



MUNICIPIUL ZALĂU

CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)/260/610550 Fax: (40)/260/661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

HOTĂRÂREA NR. 322

din 28 octombrie 2021

privind concesionarea prin licitație publică a apartamentului nr. 2, str. 22 Decembrie 1989, nr. 8, municipiul Zalău, jud. Sălaj, identificat în CF nr. 55227-C1-U4 Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău:

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Zalău nr. 71240 din 08.10.2021 și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 71242 din 08.10.2021;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 55227-C1-U4 Zalău; Certificatul de urbanism nr. 1050 din 14.09.2021;
- Solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Zalău sub nr. 54063 din 04.08.2021 a doamnei Irimiea Anca Manuela;
- Avizele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău;
- În temeiul art. 302 – 314, art. 316 – 331 și art. 362 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- În baza art. 108, art. 129 alin. (2) lit. c, alin. (6) lit. b, art. 139 alin. (3) lit. g și art. 196 (1) lit. a din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

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

Art.2. Aprobarea concesionării prin licitație publică, **pe o perioadă de 25 de ani**, apartamentului nr. 2, situat în mun. Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr. 8, jud. Sălaj, identificat în Cartea Funciară nr. 55227-C1-U4 Zalău, cu nr. cadastral 55227-C1-U4, compus din 3 camere, baie și hol, în suprafață utilă de 70,40 mp, proprietatea Municipiului Zalău, înregistrat în evidențele patrimoniale cu nr. inventar 111070, în scopul desfășurării unor activități care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile Regulamentului local de urbanism, cu respectarea prevederilor P.U.G. Zalău 2010, conform Certificatului de urbanism nr. 1050 din 14.09.2021.

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

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

Art.5. Prețul de pornire al licitației este de **185.231,49 lei**.

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

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

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

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

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

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

Membrii supleanți:

1. Teodor Bălăjel – viceprimar – președinte supleant
2. Agnes Alexandra Hodiș – consilier – Direcția Economică - membru supleant
3. Lia Coapși – consilier – Direcția Patrimoniu - membru supleant - secretar
4. Claudiu Moldovan – consilier juridic – Direcția Administrație Publică - membru supleant
5. Carmen Ghimbuluț – consilier – Direcția Patrimoniu - membru supleant
6. Szilvia Marian – consilier – Direcția Urbanism – membru supleant
7. Reprezentant al Direcției Generale a Finanțelor Publice Sălaj – membru supleant

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

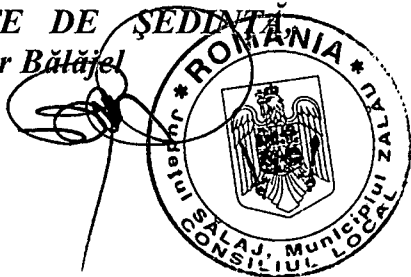
Art.9. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art.10. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Teodor Bălăjel



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL:**

Marina Bianca Fazacaș

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Marina Bianca Fazacaș", is written below the text "CONTRASEMNEAZĂ, SECRETAR GENERAL:".

Anexa 1 la HCL Nr. 322
din 28.10.2021
PRESEDINTE DE SEDINTA
TEODOR BALA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA FAZACAS

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a apartamentului nr.2, str. 22 Decembrie 1989, nr.8, municipiul Zalău, județul Sălaj, identificat în C.F. nr. 55227-C1-U4 Zalău

Având în vedere adresa înregistrată la Primăria Municipiului Zalău cu nr. 54063 din 04.08.2021, prin care doamna Irimiea Anca Manuela solicită concesionarea apartamentului nr. 2, situat în municipiul Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr.8, în scopul desfășurării activității de medicină de familie și acordarea unor servicii medicale cetățenilor, s-a analizat oportunitatea concesionării acestui imobil.

