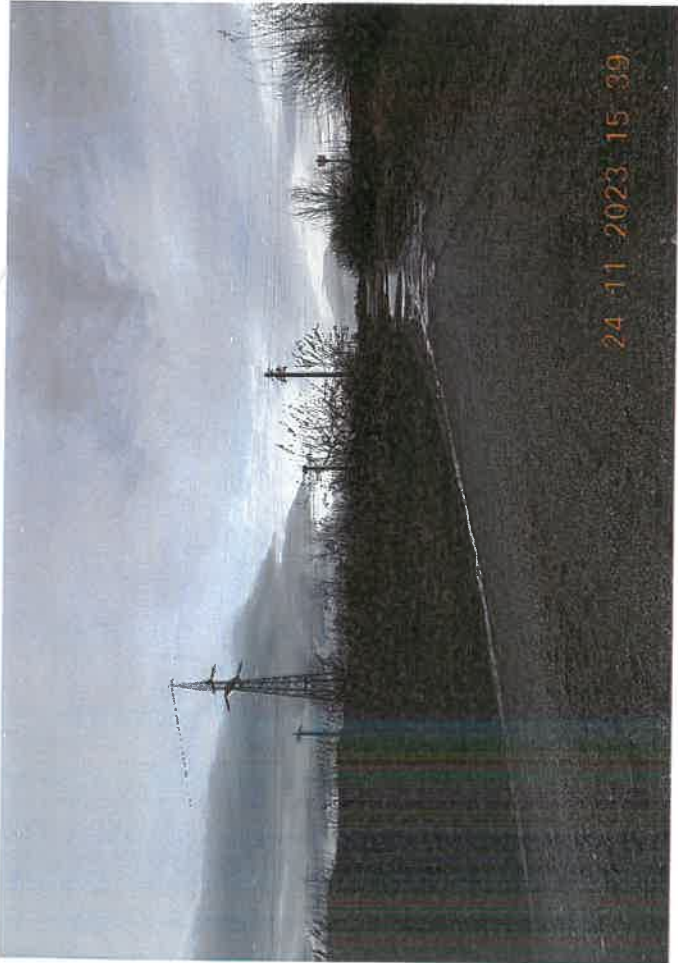




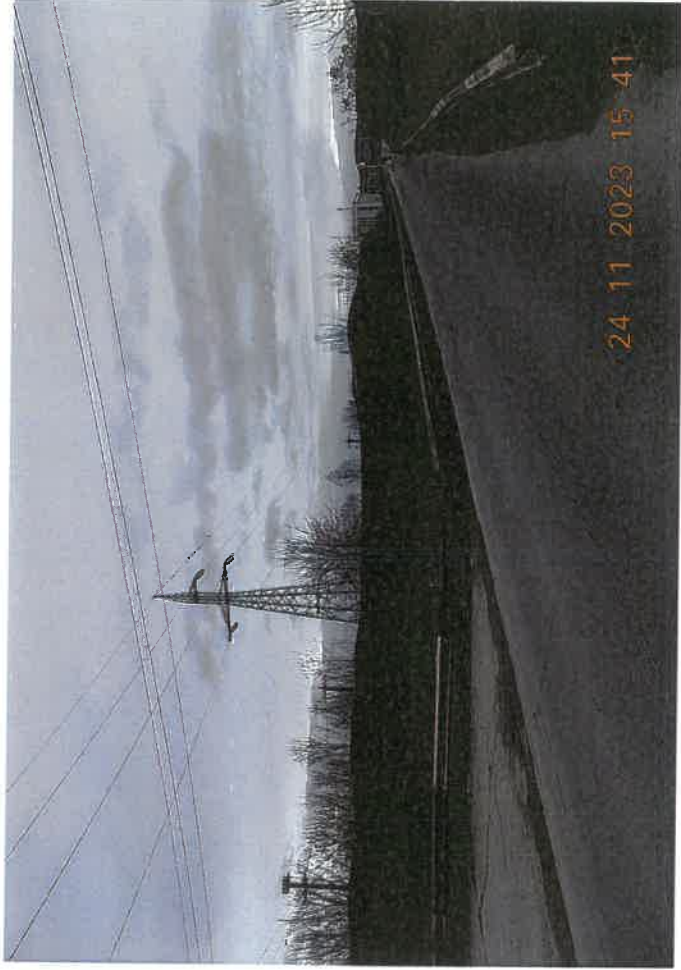


ASOCIATA  
SRL  
VALABIL 2024  
EVALUARE  
GRATIS  
MOLDOVA  
CRISTIAN  
Legitimare  
ANVAR • ANVAR • ANVAR

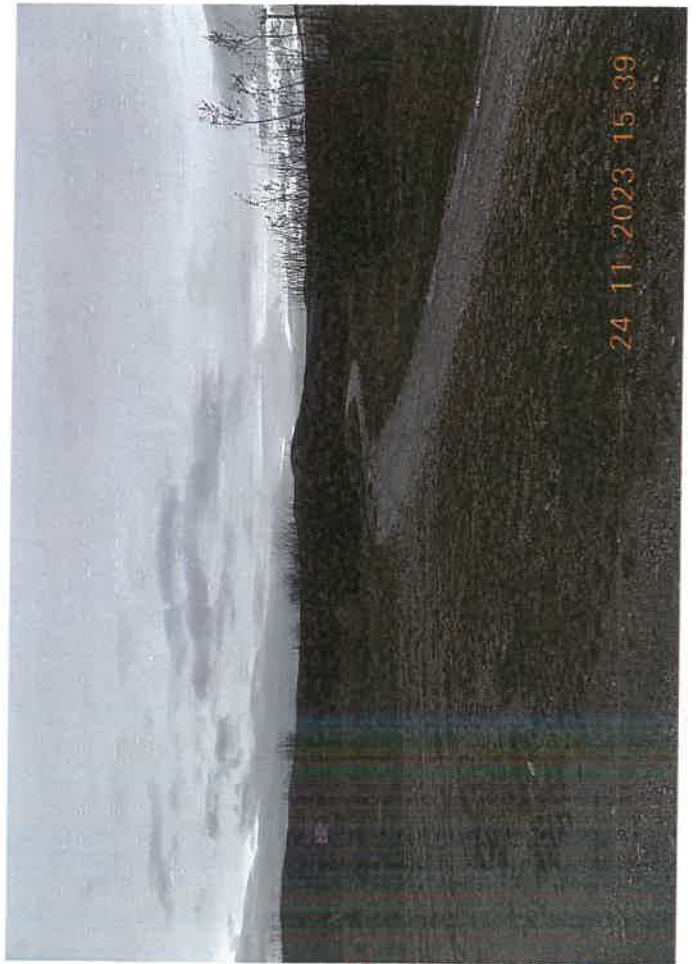




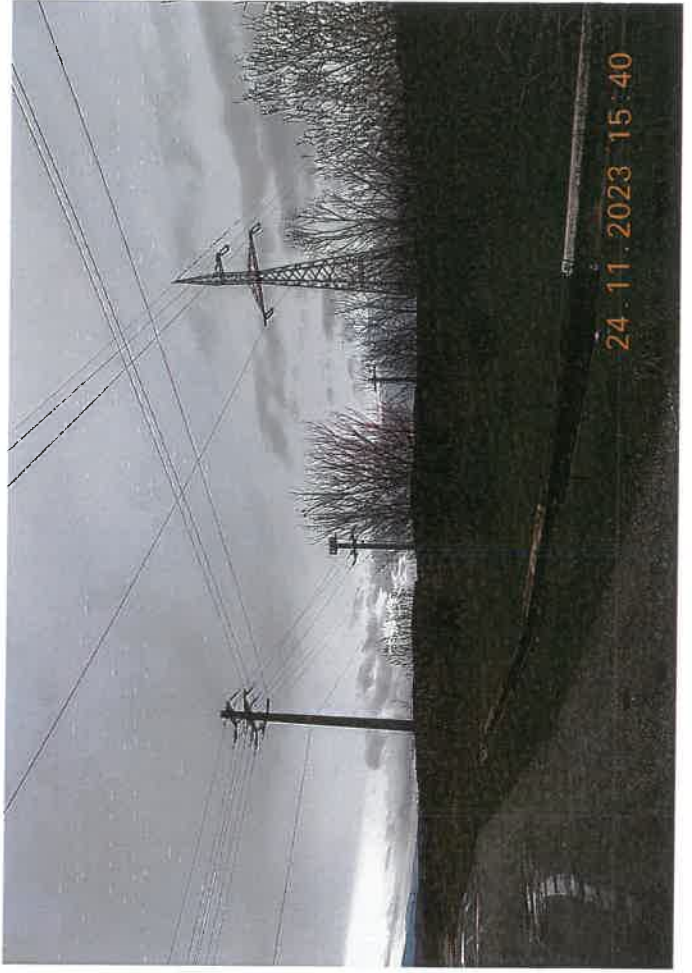
24.11.2023 15:39



24.11.2023 15:41

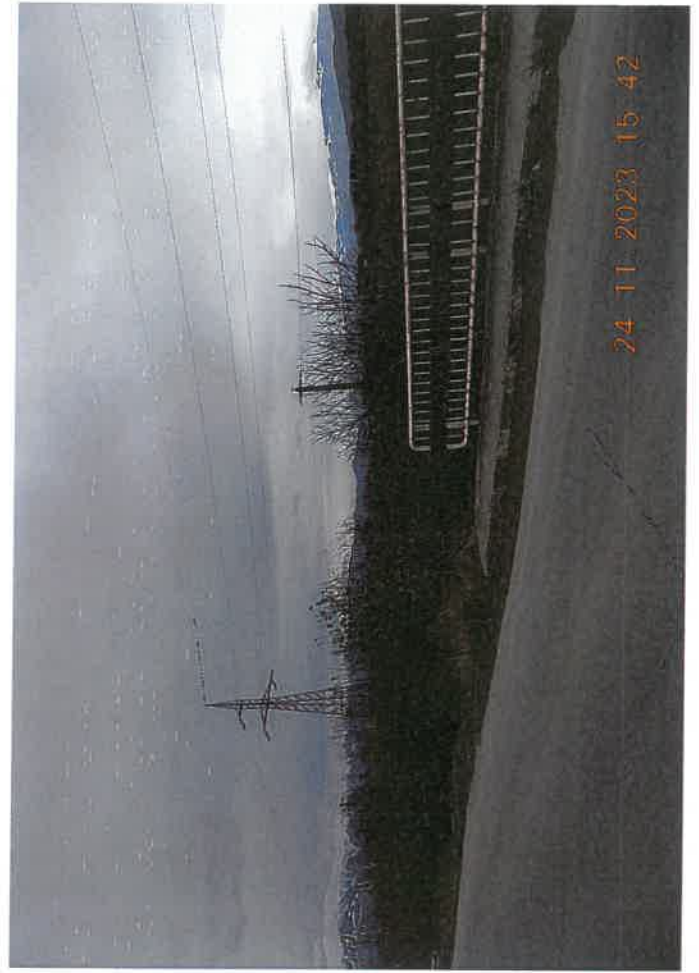
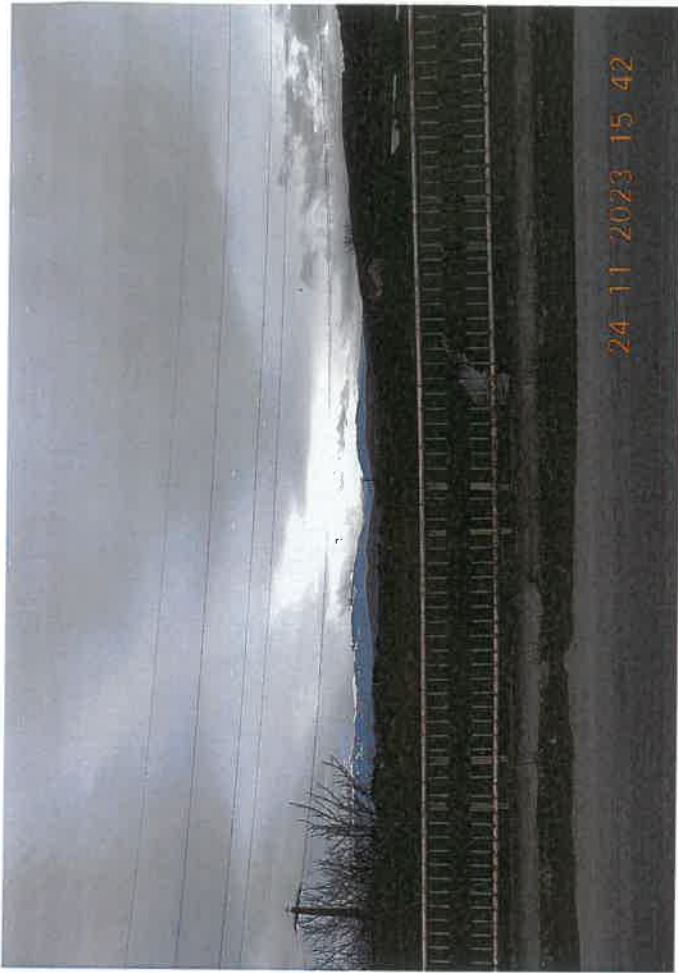