Apartamentul nr. 2, situat în municipiul Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr.8, este identificat în Cartea Funciară nr. 55227-C1-U4 Zalău, cu nr. cadastral 55227-C1-U4, fiind compus din 3 camere, baie și hol în suprafață utilă de 70,40 mp, proprietatea Municipiului Zalău. Considerăm oportun a se iniția procedura de concesionare, prin licitație publică, pe o durată suficient de mare astfel încât să se justifice investițiile pentru modernizarea și schimbarea destinației apartamentului.

La efectuarea studiului de oportunitate am avut în vedere prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Secțiunea a 3-a - **Concesionarea bunurilor proprietate publică** precum și ale:

ART. 108. Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale
Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: ... b) concesionate;

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

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

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

ART. 362. Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată

(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ – teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate;

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

Procedura administrativă de inițiere a concesiunii, conf. art. 308 al O.U.G. nr.57/2019, prevede că studiul de oportunitate să cuprindă următoarele elemente:

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat.

Imobilul care urmează a fi scos la licitație publică în vederea concesionării este apartamentul nr.2 situat în municipiul Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr.8, identificat în Cartea Funciară nr. 55227-C1-U4 Zalău, cu nr. cadastral 55227-C1-U4, compus din 3 camere, baie și hol în suprafață utilă de 70,40 mp, proprietatea Municipiului Zalău, înregistrat în evidențele patrimoniale cu număr de inventar 111070 și valoare de inventar 185.231,49 lei.

Apartamentul este prevăzut cu centrală termică pe gaz și calorifere, este racordat la gaz, electricitate, apă-canal, având acces la telefonie și internet. Tâmplăria este din PVC cu sticlă termopan. Pardoseala este din parchet melaminat și gresie. În vederea utilizării acestuia în condiții optime, sunt necesare unele lucrări de reparații și igienizare (izolarea pereților pentru eliminarea igrasiei, repararea pereților pătrunși de igrasie, zugrăvire).

Imobilul se înscrie în zona de impozitare fiscală – "A", având acces din strada 22 Decembrie 1989.

În funcție de destinația finală a utilizării apartamentului vor fi efectuate lucrări de reamenajare de către concesionar și pe cheltuiala acestuia.

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

Prin concesionarea imobilului se urmărește în principal realizarea de venituri suplimentare la bugetul local. Prin realizarea concesiunii se va da posibilitatea unui investitor să realizeze un proiect care să aducă beneficii economice și/sau sociale. Precizăm că în ceea ce privește acest imobil, proprietarul, Municipiul Zalău, nu a prevăzut cuprinderea lui în vreun proiect de uz sau interes public.

Funcțiunea propusă pentru acest imobil este compatibilă cu prevederile P.U.G Zalău 2010, conform Certificatului de Urbanism nr. 1050 din 14.09.2021.

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

Nivelul minim al redevenței

În scopul stabilirii valorii minime a redevenței, avem în vedere prevederile art. 307 al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Raportul de evaluare întocmit în acest scop, durata concesiunii, dar și investițiile efectuate de către Municipiul Zalău la apartament.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a imobilului stabilită în baza Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul autorizat Pop Maria, membru ANEVAR, este de 137.080,00 lei.

Valoarea de inventar a apartamentului, în urma investițiilor efectuate, este de 185.231,49 lei.

Propunem ca licitația să pornească de la suma de 185.231,49 lei.

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

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Conform art.362 alin.(3) și a art.312, alin.(1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii licitației.

Durata concesiunii

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

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

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

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

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

Anexa 1 la HCL Nr. 322
din 28.10.2021
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
TEODOR BALOZSI



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MORINA BIANCA FIZALES

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind concesionarea prin licitație publică a apartamentului nr.2, str. 22 Decembrie 1989, nr.8, municipiul Zalău, județul Sălaj, identificat în C.F. nr. 55227-C1-U4 Zalău

Prezenta Documentație de atribuire stabilește regulile și cadrul legal privind organizarea licitației publice în vederea concesionării prin licitație publică a apartamentului nr. 2 situat în municipiul Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr.8, identificat în Cartea Funciară nr. 55227-C1-U4 Zalău, cu nr. cadastral 55227-C1-U4, compus din 3 camere, baie și hol în suprafață utilă de 70,40 mp, proprietatea Municipiului Zalău, înregistrat în evidențele patrimoniale cu număr de inventar 111070.