24.11.2023 15:39

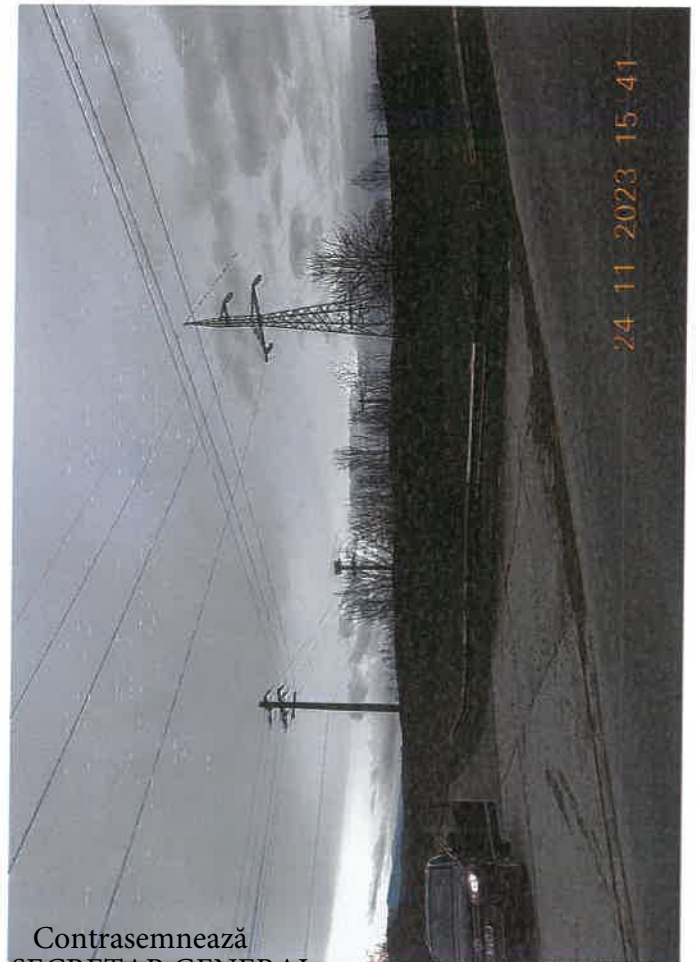


24.11.2023 15:40





PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Vasile GAVRILĂ



Contrasemnează  
SECRETAR GENERAL  
Mircea GRANCEA



ANEXA NR

***STUDIU DE OPORTUNITATE***

*privind concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a Orașului Avrig, în  
suprafață de 41.500 mp, nscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277*





Nr. înregistrare : 48266/22.11.2023

## CUPRINS

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat .....	2
Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea....	5
Nivelul minim al redevenței .....	7
Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune.....	7
Durata estimativă a concesionării.....	8
Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune.....	8
Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare .....	8
Avize.....	9





## Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat



Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatare în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii.

Studiul de oportunitate este parte componenta a documentatiei de atribuire, se elaboreaza de catre concedent din initiativa sa ori in termen de 30 de zile de la insusirea propunerii de concesiune facuta de persoana interesata, si se aproba prin hotarare de consiliu local.

Studiul de oportunitate este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse în Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata si actualizata, si ale Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Acest lot de teren intravilan nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul legilor retrocedarii proprietatilor, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.





ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORAȘULUI AVRIG

Avrig, Str. Ghe. Lazăr, Nr. 10, Tel: +0269/523.101, Fax: +0269/524.401, cod poștal 555200

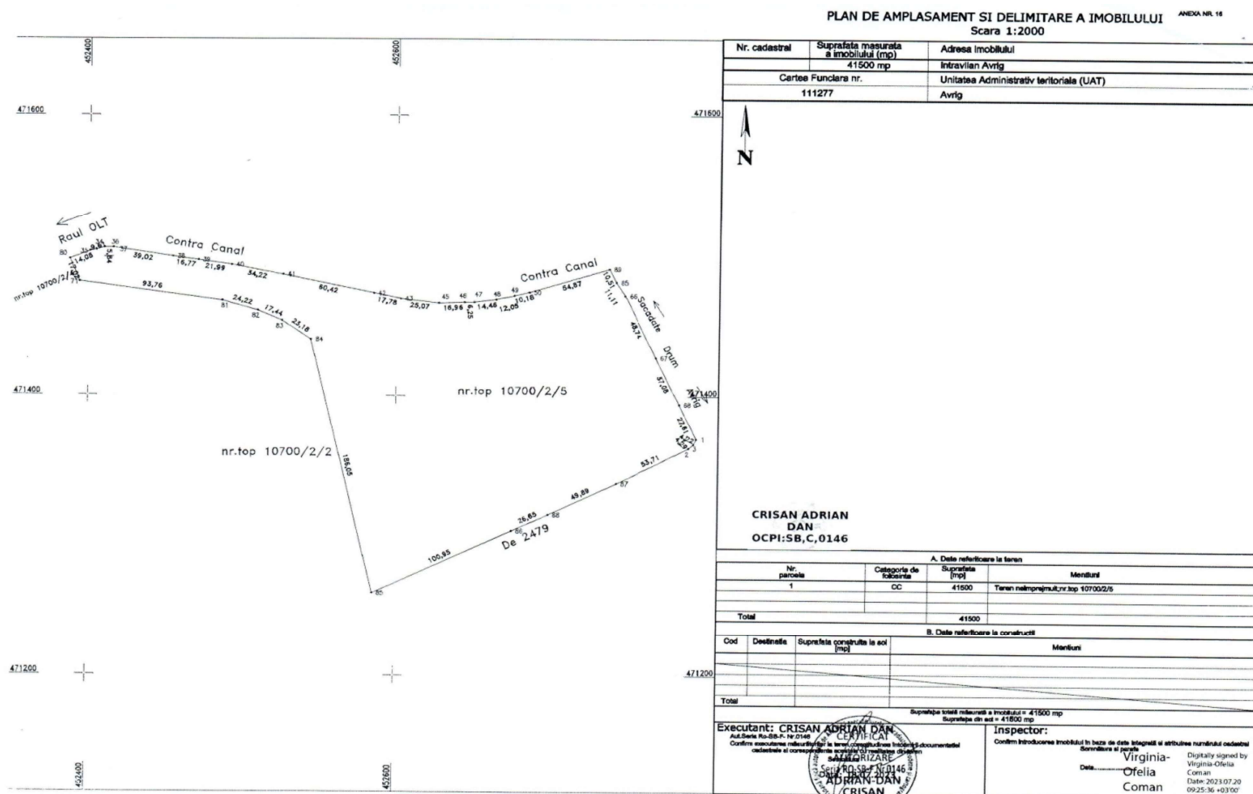
Web: [www.primaria-avrig.ro](http://www.primaria-avrig.ro)

E-mail: [office@primaria-avrig.ro](mailto:office@primaria-avrig.ro)



Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

Orașul Avrig deține în domeniul privat un teren intravilan, liber de sarcini, categorie de folosință „curți construcții”, fără nomenclator stradal, identificat în CF Avrig nr. 111277, în suprafață de 41.500 mp.



Terenul mai sus menționat, ce face obiectul prezentului studiu, se află amplasat în Avrig, în zona barajului peste Râul Olt, între calea ferată Sibiu-Brașov și Râul Olt, cu acces direct din DC291. Având o formă neregulată, terenul este traversat în partea estică de către linia de înaltă și joasă tensiune, iar în partea vestică și nordică este subtraversat de către o conductă de gaz metan. Ținând cont de obligativitatea respectării zonelor de protecție și siguranță ale acestor utilități, aproximativ 40% din suprafața imobilului poate fi folosită doar pentru depozitare și acces. În plus, este necesară crearea unei căi de acces peste conductade gaz metan, cu respectarea prevederilor Ordinului ANRE nr. 118/20.12.2013, privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale, cu modificări și completări ulterioare și a prevederilor legale subsecvente. Terenul nu are racorduri la rețelele de utilități.

În urma concesiunii, titularului de contract i se va impune realizarea, pe cheltuiala proprie, a racordării terenului la rețelele de utilități necesare desfășurării activității.

Primăria orașului Avrig  
Avrig, strada Gheorghe Lazăr, nr. 10, 555200, județul

Sibiu

Tel: 0269/523101  
Fax: 0269/524401  
E-mail: [office@primaria-avrig.ro](mailto:office@primaria-avrig.ro)  
Web: [www.primaria-avrig.ro](http://www.primaria-avrig.ro)  
Avrig City App



Pag. 3



Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

De asemenea, tot în sarcina concesionarului va fi impusă relocarea căii de acces la imobilului înscris în CF nr. 106529, nr. cad. 106529, cale de acces, care la momentul actual traversează partea centrală a imobilului ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate.

Carte Funciară Nr. 111277 Comuna/Oraș/Municipiu: Avrig

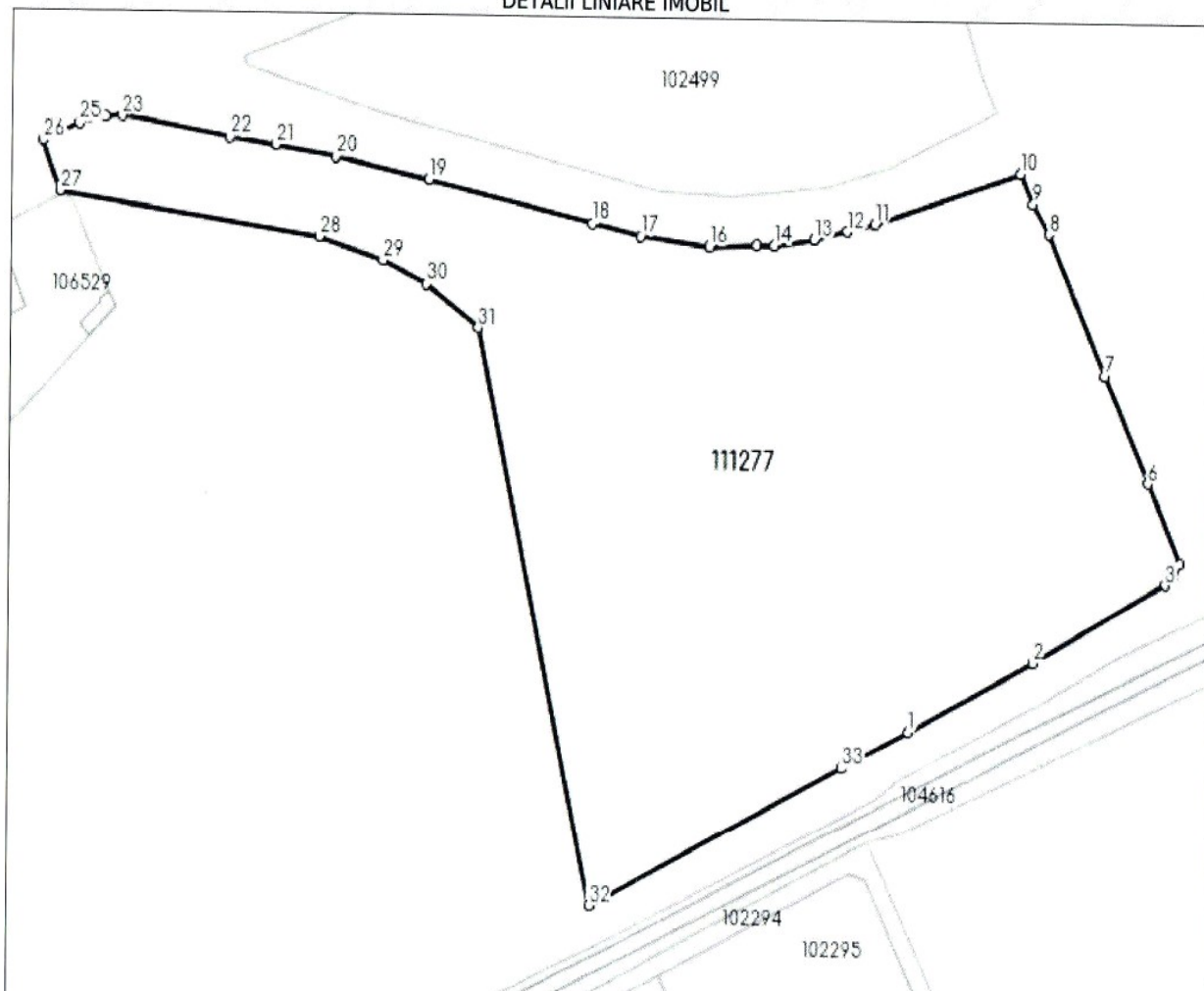
### Anexa Nr. 1 La Partea I

#### Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
111277	41.500	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

#### DETALII LINIARE IMOBIL



Sibiu

Primăria orașului Avrig  
Avrig, strada Gheorghe Lazăr, nr. 10, 555200, județul

Tel: 0269/523101  
Fax: 0269/524401  
E-mail: [office@primaria-avrig.ro](mailto:office@primaria-avrig.ro)  
Web: [www.primaria-avrig.ro](http://www.primaria-avrig.ro)  
Avrig City App



Pag. 4





## Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea

### a) Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesionării terenului în suprafață de 41.500 mp, identificat în CF Avrig nr. 111277, sunt următoarele:

- Concesionarul va avea obligația să edifice, pe terenul concesionat, în scop industrial, o construcție, în condițiile ce se vor impune prin autorizația de construire.
- Concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență anuală stabilită prin hotărâre a Consiliului Local (inclusiv taxele și impozitele către bugetul de stat și bugetul local, conform prevederilor legale în vigoare).
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).
- Concesionarea încurajează gestionarea judicioasă, de către concesionar, a patrimoniului concesionat.

Concesionarul se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea construcției executate și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției edificate și a terenului concesionat.

### b) Motivația pentru componenta socială:

Concesionarea terenului sus-menționat se face în vederea construirii unei stații de astfalt, unde vor fi desfășurate activități ce constau în producția de mixturi astfaltice, producția de betoane, laboratoare de testare, facilități adiacente pentru o economie sustenabilă (spații de depozitare, reciclare) și este, prin urmare, în concordanță cu programul autorității administrației publice locale de transformare a orașului Avrig într-un punct industrial important.

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Avrig cât și al concesionarului. Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspecte de ordin economic, financiar și social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului ar duce la crearea unor noi locuri de muncă permanente, atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente terenului concesionat și venituri ale comunității locale din TVA încasat de la bugetul de stat. Mai mult concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și curățarea





terenului și va suporta pe toată durata concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarului, în condiții similare impozitului pe teren, conform Codului fiscal.

Motivația pentru component de mediu – concesionarul va avea obligația prin contractual de concesiune să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul de mediu să fie la limita minimă.

Lucrările ce vor fi executate de concesionar pentru realizarea construcției propuse se vor realiza cu obținerea tuturor aprobărilor și avizelor necesare, cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform caietului de sarcini și ofertelor tehnice și financiare care fac parte integrantă din contractele de concesiune. Concesionarul va avea obligația întreținerii bunului imobil pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune și va avea obligația achitării redevenței anuale și a impozitelor și taxelor impuse de legislația în vigoare.

Din punct de vedere juridic, concesiunea terenului se va face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Concesiunea terenului ca și abordare reprezintă modalitatea cea mai des utilizată, devenind în prezent un standard comun și acceptat pentru dezvoltarea unor proiecte. Conform legislației în vigoare concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49 de ani, sub condiția respectării clauzelor contractuale. În situația de față, durata concesiunii se propune să fie de maximum 25 ani, cu posibilitatea de reducere respectiv până la data expirării perioadei de funcționare a obiectivului.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar 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;
- gestionarea responsabilă și utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;
- se interzice evacuarea, deversarea apelor uzate, fecaloide, menajere și aruncarea deșeurilor.

Totodată, prin concesiune, este evitată depozitarea în această zonă a resturilor menajere și industriale.





## Nivelul minim al redevenței

Potrivit Raportului de evaluare nr. 70/29.11.2023, întocmit de SC CMB SMART EVAL SRL, valoarea totală a imobilului înscris în CF nr. 111277 Avrig, nr. CAD 111277 este de 589.430 euro.

Redeventa anuală minimă convenită concedentului, Orașul Avrig, va fi de 23.578 euro/an. Cuantumul final al redevenței se va stabili în cadrul procedurii de licitație. Redevența se va achita anual, respectiv: 50% din cuantumul redevenței până la 31 martie, iar diferența de 50% până la data de 30 septembrie;

Suplimentar obligației de plată a redevenței, concesionarului îi revine obligația de a achita impozitul pe teren și construcțiile edificate, în cuantumul stabilit de lege ori prin hotărârea Consiliului local. Redevența obținută ca umare a concesiunii și impozitul datorat în condițiile legii de către concesionar, se vor face venit la bugetul local al orașului Avrig.

Neplata redevenței la termenul scadent atrage după sine penalități ori chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

Redeventa se va indexa anual cu indicii de inflație, prin hotărâre de consiliu local (daca este cazul).

## Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Modalitatea de atribuire a concesiunii în conformitate cu Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este licitație publică, aplicând principiile transparenței și a tratamentului egal, având criteriul de atribuire al contractului, cel mai mare nivel al redevenței, iar alegerea acestei proceduri are la bază dorința concedentului de a da șansă cât mai multor investitori de a participa la licitație și de a obține în final o redevență atractivă.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație fost depuse cel puțin două oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.







## Durata estimativă a concesiunii

Durata concesiunii este de 25 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea de reducere, respectiv până la data expirării perioadei de funcționare a obiectivului.

Contractul de concesiune poate fi prelungit, cu acordul părților, până la durata maximă prevăzută de lege, în situația în care investiția este funcțională. Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesiionarului.

## Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, preconizăm că încheierea procedurilor de concesiune este de aproximativ 60 de zile de la data aprobării prezentului proiect de hotărâre și publicarea anunțului de organizare a licitației.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul local al orașului Avrig. Caietul de sarcini va cuprinde :

- informații generale privind obiectul concesiunii ;
- condiții generale ale concesiunii ;
- condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele ;
- clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

Pe lângă acestea, se va adăuga schița de amplasare în zona a lotului de teren intravilan supus concesiunii. Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din angajați din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Subconcesiunea este interzisă.

## Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Durata de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se estimează la 18 luni de la data semnării contractului.





## Avize

Imobilul teren intravilan în suprafața de 41.500 mp, ce face obiectul concesiunii, nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare. Asadar, nu este necesară obținerea avizului Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General. De asemenea, imobilul teren intravilan în suprafața de 41.500 mp ce face obiectul concesiunii, nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate. Astfel, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

**PRIMAR**  
Adrian-Dumitru DAVID

**Secretar general**  
Mircea GRANCEA

Întocmit,  
Simona Gabriela IANOȘ

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ**  
Doru TEODORESCU

**Contrasemnează**  
**SECRETAR GENERAL**  
Mircea GRANCEA





VIZAT JURIDIC  
COMPARTIMENT JURIDIC  
TIRLESCU SIMONA MARIA

APROBAT  
PRIMAR  
DAVID ADRIAN DUMITRU

## DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

*Privind concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a Orașului Avrig, în suprafață de 41.500 mp, înscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277*







Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

## CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a Orașului Avrig, în suprafață de 41.500 mp, înscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277.

### I. Informații generale privind obiectul concesiunii:

Obiectul concesiunii îl constituie un teren intravilan, liber de sarcini, categorie de folosință „curți construcții”, fără nomenclator stradal, identificat în CF Avrig nr. 111277, în suprafață de 41.500 mp. situat pe teritoriul administrativ al orașului Avrig, Sat Săcădate, în zona barajului peste Râul Olt, între calea ferată Sibiu-Brașov și Râul Olt, cu acces direct din DC291.

Terenul mai sus menționat, ce face obiectul prezentului studiu, se află amplasat în Avrig, în zona barajului peste Râul Olt, între calea ferată Sibiu-Brașov și Râul Olt, cu acces direct din DC291. Având o formă neregulată, terenul este traversat în partea estică de către linii de înaltă și joasă tensiune, iar în partea vestică și nordică este subtraversat de către o conductă de gaz metan.

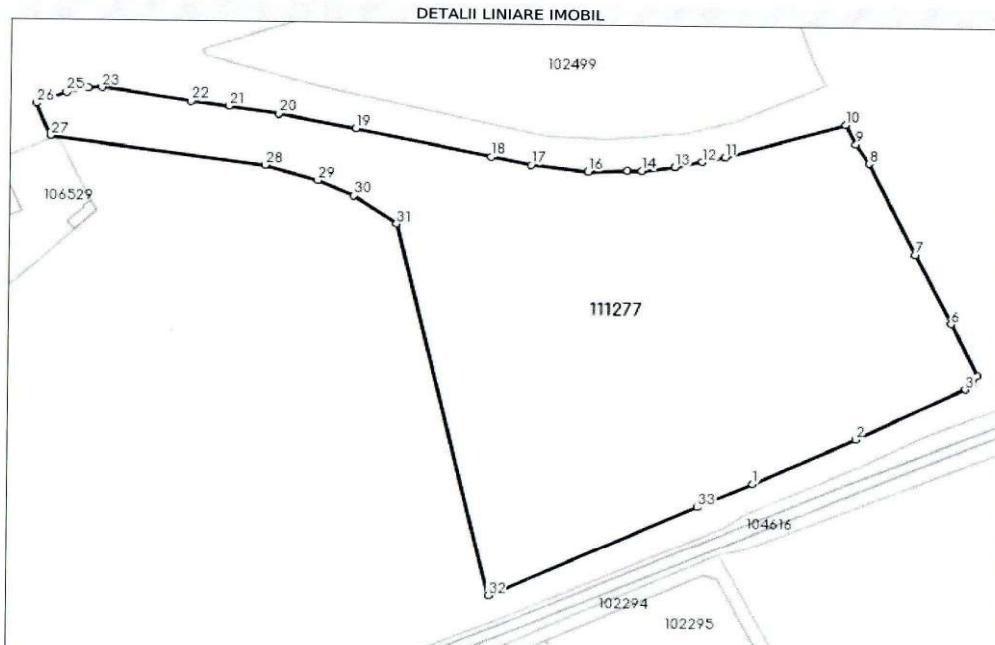
Ținând cont de obligativitatea respectării zonelor de protecție și siguranță ale acestor utilități, aproximativ 40% din suprafața imobilului poate fi folosită doar pentru depozitare și acces. În plus, este necesară crearea unei căi de acces peste conducte de gaz metan, cu respectarea prevederilor Ordinului ANRE nr. 118/20.12.2013, privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale, cu modificări și completări ulterioare și a prevederilor legale subsecvente. Terenul nu are racorduri la rețelele de utilități.