Documentație de atribuire cuprinde:

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

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

Anexa 2 la HCL Nr. 322
din 28.10.2021
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TEODOR BALAJE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA TAZACAS

I. CAIETUL DE SARCINI

1. Informații generale privind concedentul

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

2. Informații generale privind obiectul concesiunii

Imobilul care urmează a fi scos la licitație publică în vederea concesiunii este apartamentul nr. 2 situat în municipiul Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr.8, identificat în Cartea Funciară nr. 55227-C1-U4 Zalău, cu nr. cadastral 55227-C1-U4, compus din 3 camere, baie și hol în suprafață utilă de 70,40 mp, proprietatea Municipiului Zalău, înregistrat în evidențele patrimoniale cu număr de inventar 111070.

Apartamentul ce urmează a se concesiona, este prevăzut cu centrală termică pe gaz și calorifere, este racordat la gaz, electricitate, apă-canal, având acces la telefonie și internet. Pe toată durata contractului de concesiune, concesionarul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința imobilului, respectiv apă, canal, energie electrică și termică, telefonie și internet, deșeuri menajere și va încheia în acest sens contracte cu furnizorii și va efectua pe cheltuiala sa lucrările de deratizare, dezinfecție și dezinsecție. Concesionarul va suporta cheltuielile referitoare la întreținerea centralei termice (reparații, revizii tehnice, etc.) și a întregii instalații de încălzire și de utilizare a gazelor naturale. Tâmplăria este din PVC cu sticlă termopan. Pardoseala este din parchet melaminat și gresie. La încetarea concesiunii, concesionarul va preda concedentului întreaga instalație de utilizare a gazelor naturale, centrala termică și calorifere în stare de funcționare.

Apartamentul necesită lucrări de reparații, în vederea desfășurării activității propuse, costul acestora fiind suportat de concesionar.

Imobilul se înscrie în zona de impozitare fiscală – "A", având acces din strada 22 Decembrie 1989.

Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii - Funcțiunea propusă pentru acest imobil este compatibilă cu prevederile P.U.G. Zalău 2010, conform Certificatului de Urbanism nr. 1050 din 14.09.2021.

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

3. Condiții generale ale concesiunii

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

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

Concesionarea bunurilor din domeniul public sau privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. La licitație pot participa persoane fizice și/sau juridice, conform legislației în vigoare.

b) Obligații privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

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

c) Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

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

d) Interdicția subconcesionării bunului concesionat

Este interzisă subconcesionarea bunului concesionat.

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

Bunul concesionat nu va putea fi închiriat pe durata concesiunii.

f) Durata concesiunii

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

g) Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

În scopul stabilirii PREȚULUI de pornire al licitației, avem în vedere prevederile art. 307 al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, valoarea de piață a acestuia, stabilită prin Raportul de evaluare întocmit în acest scop de un evaluator autorizat, durata concesiunii, dar și investițiile efectuate de către Municipiul Zalău la apartament. Imobilul mai sus identificat, este evaluat, conform Raportului de evaluare întocmit de către doamna Pop Maria, evaluator ANEVAR, la valoarea de 137.080,00 lei. Valoarea de inventar a apartamentului, în urma investițiilor efectuate, este de **185.231,49 lei**.

Propunem ca licitația să pornească de la suma de **185.231,49 lei**.

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

h) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

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

h.1. Garanția de participare protejează autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertanților pe toată perioada derulată până la încheierea contractului de concesiune, inclusiv în cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, aceasta fiind reținută cu titlu de daune – interese.

Cuantumul garanției de participare se stabilește în sumă fixă.

Valoarea garanției de participare la licitația de concesiune va fi de **12.350,00 lei**.

Modalitatea de constituire a garanției de participare.

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

Restituirea garanției de participare.

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

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

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

Pentru ofertantul necâștigător, garanția de participare se restituie în termen de 5 zile de la data depunerii solicitării scrise la registratura Municipiului Zalău, în cazul în care nu se înregistrează contestații.

h.2. Garanția contractuală

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

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

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

Pentru bunul imobil care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru imobilul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

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

La licitație pot participa persoane fizice, persoane fizice autorizate și persoane juridice, române sau străine, care îndeplinesc condițiile și criteriile impuse de Documentația de atribuire.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.

a) Reguli privind oferta

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

Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării procedurii de licitație până la atribuirea contractului de concesiune și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

Ofertele se depun și se înregistrează în ordinea primirii lor, **precizându-se data și ora**, la sediul autorității contractante, respectiv Municipiul Zalău, Piața Iuliu Maniu nr. 3, județul Sălaj, cam. 4 – Centru de Relații cu Publicul.

Ofertele se depun în **două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior**, astfel:

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

Plicul exterior va cuprinde

1. Împuternicire – Formular 2 (dacă este cazul)
2. Copie Certificat de înregistrare (pentru persoane juridice)
3. Copie Carte de Identitate
4. Dovada achitării garanției de participare (Copie)
5. Declarație de participare – Formular 3
6. Fișa de informații privind ofertantul – Formular 4
7. Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului pentru participarea la licitație; (persoane juridice).
8. Certificat fiscal eliberat de Serviciul de impozite și taxe al Primăriei Zalău valabil în ziua deschiderii ofertei;
9. Certificat de atestare fiscală emis de Direcția Generală a Finanțelor (valabil la data deschiderii ofertei).
10. Dovada achitării Documentației de atribuire (Copie);

Pe plicul interior se va scrie numele sau denumirea ofertantului și domiciliul sau sediul social pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschise, în cazul în care scrisoarea este declarată întârziată.

Plicul interior va cuprinde:

Oferta financiară propriu-zisă – Formular 5

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

Concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

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

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

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

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

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

b) Stabilirea criteriilor de atribuire a contractului de concesiune

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței ofertat (dar nu mai mic de **185.231,49 lei**).

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

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

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

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

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

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

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

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

Contractul de concesiune încheiat se va înregistra de către concesionar în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară în termen de 60 zile de la data încheierii acestuia, iar o copie a extrasului de carte funciară, în care să fie înscrisă concesiunea, va fi depusă de către concesionar la sediul concedentului.

II. FIȘA DE DATE

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

1. Informații generale privind concedentul

Denumire:	MUNICIPIUL ZALĂU
Sediu:	Zalău, Piața Iuliu Maniu nr. 3, județul Sălaj
Cod de identificare fiscală:	4291786
Telefon:	0260-610550
Fax:	0260-661869
Email:	primaria@zalausj.ro
Punct de contact:	Direcția Patrimoniu Adina Predescu, șef serviciu predescua@zalausj.ro 0260-610550, int. 275

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației

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

După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registru, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău.

Concedentul are obligația de a exclude din procedura aplicată pentru atribuirea contractului de concesiune orice persoană despre care are cunoștință că în ultimii 3 ani a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

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

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

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

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

Ședința de deschidere a plicurilor exterioare este publică.

După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în Caietul de sarcini la capitolul privind condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele.

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

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

În cazul în care nu există cel puțin două oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație.

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

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

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

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

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

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

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

În cazul în care licitația nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

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

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

În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

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

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

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

Oferta va fi transmisă în **două plicuri** închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în Caietul de sarcini și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant în original.

Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de persoana/persoanele autorizată/autorizate să semneze documentele.

Autorizarea reprezentantului/reprezentanților trebuie să fie confirmată printr-o împuternicire scrisă care va însoți scrisoarea de înaintare.