Carte Funciară Nr. 111277 Comuna/Oraș/Municipiu: Avrig  
Anexa Nr. 1 La Partea I

#### Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
111277	41.500	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.





Terenul în suprafață totală de 41.500 mp aparținând domeniului privat al orașului Avrig, și este supus concesiunii potrivit prevederilor art. 302 ale OUG57/2019 privind Codul administrativ. Studiul de oportunitate nr 48266/22.11.2023 este anexa la prezenta documentație.

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

Terenul are categoria de folosință: intravilan „curți construcții”.

#### 1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii.

Bunul ce face obiectul concesiunii este teren intravilan, liber de sarcini, categorie de folosință „curți construcții”, fără nomenclator stradal, identificat în CF Avrig nr. 111277, în suprafață de 41.500 mp. aparținând domeniului privat al ORAȘULUI Avrig, în vederea construirii unei stații de asfalt.

1.3. *Condiții de exploatare* a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunului ce face obiectul concesiunii.

Prin concesiunea terenului, concedentul urmărește să obțină venituri suplimentare la bugetul local.

### 2. Condiții generale ale concesiunii

Condițiile generale ale concesiunii sunt prezentate după cum urmează:

#### 2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii.

Descriere: Terenul amplasat în intravilan, identificat în CF Avrig nr. 111277, în suprafață de 41.500 mp. aparținând domeniului privat al ORAȘULUI Avrig.

La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune se va proceda după cum urmează:

- bunuri de retur, constând în terenul concesionat care se va reîntoarce în posesia concedentului liber de orice sarcină;

#### 2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune, în faza desfășurării activităților propuse cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuielile sale avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Prin activitatea ce o va presta, concesionarul nu va perturba liniștea și ordinea publică a celor din jur.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

În cursul lucrărilor de amenajare și după terminarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru concesiune.

#### 2.3. Obligatorietatea asigurării exploatarea în regim de continuitate și permanență.

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligativitatea exploatarea în regim de continuitate și permanență a terenului concesionat cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.

#### 2.4. Interdicția subconcesiunii bunului concesionat/posibilitatea subconcesiunii, după caz.

Concesionarul **nu poate subconcesiona**, în tot sau în parte, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune, conform art. 305 alin 1 din OUG 57/2019.

Concesionarul este obligat să întrebuințeze bunul imobil potrivit destinației sale.





## 2.5 Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii.

**Concesionarul nu poate închiria bunul concesionat.**

## 2.6. Durata concesiunii

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

Durata concesiunii este de 25 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea de reducere, respectiv până la data expirării perioadei de funcționare a obiectivului.

Contractul de concesiune poate fi prelungit, cu acordul părților, până la durata maximă prevăzută de lege, în situația în care investiția este funcțională. Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului.

## 2.7. Redevanța minimă și modul de calcul al acesteia.

Prețul minim de pornire a licitației este suma de, 0.57 euro /mp/an, respectiv 23.578 euro/an, iar treapta de licitație este de 500 de euro, cuantumul final al redevenței se va stabili în cadrul procedurii de licitație. Redevanța se va achita anual, respectiv: 50% din cuantumul redevenței până la 31 martie, iar diferența de 50% până la data de 30 septembrie.

Modalitățile și termenele de plată se stabilesc de comun acord de către părți prin contractul de concesiune.

Suplimentar obligației de plată a redevenței, concesionarului îi revine obligația de a achita impozitul pe teren și construcțiile edificate, în cuantumul stabilit de lege ori prin hotărârea Consiliului local. Redevanța obținută ca umare a concesiunii și impozitul datorat în condițiile legii de către concesionar, se vor face venit la bugetul local al orașului Avrig.

Neplata redevenței la termenul scadent atrage după sine penalități ori chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

Redevanța se va indexa anual cu indicele de inflație, prin hotărâre de consiliu local (dacă este cazul).

## 2.8. Condiții speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt:

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale.

## 3. Instrucțiuni privind participarea, organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune conform OUG 57/2019

## 4. Desfășurarea procedurii de concesiune.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile, în cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, conform art. 314 alin 15 din OUG 57/2019 .

La data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație obligatoriu, reprezentanții ofertanților fiind obligați să fie prezenți.







Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

La deschiderea ședinței de licitație, președintele comisiei sau un membru desemnat de acesta va prezenta membrii comisiei de licitație și va anunța și numele ofertanților.

Președintele comisiei de licitație anunță prețul minim de pornire al licitației conform raportului de evaluare aprobat prin HCL nr. \_\_\_\_/2024 emisă de Consiliul local al orașului Avrig.

După analizarea conținutului plicurilor depuse ce conțin documentele de calificare, și dacă cel puțin doi ofertanți îndeplinesc condițiile minime de calificare se trece la deschiderea plicurilor cu oferta propriu-zisă, consemnarea acestora vor fi făcute într-un proces verbal care va fi semnat de toți membrii comisiei.

Licitația pleacă de la prețul cel mai mare depus prin oferta închisă și continuă prin **licitație deschisă cu o treaptă de licitație de 500 de euro**.

În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător se va consemna această situație în procesul verbal și se va organiza o nouă licitație la o dată ulterioară.

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

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

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

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

**Plicul exterior** va trebui să conțină:

- o fișă cu informații generale privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

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

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

La licitație participă persoane fizice sau juridice, având naționalitate română sau străină.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertanții transmit ofertele lor în 2 plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.





Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii, respectiv concesiunea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a Orașului Avrig, în suprafață de 41.500 mp, înscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277, dovada plății garanției pentru participare (Chitanța sau OP atașate) precum și Formularul Scrisoare de înaintare — F1 vor fi atașate plicului.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări - Formular F2;
- fișă cu informații privind ofertantul — formular F3;
- acord de asociere - formular F4 — dacă este cazul;
- declarație privind încadrarea în categoria IMM-urilor, dacă este cazul — Formular F5;
- dovada plății garanției pentru participare — Chitanța sau OP atașate de Formularul Scrisoare de înaintare — în afara plicului -formular F1;
- declarație privind calitatea de participant la procedura de licitație — formular F7;
- declarație de eligibilitate ofertant- formular F8;
- declarație- conflict de interese ofertant- formular F9;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini — Chitanța;
- acte doveditoare privind taxa de participare la licitație – Chitanța;

Ofertele vor fi numerotate, semnate și ștampilate pe fiecare pagină de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în contract.

- documente care dovedesc forma de înregistrare/atestare, certificat constatator de la ONRC din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, nu are activitatea suspendată, sediul social, administratorul ofertantului. pentru persoane juridice;
- Certificat de înregistrare CUI — copie conform cu originalul- pentru persoane juridice;
- Copie de pe cartea de identitate — pentru persoane fizice;
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment- pentru persoane juridice;
- Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate);
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie conform cu originalul;
- Ultimul bilanț contabil semnat, parafat și înregistrat la administrația financiară, unde este cazul;
- Cazier fiscal;
- Cazierul judiciar al operatorului economic și al membrilor organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv;

*Pe plicul interior se va scrie:*

Denumirea ofertantului și sediul social (domiciliul) al acestuia. Acest plic va conține oferta financiară ( F.6). În cazul în care ofertantul va delega un reprezentant la ședința de deschidere a





ofertelor atunci acesta va prezenta autorității contractante o împuternicire din partea ofertantului precum și o copie după actul de identitate.

## GARANȚII

Pentru a participa la licitația privind concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a Orașului Avrig, în suprafață de 41.500 mp, înscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277 persoanele fizice sau juridice, vor depune în contul concedentului deschis la Trezoreria Avrig sau la casieria instituției, **o garanție de participare** în sumă de **1000 lei** - cont:

RO97TREZ5815006XXX000023 și vor achita contravaloarea caietului de sarcini și taxa de participare licitație în cuantum de 500 de lei fiecare.

Fiecare ofertant este obligat să depună garanția de participare.

Ofertanților necâștigători li se va restitui garanția de participare, la cerere, după data încheierii contractului de concesiune cu ofertantul câștigător.

Taxa pentru caietul de sarcini și taxa de participare licitație nu se restituie.

Autoritatea contractantă va reține garanția pentru participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu constituie garanția de bună execuție în perioada de valabilitate a ofertei.
- oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu se prezintă la data stabilită pentru încheierea contractului de concesiune sau dacă refuză încheierea contractului.

Garanția de participare se va prezenta în original, de către toți ofertanții.

Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantum, forma și având perioada de valabilitate solicitate în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere a ofertelor.

Perioada de valabilitate a garanției de participare este cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei - 90 de zile de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

În cazul unei contestații depuse și respinse de către organele abilitate să soluționeze contestația, autoritatea contractantă va reține contestatorului garanția de participare.

Ofertantului câștigător i se va restitui garanția de participare, numai după constituirea garanției de bună execuție.

Concesionarul are obligația să depună, în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte de 10% din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

Garanția este obligatorie și se constituie de concesionar conform contractului. Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la reținerea sumelor datorate, inclusiv a penalităților, din garanția depusă de concesionar la semnarea contractului de concesiune.

## **6. Criteriul de atribuire aplicat pentru stabilirea ofertei câștigătoare : cel mai mare nivel al redevenței**





## 7. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.

- (1) În termen de 3 zile de la primirea raportului comisiei de evaluare concedentul procedează la informarea ofertantului castigator despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți participanți despre respingerea ofertei.
- (2) La solicitarea ofertanților respinși concedentul va transmite o copie după raportul de evaluare a ofertelor. În termen de 3 zile de la primirea acestor copii, ofertanții respinși pot face contestație cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura concesiunii.
- (3) Comisia de soluționare a contestațiilor este obligată să soluționeze aceste contestații în termen de 24 de ore de la primirea lor.
- (4) Contestațiile vor fi soluționate de o comisie formată din 5 membrii numiți de autoritatea publică concedentă. Din comisie nu pot face parte persoane care au fost membrii ai comisiei de evaluare.
- (5) În situația în care contestația este fondată, concedentul va anula licitația prin dispoziție motivată și va organiza o nouă licitație.
- (6) În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, aceasta va putea introduce în condițiile prevăzute de lege, acțiune la instanța judecătorească competentă.

## 8. Comunicarea privind rezultatul aplicării procedurii

Autoritatea contractantă va comunica tuturor ofertanților rezultatul aplicării procedurii nu mai târziu de 3 (trei) zile lucrătoare de la data la care comisia de evaluare a stabilit oferta câștigătoare.

În cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare comunicarea va preciza dacă oferta a fost respinsă și care sunt motivele respingerii, iar în cazul în care a fost admisă, va indica numele ofertantului câștigător.

În cazul ofertantului câștigător comunicarea va preciza faptul că oferta sa a fost declarată câștigătoare și că acesta este invitat la sediul autorității contractante în vederea încheierii contractului de concesiune.