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

Concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

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

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței (cel mai mare preț ofertat, dar nu mai mic decât **185.231,49 lei**)

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

5. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

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

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

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

În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

6. Conținutul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauze impuse sau convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Instrucțiuni privind modul de utilizare al căilor de atac

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

III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

1. Scrisoare de înaintare – *Formular 1*
2. Împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia – *Formular 2*
3. Declarație de participare – *Formular 3*
4. Fișa de informații privind ofertantul – *Formular 4*
5. Ofertă financiară propriu-zisă – *Formular 5*
6. Solicitări de clarificări – *Formular 6*

Fiecare ofertant care participă la procedura de atribuire a contractului de concesiune are obligația de a prezenta formularele prevăzute în cadrul acestei secțiuni, completate în mod corespunzător și semnate de persoanele autorizate.

OFERTANTUL

Înregistrat la Primăria Mun. Zalău

Nr. _____ / _____

(denumirea/numele)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

CĂTRE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU

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

Ca urmare a anunțului de licitație din data de _____, privind organizarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune, ne exprimăm prin prezenta interesul de a participa, în calitate de ofertant, la licitație.

Precizăm că imobilul pentru care vom depune oferta este: _____

Am luat la cunoștință criteriile care vor fi utilizate pentru stabilirea candidaților calificați și anexăm la prezenta scrisoare documentele de calificare solicitate.

Data completării _____

OFERTANT

(semnătură autorizată)

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

ÎMPUTERNICIRE

Subsemnata/ul în calitate de
....., reprezentant legal al cu
sediul în, cod
de identificare fiscală/cod unic de înregistrare nr. Împuternicesc pe
domnul/doamna care se legitimează cu (actul
de identitate) seria nr. eliberat de, la
data de, să reprezinte
la licitația publică având ca obiect *concesionarea apartamentului nr. 2 situat în municipiul
Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr.8, identificat în Cartea Funciară nr. 55227-C1-U4
Zalău, cu nr. cadastral 55227-C1-U4, compus din 3 camere, baie și hol în suprafață utilă
de 70,40 mp, proprietatea Municipiului Zalău, organizată de Municipiul Zalău.*

Calitatea reprezentantului legal _____

Numele și prenumele _____

Semnătura _____

"Prelucrarea datelor cu caracter personal de către Primăria Municipiului Zalău se face în conformitate cu Regulamentul nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ce revin operatorului. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Dreptul de acces și informare la datele cu caracter personal, dreptul de opoziție, dreptul la rectificare și ștergerea datelor, dreptul la restricționarea datelor, dreptul la portabilitatea datelor, pot fi exercitate de către persoana vizată de prelucrare, prin formularea unei cereri scrise și înregistrate la nivelul instituției."

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul, reprezentant (împuternicit) al
....., în calitate de ofertant la licitația publică
din data de _____ organizată de *Municipiul Zalău*, privind *concesionarea
apartamentului nr. 2 situat în municipiul Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr.8, identificat
în Cartea Funciară nr. 55227-C1-U4 Zalău, cu nr. cadastral 55227-C1-U4, compus din 3
camere, baie și hol în suprafață utilă de 70,40 mp, proprietatea Municipiului Zalău*, declar
pe propria răspundere că:

☐ nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un
administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul
unui aranjament cu creditorii. De asemenea nu sunt într-o situație similară cu cele
anterioare, reglementată prin lege;

☐ mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări
sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu
prevederile legale în vigoare în România;

☐ în ultimii 3 ani am îndeplinit integral obligațiile contractuale și nu am produs grave
prejudicii statului sau autorităților administrativ – teritoriale, în urma câștigării unei
licitații publice anterioare privind bunuri publice, prin neîncheierea contractului sau
neplata prețului, din culpă proprie;

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și
înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și
confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Înțeleg ca în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de
încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării _____

OFERTANT

(semnătură autorizată)

"Prelucrarea datelor cu caracter personal de către Primăria Municipiului Zalău se face în conformitate cu Regulamentul nr. 679/27 aprilie 2016 privind
protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei
95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ce revin operatorului. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Dreptul de acces
și informare la datele cu caracter personal, dreptul de opoziție, dreptul la rectificare și ștergerea datelor, dreptul la restricționarea datelor, dreptul la
portabilitatea datelor, pot fi exercitate de către persoana vizată de prelucrare, prin formularea unei cereri scrise și înregistrate la nivelul instituției."

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele: _____
2. Codul fiscal: _____
3. Adresa sediului: _____
4. Telefon: _____, fax: _____, email: _____
5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare: _____
6. Obiectul de activitate: _____

7. Cifra de afaceri/venitul net realizat (pentru persoane fizice autorizate și persoane juridice) pe ultimii 2 ani:

Anul	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie
1.	
2.	
Media anuală	

Data completării _____

OFERTANT

(semnătură autorizată)

"Prelucrarea datelor cu caracter personal de către Primăria Municipiului Zalău se face în conformitate cu Regulamentul nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ce revin operatorului. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Dreptul de acces și informare la datele cu caracter personal, dreptul de opoziție, dreptul la rectificare și ștergerea datelor, dreptul la restricționarea datelor, dreptul la portabilitatea datelor, pot fi exercitate de către persoana vizată de prelucrare, prin formularea unei cereri scrise și înregistrate la nivelul instituției."

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU

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

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul, reprezentant al ofertantului _____, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să oferim suma de _____ lei.
2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să menținem această ofertă valabilă până la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.
3. Până la încheierea și semnare contractului de concesiune această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un angajament între noi.
4. Am înțeles și consimțim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția contractuală în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Data completării _____

_____, în calitate de _____, legal autorizat să semnez
oferta pentru și în numele _____.

(denumirea/numele ofertantului)

Nr. _____ / _____

SOLICITĂRI DE CLARIFICĂRI

Catre,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU

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

Referitor la licitația publică pentru atribuirea contractului având ca obiect *concesionarea apartamentului nr. 2 situat în municipiul Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr.8, identificat în Cartea Funciară nr. 55227-C1-U4 Zalău, cu nr. cadastral 55227-C1-U4, compus din 3 camere, baie și hol în suprafață utilă de 70,40 mp, proprietatea Municipiului Zalău, organizată de Municipiul Zalău*, vă adresăm următoarea solicitare de clarificări cu privire la:

1. _____

2. _____

3. _____

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

Cu considerație,

_____ (adresa)

.....
(semnătura autorizată)

CONTRACT (CADRU) DE CONCESIUNE

Nr. ____ din ____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL ZALĂU, cu sediul în P-ța Iuliu Maniu nr. 3, Cod Fiscal 4291786, telefon 0260/610550, fax. 0260/661869 reprezentat prin Ionel Ciunt – Primar, Mariana Cuibuș – Director Executiv Direcția Economică și Alexandru Pura – Director Executiv Direcția Patrimoniu, în calitate de **concedent**, pe de o parte

și
____, cu sediul în localitatea ____, str. ____, nr. ____, județul ____, reprezentată prin administrator ____, domiciliat în localitatea ____, str. ____, nr. ____, județul ____, CNP ____, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. ____ din data de ____ și a Procesului Verbal de adjudecare nr. ____ din data de ____ la licitația organizată în vederea atribuirii contractului de concesiune pentru apartamentul nr.2, situat în municipiul Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr.8, identificat în Cartea Funciară nr. 55227-C1-U4 Zalău, cu nr. cadastral 55227-C1-U4, compus din 3 camere, baie și hol în suprafață utilă de 70,40 mp, proprietatea Municipiului Zalău, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. Obiectul contractului constă în preluarea în concesiune a apartamentului nr. 2, situat în municipiul Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr.8, identificat în Cartea Funciară nr. 55227-C1-U4 Zalău, cu nr. cadastral 55227-C1-U4, compus din 3 camere, baie și hol în suprafață utilă de 70,40 mp, proprietatea Municipiului Zalău, în scopul desfășurării unor activități care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile Regulamentului local de urbanism, cu respectarea prevederilor P.U.G. Zalău 2010, conform certificatului de urbanism nr. 1050 din 14.09.2021.

Art.2. Imobilul se înscrie în zona de impozitare fiscală - „A”.