## 9. Dreptul autorității contractante de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune în condițiile art 320 din OUG 57/2019.

## 10. Încheierea contractului de concesiune

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității. Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare de către comisia de evaluare.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data confirmării comunicării deciziei privind rezultatul aplicării procedurii.

În cazul în care oferta care a fost stabilită câștigătoare este ofertă depusă în comun de mai mulți ofertanți, autoritatea contractantă are dreptul de a impune, înainte de încheierea contractului, legalizarea asocierii ofertanților respectivi.







În cazul în care autoritatea contractantă nu ajunge să încheie contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, aceasta are dreptul:

- a) de a invita ofertanții, în ordinea descrescătoare a clasamentului, în vederea încheierii contractului; sau
- b) de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune.

### 11. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.

Concesiunea poate înceta prin:

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

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului; În acest caz, radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune se efectuează în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu notificare prealabilă, transmisă în scris concesionarului, cu cel puțin 60 de zile anetrior; În acest caz, radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive.

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului; În acest caz, radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune se efectuează în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau a concesionarului

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu notificare prealabilă, scrisă, cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare;

f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În acest caz, radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune se efectuează în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului;

g) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

h) în cazul nefinalizării investiției în termen de maxim 18 (optsprezece) luni de la data încheierii contractului, exceptând situația în care obține acordul scris al Concedentului pentru prelungirea termenului.

Nici una dintre părțile contractante nu răspunde pentru neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător (total sau parțial) a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră, așa cum este definită de lege.

Partea care invocă forță majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 3 zile, de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Forța majoră va putea fi invocată de către o Parte numai în condițiile în care sunt îndeplinite cumulativ cele de mai jos:





Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

- a) Forța majoră este notificată în scris în termen de maxim 3 zile de la ivirea acesteia, sau - dacă Forța majoră împiedică o comunicare scrisă – notificarea se poate face și verbal, consemnându-se în scris, ulterior;
- b) Forța majoră este probată în termen de cel mult 15 de zile printr-un document oficial emis de către o autoritate competentă;
- c) Partea care invocă Forța majoră nu înregistrează obligații cu termen de executare depășit, indiferent dacă până la acea dată i-a fost ori nu i-a fost comunicată vreo notificare în acest sens;
- d) Partea care invocă Forța majoră a luat toate măsurile necesare și posibile în mod rezonabil pentru limitarea consecințelor negative ale acesteia;
- e) Forța majoră este singura cauză ori cauza determinantă a neexecutării obligațiilor contractuale.

Dacă, în termen de 60 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## 12. Drepturile părților

Concesionarul are următoarele drepturi: conform art. 325 din OUG 57/2019:

- (1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică/privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- (2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.
- (3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.
- (4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
  - a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
  - b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- (5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică/privată.
- (6) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică/privată care fac obiectul concesiunii.
- (7) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 15 zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.
- (8) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.
- (9) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.





(10) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

(11) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică/privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

(12) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

Concedentul are următoarele drepturi; conform art. 326 din OUG 57/2019:

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.

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

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.

(8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(9) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

### 13. Răspunderea părților

În cazul nerespectării de către una dintre părți a prevederilor contractului de concesiune partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri corespunzătoare prevederilor acestuia sau corespunzător legislației specifice în domeniu, despăgubirile sunt cumulative și nu exclusive.

Situațiile de forță majoră exonerează de răspundere partea care le invocă și dovedește în condițiile legii apariția cazurilor de forță majoră, trebuie comunicată în termen de 5 zile de la apariție, comunicarea urmând a fi însoțită de documentele care atestă cazul de forță majoră, în lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forță majoră nu va fi exonerată de răspundere, în cazurile de forță majoră invocate și dovedite ca atare, părțile vor conveni la declararea obligațiilor pe perioada afectată de forță majoră.





#### 14. Soluționarea litigiilor

Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derulării contractului de concesiune și care nu se pot soluționa pe cale amiabilă vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

#### 15. Dispoziții finale

Caietul de sarcini și Documentația de atribuire sunt puse la dispoziția solicitanților în urma unei cereri depuse la Registratura Primăriei Orașului Avrig și achitării unei sume de 100 lei.

Contravaloarea documentației în sumă de 100 lei nu se restituie

Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe concesionar.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

Prin încheierea contractului de concesiune, toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite și acceptate, atât de către concedent, cât și de către concesionar.

Cheltuielile ocazionate cu organizarea licitației publice, publicarea anunțurilor, vor fi suportate de concesionar.

#### INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

Privind întocmirea ofertei pentru concesiunea unui teren amplasat în intravilan, în suprafață totală de 41.500 mp, înscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277 .

Prezenta documentație s-a elaborat în conformitatea cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Secțiunea a 3-a Concesiunea bunurilor publice.

#### CAPITOLUL 1

##### 1. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1 Obiectul concesiunii îl constituie un teren intravilan, liber de sarcini, categorie de folosință „**curți construcții**”, fără nomenclator stradal, identificat în CF Avrig nr. 111277, în suprafață de 41.500 mp. situat pe teritoriul administrativ al orașului Avrig, Sat Săcădate, în zona barajului peste Râul Olt, între calea ferată Sibiu-Brașov și Râul Olt, cu acces direct din DC291.

Concesionarul are obligația de a amenaja pe terenul concesionat o stație de astfalt, unde vor fi desfășurate activități ce constau în producția de mixturi astfaltice, producția de betoane, laboratoare de testare, facilități adiacente pentru o economie sustenabilă (spații de depozitare, reciclare), pentru care îi revine obligația de a obține toate aprobările și avizele necesare .

Ținând cont de obligativitatea respectării zonelor de protecție și siguranță ale liniilor de înaltă și joasă și conductă de gaz metan care traversează terenul, aproximativ 40% din suprafața imobilului poate fi folosită doar pentru depozitare și acces

Terenul ce face obiectul prezentului contract va fi dat în folosința concesionarului pe baza unui proces-verbal de predare-primire în care se va consemna descrierea imobilului și starea acestuia.

Concesionarul va avea în vedere la exploatarea terenului respectarea și îndeplinirea următoarelor cerințe:

- Obținerea tuturor autorizațiilor, avizelor și reglementărilor cerute de lege , pe cheltuială proprie;
- Securitatea lucrărilor efectuate;







Desfășurarea activităților specific pentru administrarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

- Administrarea și gestionarea spațiilor amenajate în interesul concesionarului și a comunității locale;
- Protejarea domeniului public/privat al orașului Avrig și punerea în valoare a acestuia;
- Protecția și conservarea mediului și construirea în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- Protecția sănătății și igienei publice în conformitate cu reglementările specific în vigoare.

Concesionarul, în calitatea sa are următoarele drepturi:

- să folosească cu acordul autorității publice locale, terenurile domeniului public/privat local pentru lucrările de execuție și întreținere pe care le execută, în condițiile legii.

## 2. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE

Licitația se va desfășura în data de ....., ora 13.00 , la sediul primăriei sediul Primăriei Orașului Avrig, str. Gh. Lazăr, nr. 31, conform termenelor stabilite.

Perioada de concesiune stabilită: 25 de ani.

Durata de valabilitate a ofertelor: minim 90 de zile de la termenul limită de depunere a ofertelor.

Orice ofertă cu durata de valabilitate mai mica, se va respinge.

Până la data limită de ....., ora 10.00 , se pot solicita clarificări cu privire la documentația de atribuire.

Data limită de depunere a ofertelor este ....., ora 12.00.

Solicitanții vor depune ofertele la sediul sediul Primăriei Orașului Avrig, la registratura, în plic închis și sigilat, însoțite de scrisorile de înaintare.

## 3. CONDIȚII DE PARTICIPARE

Orice persoană juridică, română sau străină are dreptul de a participa la procedura de atribuire a contractului de concesiune.

Ofertantul poartă toată răspunderea ca oferta să fie primită de concedent la adresa și până la data (inclusiv ora și minutul) limită stabilită în anunțul de participare și în documentația de licitație de concesiune.

Ofertele sosite după această dată, sau după ora de deschidere menționată în anunțul de participare și în documentația de licitație de concesiune, vor fi returnate fără a fi deschise.

**Documentele de eligibilitate prezentate de ofertanți sunt următoarele:**

### I. Persoane juridice, asociații și fundații:

- *certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv, copie lizibilă cu mențiunea "conform cu originalul", emis de oficiul registrului comerțului de pe lângă tribunalul teritorial în raza căruia ofertantul își are sediul social, din care să rezulte domeniul de activitate principal/secundar, codurile CAEN aferente acestora sau altă formă de înregistrare echivalentă, după caz – domeniul producerii energiei electrice CAEN 3511;*

- *certificate de atestare fiscală privind lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidate (buget local, buget de stat, etc.) la momentul prezentării;*

- *cazierul judiciar al operatorului economic și al membrilor organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de*





reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv;

- Documente care să ateste plata documentației de participare la licitație și a garanției de participare;

- Declarație privind eligibilitatea participanților/ofertanților;

## 2. Persoane fizice

- Actul de identitate — copie conform cu originalul (CI, pașaport, buletin de identitate);

- Certificat de atestare fiscal care să ateste că nu are datorii la bugetul de stat și/sau local.

- Documente care să ateste plata documentației de participare la licitației și a garanției de participare;

- Declarație privind eligibilitatea participanților/ofertanților

Impozitele și taxele pentru care s-au dat înlesniri la plată (amânări, eșalonări, etc) de către organele competente nu se consideră obligații exigibile de plată în măsura în care se face dovada respectării condițiilor impuse la acordarea înlesnirilor.

Fiecare ofertant are dreptul de a prezenta o singură ofertă.

### Criteriai administrative:

a) se interzice cesiunea bunului concesionat unei terțe persoane;

b) se interzice utilizarea bunului pentru orice altă destinație decât cea prevăzută în contract;

c) contravaloarea *caietului de sarcini* este stabilită în suma de **500 lei**;

d) *garanția de participare* la licitație este stabilită în cuantum de **1000 lei**;

e) taxa de participare la licitație 500 de lei;

Garanția poate fi constituită în una din metodele:

- se constituie prin virament bancar, în condițiile legii;

- poate fi achitată la casieria autorității concedente;

Garanția de participare trebuie să fie constituită în suma și pentru perioada de valabilitate prevăzute în documentația de participare la concesiune.

Neconstituirea garanției de participare până la data și ora limită de depunere a ofertelor, atrage după sine descalificarea ofertantului.

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

## 4. DEPUNEREA OFERTELOR

Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta să fie primită și înregistrată de către concedent până la data și ora limită pentru depunere, adică până la data de ..... ora 12.00 stabilită în anunțul de participare pentru desfășurarea licitației de concesiune.

Ofertele vor fi redactate obligatoriu în limba română. Orice document din cadrul ofertei emis în altă limbă decât limba română, va fi depus împreună cu traducerea autorizată.

Ofertanții vor depune la sediul primăriei orașului Avrig, oferta astfel:

- documente de eligibilitate, propunerea financiară și propunerea tehnică se vor prezenta într-un singur exemplar, îndosariate, separat și se vor introduce în plicuri distincte astfel: Documente de eligibilitate, Propunere tehnică,

Propunerea financiară, marcate cu denumirea Documente de eligibilitate, propunere tehnică, propunere financiară.





Operator prelucrare date cu caracter personal, înregistrat sub nr. 9357/22.04.2019 la ANSPDCP,  
în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016.

Plicurile se vor introduce într-un colet exterior, închis corespunzător și netransparent, marcat cu denumirea și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă, în cazul în care oferta este declarată întârziată, precum și cu inscripțiile:

### **OFERTĂ**

**pentru procedura de licitație publică deschisă privind concesionarea unei suprafețe de terenul amplasat în intravilan, în suprafață totală de 41.500 mp, înscris în CF 111277 Avrig, nr. cad 111277.**

### **Și**

**"A nu se deschide decât în ședință publică din data de \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_, ora 13.00**

**5. MODUL DE PREZENTARE A OFERTELOR** Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

**Oferta tehnică** va cuprinde minim:

Descrierea investiției pe care o propune ofertantul în conformitate cu cerințele caietului de sarcini (inclusiv planul privind măsurile de protecție a mediului atât în perioada de realizarea a investiției cât și în perioada de exploatare).

**Oferta financiară** va cuprinde minim:

*Oferta de preț* privind redevența;

Prețul de pornire a redevenței este stabilit în sumă de 23.578 euro/an

Redevența se va achita anual, respectiv: 50% din cuantumul redevenței până la 31 martie, iar diferența de 50% până la data de 30 septembrie

**Criteriul de atribuire** a contractului de concesiune: cel mai mare nivel al redevenței

## **6. COMISIA DE EVALUARE CONF. ART. 317 DIN OUG 57/2019**

*Comisia de evaluare*

(1) *Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.*

(2) *Fiecărui dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.*

(3) *Membrii comisiei de evaluare sunt:*

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

b) *reprezentanți ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, precum și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este unitatea administrativ-teritorială;*

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

d) *în cazul în care, pentru bunul care face obiectul concesionării este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare poate include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.*





- (4) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin ordin, hotărâre sau decizie a concedentului, după caz.
- (5) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie.
- (6) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesiunii bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.
- (7) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la [alin. \(6\)](#) beneficiază de un vot consultativ.
- (8) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
- (9) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la [art. 321](#).
- (10) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.
- (11) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
- (12) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.
- (13) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:
- analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
  - întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
  - analizarea și evaluarea ofertelor;
  - întocmirea raportului de evaluare;
  - întocmirea proceselor-verbale;
  - desemnarea ofertei câștigătoare.
- (14) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- (15) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- (16) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

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

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.







Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Orașul Avrig are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

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

Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul
- soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți
- persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare va sesiza de îndată Orașul Avrig despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

## CAPITOLUL II

### Procedura de desfășurare a licitației

Ședință de deschidere a plicurilor este publică.

Ofertanții pot participa la licitație și prin reprezentant. Acesta este obligat să prezinte împuternicirea dată în acest scop.

Deschiderea licitației se face de președintele comisiei de evaluare a ofertelor care va anunța numărul ofertanților înscriși.

După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu contin toate documentele cerute în documentația de atribuire, respectiv instrucțiuni pentru ofertanți, și întocmește un proces - verbal semnat de către toți membrii și de către reprezentanții ofertanți.

Comisia de evaluare analizează apoi ofertele din plicurile interioare putând să ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.

Comisia de evaluare alege oferta pe care o consideră cea mai bună din punct de vedere al criteriului de atribuire și se continuă prin **licitație deschisă cu o treaptă de licitație de 500 de euro**.

Pe baza evaluării ofertelor, totul consemnat în procese verbale de evaluare a ofertelor, comisia de evaluare întocmește un raport pe care îl transmite Primarului Orașului Avrig spre aprobare.





În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Orașul Avrig are obligația să informeze ofertanții despre rezultatul procedurii, în scris, cu confirmare de primire.

### CAPITOLUL III

#### Utilizarea câilor de atac

În termen de 3 zile de la primirea raportului comisiei de evaluare concedentul procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți participanți despre respingerea ofertei.

La solicitarea ofertanților respinși (facută în termen de 3 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertei lor) concedentul va transmite o copie după raportul de evaluare a ofertelor. În termen de 3 zile de la primirea acestor copii, ofertanții respinși pot face contestație cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura concesiunii.

Comisia de soluționare a contestațiilor este obligată să soluționeze aceste contestații în termen de 24 de ore de la primirea lor.

Contestațiile vor fi soluționate de o comisie formată din 5 membri numiți de autoritatea publică concedentă. Din comisie nu pot face parte persoane care au fost membri ai comisiei de evaluare.

În situația în care contestația este fondată, concedentul va anula licitația prin dispoziție motivată și va organiza o nouă licitație.

În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, aceasta va putea introduce în condițiile prevăzute de lege, acțiune la instanța judecătorească competentă.

### CAPITOLUL IV

#### Garantii și precizări

Ofertanților declarați necastigatori li se va restitui, la cerere, garanția de participare la licitație, în termen de 5 zile de la data validării licitației prin raportul comisiei.

Garanția de participare depusă de către ofertantul câștigător va fi reținută de către orașul Avrig până în momentul încheierii contractului de concesiune și va constitui cu acordul ofertantului avans la plata redevenței, în primul an de concesiune.

Garanția de participare nu se restituie în următoarele condiții:

a) în cazul revocării ofertei de către ofertantul câștigător, după întocmirea raportului de către comisia de evaluare, sau în cazul neprezentării acestuia la data stabilită, pentru perfectarea contractului de concesiune;

Garanția de participare se restituie în următoarele condiții:

- în cazul în care participantul își retrage oferta înainte de data deschiderii ofertelor în vederea evaluării.

Intocmit

Comp Achizitii Publice si Licitatii

Stanciu Mihaela Iulia



## CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

**În conformitate cu prevederile:**

- a) O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizat, cu modificările ulterioare;
- b) Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- c) H.G. nr. 695/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- d) HCL Avrig nr. \_\_\_\_/2023 privind concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a Orașului Avrig, în suprafață de 41.500 mp, nscris în CF 110277 Avrig, nr. cad 110277;
- e) Raportul nr. \_\_/\_\_/\_\_/\_\_, încheiat cu ocazia finalizării licitației publice;

### 1. Părți contractante

**1.1. ORAȘUL AVRIG**, cu sediul în Avrig, str. Gh. Lazăr, nr. 10, județul Sibiu, telefon: 0269/524 101, fax: 0269/ 524 101, e-mail: [office@primaria-avrig.ro](mailto:office@primaria-avrig.ro), CIF 4241087, având cont nr. RO98TREZ58121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Avrig, reprezentat legal prin dl Adrian-Dumitru DAVID – primar, în calitate de concedent, pe de o parte,

*și*

**1.2.** \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, telefon: \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_, în calitate de concesionar, pe de altă parte,

**au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze contractuale:**

### 2. Definiții

**2.1.** În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a) **Contract** – reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale;
- b) **Concedent și concesionar** - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c) **Caiet de sarcini** - reprezintă documentul descriptiv care prezintă informații generale referitoare la condițiile concesiunii, condițiile generale ale concesiunii, condițiile de valabilitate pe

care trebuie să le întrunească ofertele de concesiune, precum și clauzele referitoare la derularea și încetarea Contractului de Concesiune;

**d) Oferta** – reprezintă oferta depusă de Concesionar ca urmare a publicării de către Concedent a anunțului de licitație și a documentației de atribuire, cuprinzând și asumarea respectării Caietului de Sarcini;

**e) Bunuri de retur** - sunt bunurile care fac obiectul concesiunii precum și cele care rezultă în urma investițiilor propuse și oferite de concesionar și acceptate de către concedent, precum și cele impuse prin caietul de sarcini. Acestea revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea Contractului de Concesiune;

**f) Bunuri proprii** - bunurile care la încetarea Contractului de Concesiune rămân în proprietatea Concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut Concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata Concesiunii;

**g) Bunuri de preluare** - bunurile rezultate în urma investițiilor din fonduri proprii ale Concesionarului asupra Bunurilor care fac obiectul concesiunii și care la data finalizării Contractului devin bunuri de retur;

**h) Redevența** – reprezintă obligația financiară pe care o companie sau o persoană o are de plătit la intervale regulate, născută din uzul unei proprietăți și recompensează proprietarul de drept al acesteia;

**i) Forța majoră** - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului;

**j) Zi** - zi calendaristică; **an** - 365 de zile.

### 3. Interpretare

**3.1.** În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare cuvintele la forma singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

**3.2.** Termenul “zi” sau “zile” sau orice referire la zile, reprezintă zile calendaristice, dacă nu se specifică în mod diferit.

**3.3.** Toată legislația incidentă în cuprinsul contractului se va lua în calcul cu actualizări, modificări și completări, inclusiv înlocuiri, după caz.

### 4. Obiectul contractului

**4.1. (1)** Obiectul contractului este concesiunea unui teren, proprietate privată a orașului Avrig, după cum urmează:



➤ *teren curți construcții, în suprafață de 41.500 mp*, situat pe teritoriul administrativ al orașului Avrig, Sat Săcădate, în zona barajului peste Râul Olt, între calea ferată Sibiu-Brașov și Râul Olt, cu acces direct din DC291, identificat în CF nr. 111277, nr. cad. 111277, conform anexei nr. 1 la prezentul contract.

(2) Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară, în condițiile legii.

4.2. (1) Concesionarea terenului menționat la art. 4.1, are ca scop construirea unei stații de asfalt, unde vor fi desfășurate activități ce constau în producția de mixturi asfaltice, producția de betoane, laboratoare de testare, facilități adiacente pentru o economie sustenabilă (spații de depozitare, reciclare).

(2) Ținând cont de obligativitatea respectării zonelor de protecție și siguranță ale liniilor de înaltă și joasă și conductă de gaz metan care traversează terenul, aproximativ 40% din suprafața imobilului poate fi folosită doar pentru depozitare și acces.

4.3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea Concesiunii sunt următoarele:

a) Bunuri de retur: nu există la momentul încheierii contractului;

b) Bunuri proprii: bunurile care la încetarea Contractului de Concesiune rămân în proprietatea Concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut Concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata Concesiunii;

c) Bunuri de preluare: bunurile rezultate în urma investițiilor din fonduri proprii ale Concesionarului asupra trenului care face obiectul concesiunii și care la data finalizării Contractului devin bunuri de retur.

4.4. (1) Terenul ce face obiectul prezentului contract va fi dat în folosința concesionarului pe baza unui proces-verbal de predare-primire în care se va consemna descrierea imobilului și starea acestuia.

(2) Procesul-verbal de predare-primire va constitui anexă la contract și se va încheia la data predării terenului, respectiv, în termen de maximum 10 zile de la semnarea prezentului contract.

(3) Refuzul concesionarului de a semna contractul sau procesul-verbal de predare-primire atrage plata de daune-interese către concedent, stabilite de comun acord sau de către instanța de judecată competentă de pe raza teritorială a concedentului.

## 5. Nivelul redevenței, modalități și termene de plată

5.1. (1) Redevența este stabilită, în urma licitației publice, la suma de \_\_\_\_\_ euro /an, respectiv \_\_\_\_\_ euro/mp/an.

(2) Redevența datorată de concesionar se indexează anual la începutul anului fiscal, cu indicele prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică, corespunzător anului anterior.

**5.2. (1)** Plata se face la cursul oficial EUR, comunicat de BNR în ziua efectuării plății, începând cu data intrării în vigoare a contractului și până la predarea către concesionar a terenului concesionat, la încetarea contractului consemnată prin proces-verbal.

(2) Plata se va efectua în contul de virament RO98TREZ58121A300530XXXX deschis la Trezoreria Avrig, la casieria Primăriei orașului Avrig sau prin orice mijloc de plată disponibile.

(3) Plata redevenței datorate și a celorlalte taxe stabilite de Consiliul Local al orașului Avrig, se va efectua, anual, în două rate egale, până la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie, inclusiv.