Art.3. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza bunuri de retur și bunuri proprii. Bunurile de retur revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor. Bunurile proprii, la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Art.4. La încetarea contractului de concesiune investițiile realizate în vederea desfășurării activității, revin de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini, concedentului Municipiul Zalău, părțile stabilind de comun acord că acestea constituie bunuri de retur.

Art.5. Descrierea obiectului și a condițiilor concesiunii sunt stabilite în caietul de sarcini, anexa nr. ____ la HCL nr. ____ din ____ - anexă la prezentul contract, pe care concesionarul le acceptă integral.

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

III. DURATA CONCESIUNII

Art.6. Durata concesiunii este de 25 ani, de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii.

Art.7. Concedentul se angajează ca în termen de 30 de zile de la data constituirii garanției contractuale, în cuantum de ____ lei (care se va constitui în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune), să predea concesionarului imobilul, încheindu-se în acest sens un proces verbal de predare-primire al amplasamentului.

IV. REDEVENȚA. PLATA REDEVENȚEI

Art.8. Prețul concesiunii, stabilit în urma Procesului Verbal de adjudecare nr. ____ din data de ____, este de ____ lei, ce se va plăti de către concesionar în rate trimestriale eşalonate pe o perioadă de 15 ani, rezultând o redevență anuală de ____ lei. Plata redevenței se va face în rate egale, trimestriale, începând de la data semnării contractului, numerar la caseria Serviciului de Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, conform prevederilor legale în vigoare, sau prin ordin de plată în contul concedentului nr. RO46TREZ56121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

Art.9. Sumele anuale prevăzute la art.8. vor fi plătite pe baza facturilor emise trimestrial, iar termenele de plată sunt: 31 ianuarie pentru trim. I, 30 aprilie pentru trim. II, 31 iulie pentru trim. III, 31 octombrie pentru trim. IV.

Art.10. Prețul anual prevăzut la art.8. va fi indexat anual cu indicele de inflație aferent anului precedent, rezultând astfel debitul anului curent.

Art.11. Regularizările ca urmare a indexării debitului cu indicele de inflație aferent anului precedent se vor face până la data de 15 martie a fiecărui an pentru anul precedent, diferența stabilită astfel se va achita până la aceeași dată, după care se va proceda la calcularea majorărilor de întârziere, calculate la suma datorată, în procent de 2% pentru fiecare lună.

Art.12. În cazul în care concedentul nu plătește redevența la termenul scadent, conform art.9., va suporta majorările de întârziere calculate la suma datorată, în procentul de 2%, pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

Art.13. În cazul retragerii concesiunii din culpa concesionarului, redevența achitată nu se va restitui concesionarului.

V. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art.14. Prezentul contract încetează în următoarele situații:

a) prin expirarea duratei stabilite dacă părțile nu convin, în scris, la prelungirea lui; contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani; în cazul prelungirii contractului de concesiune, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial, redevența pentru perioada pentru care se acordă prelungirea stabilindu-se în conformitate cu prevederile legale;

b) prin denunțare unilaterală de către concedent, dacă interesul local sau național o impune, concedentul putând modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, asigurând despăgubirile corespunzătoare valorii

investiției. În această situație se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării.

c) în cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către concesionar prin prezentul contract sau al incapacității îndeplinirii acestora, contractul se consideră reziliat de plin drept, fără notificare și fără intervenția instanței de judecată; în acest caz, garanția constituită în valoare de ____ lei, reprezentând valoarea redevenței primului an, va fi reținută de către concedent;

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

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără somație, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, în cazul în care concesionarul nu achită redevența aferentă a două trimestre consecutive sau în cazul în care vreuna din părți nu-și îndeplinește orice altă obligație asumată, cu plata de despăgubiri în sarcina părții în culpă;

g) prin acordul părților;

h) prin retragerea concesiunii pe cale administrativă de către Consiliul Local al Municipiului Zalău, în cazul nerespectării de către concesionar a obiectivului concesiunii, fără obligarea concedentului la plata de daune interese și fără obligația concedentului de a restitui redevența aferentă perioadei din concesiune achitată la încheierea contractului sau ulterior.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.15. Drepturile concedentului

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

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

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

Art.16. Drepturile concesionarului

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

b) Concesionarul are dreptul de a folosi bunul ce face obiectul concesiunii în scopul realizării investițiilor de reabilitare și reamenajare a imobilului, cu acordul concedentului.