**5.3. (1)** Redevența se plătește anual, conform termenelor stabilite la art. 5.2 alin. (3), aceasta nu se poate plăti anticipat.

(2) După achitarea integrală a redevenței, terenul concesionat poate intra în proprietatea definitivă a concesionarului prin cumpărare directă, la valoarea ce urmează a fi stabilită de un evaluator atestat ANEVAR și prin aprobare de către Consiliul Local al orașului Avrig.

**5.4.** Prezentul contract de concesiune încheiat în scris și asumat de ambele părți prin semnarea și însușirea lui, constituie titlu executoriu pentru plata redevenței la termenele și în modalitățile stabilite în acesta.

**5.5.** Concesionarul va plăti orice taxă stabilită de Consiliul Local al orașului Avrig, datorată către bugetul local pentru terenul concesionat, la termenele stabilite de acesta prin actul administrativ.

**5.6. (1)** Neplata redevenței și a celorlalte taxe pentru terenul concesionat, la termenele stabilite, atrage penalități de 0.01% din suma datorată, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv, fără notificare sau alte formalități, și fără intervenția instanței de judecată.

(2) Cuantumul penalităților de întârziere poate depăși valoarea debitului restant.

**5.7.** Depășirea cu mai mult de 60 zile a termenelor de plată menționate în prezentul contract duce la reținerea contravalorii sumelor restante din garanția depusă de concesionar la încheierea contractului, conform art. 8.4. În acest caz, concesionarul, este obligat să reîntrească garanția în termen de 30 de zile.

**5.8.** Depășirea cu mai mult de 2 termene de plată stabilite în prezentul contract duce la rezilierea contractului, fără punere în întârziere.

## **6. Termenul contractului**

**6.1.** Prezentul contract se încheie pentru o durată de **25 ani** și produce efecte de la data semnării lui de către reprezentanții ambelor părți.

**6.2. (1)** Prezentul contract poate fi prelungit, prin act adițional, cu acordul părților, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

**(2)** În cazul prelungirii contractului de concesiune, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

**(3)** Termenul prevăzut la art. 6.1 poate fi redus, cu acordul părților, până la data expirării perioadei de funcționare a obiectivului.

**6.3.** La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției, în condițiile legii.

**6.4.** În temeiul prezentului contract, Concesionarul dobândește numai dreptul de folosință asupra terenului, orașul Avrig păstrând calitatea de proprietar asupra terenului.

**6.5.** În cazul decesului concesionarului moștenitorii legali sau testamentari pot continua derularea contractului urmând a-și exprima acordul expres în scris, în acest sens.

## **7. Documentele contractului**

**(1)** Documentele contractului sunt (cel puțin):

- a)** Caietul de sarcini;
- b)** Oferta depusa în cadrul licitației;
- c)** Procesul -verbal de predare-primire a obiectului Concesiunii;
- d)** Lista bunurilor proprii ale Concedentului și Concesionarului, dacă acestea există;
- e)** Actele adiționale, dacă este cazul;
- f)** Alte documente, încheiate de comun acord în condițiile legii, dacă este cazul.

**(2)** Prevederile prezentului contract de concesiune se vor respecta coroborat cu cele cuprinse în Caietul de sarcini. În caz de neconcordanță între prevederile celor două acte, primează prevederile Caietului de sarcini.

## **8. Drepturile și obligațiile părților**

### **A. Drepturile și obligațiile concedentului**

**8.1.** Concedentul se obligă să pună la dispoziția concesionarului, terenul concesionat pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 10 zile de la semnarea contractului.

**8.2.** Concedentul se obligă să asigure concesionarului folosința liniștită și netulburată a terenului și să îl asigure pe acesta împotriva viciilor și evicțiunilor, în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

**8.3.** Concedentul se obligă să nu întreprindă acte care ar putea restrânge folosința terenului concesionat.

**8.4.** Concedentul are dreptul să încaseze redevența, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract.

**8.5. (1)** Concedentul are dreptul să verifice, în perioada derulării contractului de concesiune, fără a stânjeni folosința terenului de către concesionar, modul în care concesionarul exploatează terenul concesionat, care trebuie să fie în conformitate cu prevederile prezentului contract, având dreptul să constate starea integrității acestuia și destinația în care este folosit.

**(2)** Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numi cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în prezentul contract de concesiune.

**8.6.** Concedentul are obligația să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

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

**(2)** Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

**(3)** Concesionarul este obligat să continue exploatarea terenului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

**(4)** În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

**(5)** În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

**8.8.** Concedentul are dreptul să primească terenul concesionat, la încetarea contractului, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, în starea tehnică și funcțională avută la data predării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale și liber de orice sarcină.

## **B. Drepturile și obligațiile concesionarului**

**8.9. (1)** Concesionarul are dreptul să primească terenul concesionat pe bază de proces-verbal în condițiile prezentului contract.

**(2)** Concesionarul se obligă să folosească bunul concesionat cu prudența și diligența unui bun proprietar, conform obiectivelor concedentului, fără a diminua în orice mod potențialul și valoarea socio-economică a terenului oferite în concesiune.

**8.10. (1)** Concesionarul are dreptul să folosească terenul concesionat liniștit și netulburat.



(2) Concesionarul are dreptul să înscrie dreptul de concesiune în cartea funciară, în condițiile legii.

**8.11. (1)** Concesionarul se obligă să întrebuințeze terenul, pe care l-a primit în concesiune, în termenii și condițiile prezentului contract.

(2) Concesionarul dobândește, în temeiul prezentului contract de concesiune, dreptul de a exploata, pe riscul și răspunderea sa, terenul concesionat, potrivit obiectivelor stabilite de concedent, cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Caietul de sarcini.

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi și a culege fructele, respectiv, produsele terenului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și scopului stabilit prin prezentul contract.

**8.12. (1)** Concesionarul este obligat să își execute obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice, să mențină terenul concesionat în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata concesiunii, potrivit destinației sale și să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.

(2) Concesionarul se obligă să realizeze investițiile propuse în cadrul concesiunii într-un termen estimativ de 2 ani de la data semnării contractului, cu obținerea în prealabil a tuturor avizelor și autorizațiilor.

(3) Concesionarul se obligă să suporte cheltuielile și să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente, reparațiile normale ce îi incumbă necesare pentru menținerea terenului închiriat în starea în care l-a primit în momentul semnării procesului-verbal de predare-primire, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea.

**8.13. (1)** Concesionarul se obligă să realizeze, pe cheltuiala proprie, racordare terenului la rețelele de utilități necesare desfășurării activității impuse de scopul concesiunii.

(2) Concesionarul se obligă să asigure relocarea căii de acces la imobilului înscris în CF nr. 106529, nr. cad. 106529, cale de acces, care la momentul încheierii contractului traversează partea centrală a imobilului ce face obiectul prezentului contract.

**8.14.** Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

**8.15. (1)** Concesionarul are obligația să asigure, în temeiul prezentului contract de concesiune, exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a terenului.

(2) Concesionarul are obligația asigurării personalului care va fi implicat în dezvoltarea obiectivelor investiționale și în funcționarea acestora.

**8.16.** Concesionarul se obligă să plătească redevența pentru terenul concesionat la valoarea, în termenele și în condițiile stabilite prin prezentul contract, precum și celelalte taxe stabilite de

Consiliul local al orașului Avrig, în legătură cu obiectul contractului. Concesionarul va achita taxa pentru afișaj în scop de reclamă și publicitate, stabilită prin hotărâre a consiliului local pe anul în curs, dacă este cazul.

**8.17.** Concesionarul se obligă să plătească, la termenul scadent, factura aferentă consumului de apă, canal, curent, după caz.

**8.18. (1)** Concesionarul se obligă să ceară acordul concedentului pentru efectuarea eventualelor investiții pe terenul ca face obiectul prezentului contract, altele decât cele care sunt efectuate în scopul concesiunii.

**(2)** Concesionarul se obligă să ceară acordul concedentului pentru orice intenție de modificare a folosinței terenului și/sau a investiției, în totalitate sau în parte, cu cel puțin 30 de zile anterior.

**8.19. (1)** Concesionarul se obligă să comunice concedentului și să-i solicite acestuia să intervină în cazul în care este tulburat de terți în exploatarea terenului concesionat.

**(2)** În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării terenului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării acestuia.

**8.20.** În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul se obligă să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

**8.21.** Concesionarul are obligația de a nu subconcesiona bunurile ce fac obiectul concesiunii.

**8.22. (1)** La încetarea contractului, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, terenul concesionat.

**(2)** Concesionarul se obligă ca la încetarea, din orice cauză a contractului, să restituie terenul concesionat, în starea tehnică avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

**(3)** În condițiile încetării contractului de concesiune, din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

**8.23. (1)** Concesionarul are obligația de a respecta normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor prevăzute de Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare.

**(2)** Concesionarul răspunde pentru pagubele produse concedentului din cauza producerii unor incendii, dacă acestea sunt cauzate de neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale contractuale.

**8.24.** Concesionarul are obligația de a respecta prevederile art. 2380 Cod civil privind ipoteca asupra unor construcții viitoare pe faze de execuție (condiționat de obținerea acordului prealabil al Comodantului).

## **9. Declarații și garanții**

**9.1.** Concedentul garantează că el este proprietarul legal al terenului și că are dreptul să îl concesioneze.

**9.2. (1)** Concesionarul declară și garantează concedentului următoarele:

**a)** Concesionarul este o societate comercială legal constituită sau un consorțiu/asociere de societăți comerciale legal constituit/(ă) sau o persoană fizică cu capacitate deplină de exercițiu;

**b)** Concesionarul are puteri depline și autoritatea să semneze prezentul contract, precum și să își asume și să respecte obligațiile prevăzute în contract;

**c)** Concesionarul a întreprins toate diligențele și acțiunile necesare conform legilor în vigoare și documentelor sale statutare pentru a obține autorizarea semnării prezentului Contract, asumării și îndeplinirii obligațiilor prevăzute de acesta;

**d)** Concesionarul deține capacitatea funcțională și financiară necesare derulării contractului și îndeplinirii obligațiilor asumate prin acesta asumându-și în totalitate riscurile contractului;

**e)** Prezentul contract instituie obligații legale, întemeiate și deplin acceptate de Concesionar;

**f)** Semnarea și derularea contractului, precum și îndeplinirea obligațiilor prevăzute de acesta nu vor intra în contradicție și nu vor avea ca rezultat încălcarea prevederilor documentelor statutare ale Concesionarului, a prevederilor unor contracte sau înțelegeri la care concesionarul este parte, sau a prevederilor legale în vigoare;

**g)** Nu există nicio acțiune în justiție, proces aflat pe rol sau investigație judiciară sau extrajudiciară, în desfășurare sau iminentă, îndreptate împotriva Concesionarului care ar putea ca avea efect neîndeplinirea de către Concesionar a uneia dintre obligațiile asumate prin Contract, sau care

ar putea afecta în orice mod derularea contractului conform obiectivelor Concedentului;

**(2)** Concesionarul va garanta și va apăra pe Concedent, inclusiv angajații și împuterniciții acestuia, împotriva oricăror reclamații, pretenții sau revendicări din partea unor terțe părți precum și împotriva unor daune și/sau pagube, costuri și/sau cheltuieli ivite ca urmare a nerespectării de către Concesionar a legilor în vigoare și/sau a prevederilor prezentului Contract.

**(3)** Concesionarul va notifica de îndată Concedentului orice situații în urma cărora declarațiile și/sau garanțiile de mai sus nu mai pot fi susținute.

**9.3.** Concesionarul va răspunde material și penal pentru daunele produse terenului concesionat pe parcursul derulării contractului.

## 10. Garanția de bună execuție

**10.1. (1)** Concesionarul are obligația să depună, în termen de cel mult **90 de zile** de la data semnării contractului de concesiune, cu titlu de **garanție**, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte de **10%** din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

**(2)** Garanția este obligatorie și se constituie la casieria Primăriei orașului Avrig sau direct în contul nr. RO98TREZ58121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Avrig. Valoarea garanției este stabilită, potrivit art. 325 alin. (7) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizat, cu modificări ulterioare, **la suma de \_\_\_\_\_ euro.**

**(3)** Concedentul are dreptul de a reține din garanție, dacă este cazul, penalitățile sau alte sume datorate de concesionar, în baza contractului de concesiune, fără notificare sau alte formalități, și fără intervenția instanței de judecată. În acest caz, concesionarul este obligat să reîntrească garanția în termen de 30 de zile, fiind notificat în acest sens.

**10.2.** Garanția va fi restituită la încetarea contractului, dacă starea terenului predat corespunde cu starea inițială a acestuia la momentul predării, mai puțin uzura normală datorată folosinței.

**10.3.** La încetarea contractului, dacă se constată că s-au produs pagube, atunci se va menționa în procesul-verbal de predare-primire și se va reține din garanție contravaloarea pagubelor produse. În cazul în care pagubele produse sunt mari și garanția reținută nu acoperă contravaloarea acestora, atunci concesionarul va fi obligat la plata prejudiciilor în termen de 5 zile, altfel se va sesiza instanța de judecată competentă, din circumscripția teritorială a imobilului concesionat, pentru recuperarea prejudiciului.

## 11. Încetarea contractului

**11.1.** Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

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

**b)** în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului; În acest caz, radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune se efectuează în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

**c)** în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu notificare prealabilă, transmisă în scris concesionarului, cu cel puțin 60 de zile



anterior; În acest caz, radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive.

**d)** în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului; În acest caz, radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune se efectuează în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau a concesionarului

**e)** în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu notificare prealabilă, scrisă, cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare;

**f)** la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În acest caz, radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune se efectuează în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului;

**g)** în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

**h)** în cazul nefinalizării investiției în termen de maxim 18 (optsprezece) luni de la data încheierii contractului, exceptând situația în care obține acordul scris al Concedentului pentru prelungirea termenului.

**11.2. (1)** Rezilierea de plin drept a contractului, fără îndeplinirea vreunei formalități prealabile și fără a mai fi necesară intervenția unei instanțe judecătorești, în cazul în care una dintre părți:

**a)** nu își execută una din obligațiile asumate prin prezentul contract;

**b)** cesionează drepturile și obligațiile sale, prevăzute de prezentul contract, fără acordul scris al celeilalte părți, unei terțe persoane;

**c)** concesionarul schimbă destinația terenului sau a investiției, îl înstrăinează sau nu a îndeplinit obligațiile ce îi revin conform prevederilor prezentului contract.

**(2)** În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

**11.3.** În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. În acest caz, concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

**11.4.** Neplata redevenței și/sau a celorlalte taxe stabilite prin hotărâri ale Consiliului Local Avrig, pe o perioadă de mai mult de 2 termene de plată, atrage rezilierea de drept a contractului. În acest caz concesionarul datorează penalități și/sau daune interese proprietarului potrivit art. 5.6 din prezentul contract.

**11.5.** Încetarea contractului înainte de termenul pentru care a fost încheiat, nu are nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

## **12. Decăderea din drepturi a concesionarului**

**12.1. (1)** Decăderea din drepturi a Concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa Concesionarului. Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Aceasta sancțiune se aplică în cazul când Concesionarul se află în una din următoarele situații:

- a) nerespectarea culpabilă a prevederilor Contractului de Concesiune în mod repetat;
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului Concesiunii;
- c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului Concesiunii.

În situațiile prevăzute mai sus, Concedentul va transmite o somație scrisă Concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, contractul se consideră reziliat sau se va sesiza instanța de judecată dacă este cazul.

**(2)** Decăderea din drepturi a Concesionarului conduce la încetarea de drept a Contractului de Concesiune și obligă pe Concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de Concedent.

## **13. Modificarea contractului**

**13.1 (1)** Concedentul poate modifica, unilateral, partea reglementară a prezentului Contract, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

**(2)** În cazul în care modificarea unilaterală a Contractului îi aduce un prejudiciu, Concesionarul are dreptul să primească o justă despăgubire. În caz de dezacord între Concedent și Concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită Concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.

**(3)** Clauzele convenite în completare nu pot contraveni obiectivelor Concesiunii prevăzute în Caietul de sarcini.

**(4)** Orice modificare a contractului se va realiza prin acordul părților prin act adițional.

## **14. Cesiunea și subcontractarea**

**14.1. (1)** În conformitate cu prevederile art. 305 alin. (1) din Codul administrativ, subconcesionarea este interzisă.

**(2)** Subconcesionarea, precum și orice modalitate de transmitere a folosinței este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

**14.2.** Concesionarul nu poate închiria terenul sau părți din acesta, pe durata concesiunii, cu excepția cazului în care are acordul expres al concedentului și în condițiile impuse de acesta.

## **15. Clauze contractuale referitoare la obligațiile de mediu**

**15.1 (1)** Responsabilitățile de mediu revin Concesionarului.

**(2)** Concesionarul trebuie să exploateze bunurile 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.

**(3)** Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a prezentului Contract și pentru a obține toate aprobările și avizele necesare cerute de legislația de mediu pentru utilizarea terenului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței acestuia.

**(4)** Concesionarul se obligă să respecte, fără a se limita la acestea, clauzele de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

**a)** luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;

**b)** gestionarea responsabilă și utilizarea durabilă a resurselor;

**c)** gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

**d)** se interzice evacuarea, deversarea apelor uzate, fecaloide, menajere și aruncarea deșeurilor

**e)** evitarea depozitării în această zonă a resturilor menajere și industriale.

## **16. Răscumpărarea concesiunii**

**16.1. (1)** Concedentul are posibilitatea, cu un preaviz de un an, de a răscumpăra Concesiunea după epuizarea a 2/3 din durata acesteia.

**(2)** Răscumpărarea Concesiunii se face când interese majore ale orașului Avrig o impun și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Avrig.

**(3)** Prețul răscumpărării se stabilește de comun acord între părți iar în caz de dezacord, părțile se vor adresa instanței de judecată competentă.

## **Notificări**

**17.1.** În accepțiunea părților contractante, orice notificare, adresată de una dintre acestea celeilalte, este valabil îndeplinită dacă se va face în scris și va fi transmisă la adresele părților menționate în preambul prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Notificările verbale nu se iau în considerare.

**17.2.** Notificarea se consideră efectivă de la data primirii confirmării de primire de către expeditor.

**17.3.** Locatarul este obligat să anunțe în scris locatorului orice schimbare a adresei sau a oricărei alte date de identificare, în termen de maxim 5 zile de la data producerii modificării.

## **18. Forța majoră**

**18.1.** Nici una dintre părțile contractante nu răspunde pentru neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător (total sau parțial) a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

**18.2.** Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 3 zile, de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

**18.3.** Forța majoră va putea fi invocată de către o Parte numai în condițiile în care sunt îndeplinite cumulativ cele de mai jos:

**a)** Forța majoră este notificată în scris în termen de maxim 3 zile de la ivirea acesteia, sau - dacă Forța majoră împiedică o comunicare scrisă – notificarea se poate face și verbal, consemnându-se în scris, ulterior;

**b)** Forța majoră este probată în termen de cel mult 15 de zile printr-un document oficial emis de către o autoritate competentă;

**c)** Partea care invocă Forța majoră nu înregistrează obligații cu termen de executare depășit, indiferent dacă până la acea dată i-a fost ori nu i-a fost comunicată vreo notificare în acest sens;

**d)** Partea care invocă Forța majoră a luat toate măsurile necesare și posibile în mod rezonabil pentru limitarea consecințelor negative ale acesteia;

**e)** Forța majoră este singura cauză ori cauza determinantă a neexecutării obligațiilor contractuale.

**18.4.** Dacă, în termen de 60 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.



## **19. Confidențialitatea**

**19.1. (1)** Presentul contract este strict confidențial.

**(2)** Nici una dintre părți nu va dezvălui unui terț, fără acordul scris al celeilalte părți, clauzele prezentului contract precum și completările ulterioare aduse de părți acestuia, pe toată durata acestuia.

## **20. Limba care guvernează contractul**

**20.1.** Limba care guvernează contractul este limba română. În cazul în care una dintre părți este cetățean străin care nu cunoaște limba română, aceasta va suporta costurile pentru traducerea legalizată a prezentului contract, în condițiile legii.

## **21. Răspunderea contractuală**

**21.1. (1)** Presentul contract are putere de lege pentru părțile contractante, potrivit Codului Civil actualizat.

**(2)** Nerespectarea în tot sau în parte, ori executarea necorespunzătoare de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă. Răspunderea contractuală naște obligația reparării întregului prejudiciu cauzat, precum și plata de daune interese, după caz.

**(3)** Pentru nerespectarea obligației de plată a redevenței în condițiile asumate, concesionarul va plăti penalități conform art. 5.5.

## **22. Soluționarea litigiilor**

**22.2.** Orice conflict în legătură cu sau decurgând din prezentul contract se va soluționa pe cale amiabilă. În urma soluționării acestora, actul încheiat și semnat de reprezentanții legali ai părților, face parte integrantă din contract, fiind asimilat actului adițional.

**22.3.** Dacă, în termen de 15 zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, aceasta se va soluționa de către instanțele judecătorești competente din circumscripția cărora este situat imobilul ce face obiectul prezentului contract.

**22.3.** În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma unor despăgubiri, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

## **23. Clauze finale**

**23.1.** Proprietarul declară pe propria răspundere, cunoscând sancțiunile legii pentru fals în declarații, că imobilul ce face obiectul prezentului contract este proprietatea sa, nu este afectat de nicio sarcină în favoarea vreunui terț și nu face obiectul niciunei urmăriri sau executări legale.

**23.2.** Prezentul contract împreună cu anexele sale fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

**23.3.** Orice modificare a prezentului contract, ulterioară încheierii lui, se va face în scris prin încheierea unui act adițional.

**23.4.** Nicio prevedere a prezentului contract nu va fi interpretată în sensul constituirii unui parteneriat sau asociere în participațiune de către Părți.

**23.5. (1)** Neexecutarea sau întârzierea de către oricare parte contractantă de a-și exercita anumite drepturi în cadrul prezentului contract, nu echivalează cu renunțarea la aceste drepturi sau cu o încurajare tacită a încălcării Contractului.

**(2)** În cazul în care Părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă ca ea a renunțat la acest drept al său.

**23.6.** Încetarea prezentului Contract nu va avea ca efect degrevarea de obligații a părților în cazul în care, prin natura lor, obligațiile respective rămân în vigoare și după încetarea Contractului. De asemenea, părțile rămân răspunzătoare pentru orice fapte/ acte întreprinse de către o parte pe perioada desfășurării contractului ale căror rezultate care s-ar ivi după încetarea Contractului și care ar avea efecte prejudiciabile pentru cealaltă parte.

**23.2.** Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, Codului Fiscal, precum și cu toate reglementările legale în vigoare referitoare la concesiune.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, \_\_/\_\_/\_\_, în 3 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă și unul pentru Serviciul Taxe și Impozite Locale.

CONCEDENT  
**ORAȘUL AVRIG**

CONCESIONAR

*prin*

**Adrian-Dumitru DAVID – Primar**

**Director Economic**

Ioana-Simona MĂRGINEAN

**Consilier Juridic**

Simona-Maria TÎRLSCU

**Vizat CFPP**

Ioana-Simona MĂRGINEAN