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

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.17. Obligațiile concedentului

a) Concedentul are obligația ca prin împuterniciții săi să urmărească stadiul lucrărilor ce urmează a se realiza în vederea exploatării în condiții optime ale bunului concesionat.

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

- c) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune în afara cazurilor prevăzute expres de lege și a situațiilor prevăzute la art.15 lit.b.
- d) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Art.18. Obligațiile concesionarului

- a) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.
- b) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit prin contractul de concesiune. La scadență părțile sunt de drept în întârziere, fără somație, notificare sau îndeplinirea altor formalități și sumele datorate cu titlu de redevență devin lichide, certe și exigibile, fiind purtătoare de penalități de întârziere.
- c) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, suma de ____ lei, reprezentând suma datorată pentru primul an de exploatare, în contul RO76TREZ5615006XXX000186 deschis la Trezoreria Municipiului Zalău. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.
- d) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- e) Concesionarul este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul contractului.
- f) Concesionarul va face demersurile necesare în vederea trecerii dreptului de concesiune în cartea funciară, în termen de 60 zile de la semnarea contractului de concesiune și va comunica în scris concedentului o copie a extrasului de Carte Funciară. Cheltuielile aferente autentificării contractului și înscrierii acestuia în registrele de publicitate imobiliară cad în sarcina exclusivă a concesionarului.
- g) Pe toată durata contractului de concesiune, concesionarul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința imobilului, respectiv apă, canal, energie electrică și termică, telefonie și internet, deșeuri menajere și va încheia în acest sens contracte cu furnizorii și va efectua pe cheltuiala sa lucrările de deratizare, dezinsecție și dezinfecție.
- h) Concesionarul va suporta cheltuielile referitoare la întreținerea centralei termice (reparații, revizii tehnice, etc.) și a întregii instalații de încălzire și de utilizare a gazelor naturale, iar la încetarea concesiunii, concesionarul va preda concedentului întreaga instalație de utilizare a gazelor naturale, centrala termică și calorifere în stare de funcționare.
- i) În cazul în care concesionarul va realiza lucrări de reparații și reamenajare a construcției, aceste lucrări se vor realiza cu acordul concedentului, în condițiile respectării prevederilor autorizației de construire eliberată de cei în drept precum și a avizelor și a acordurilor prevăzute de Legea 50*/1991, în condițiile precizate în documentațiile ce au stat la baza eliberării autorizației de construire, vizate spre neschimbare. Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de reparații cât și în timpul funcționării clădirii se va face în afara drumurilor publice. Obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea și funcționarea investiției îl privesc pe concesionar. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico – edilitare și obținerea acordului de la deținători cad în sarcina concesionarului.
- j) Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesionării exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a bunului ce face obiectul concesiunii.

k) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, pe baza unui proces verbal de predare - primire.

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

m) Concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului conform OUG nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, privind protecția mediului, cu modificările ulterioare, toate obligațiile de mediu incumbând în sarcina concesionarului.

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

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.19. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

IX. LITIGII

Art.20. Litigiile de orice fel, apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de concesiune, în măsura în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței de contencios administrativ din municipiul Zalău.

Art.21. Pe toată durata concesiunii concedentul și concesionarul se vor supune legislației în vigoare din România.

X. CLAUZE SPECIALE

Art.22. Orice schimbare esențială a destinației imobilului care a făcut obiectul concesiunii, **fără acordul concedentului**, atrage retragerea fără pretenții a concesiunii.

Art.23. La încetarea contractului, imobilul se va preda proprietarului Municipiul Zalău la valoarea acestuia, cuprinzând inclusiv lucrările de modernizare efectuate de concesionar **fără a exista obligația plății vreunei despăgubiri în sarcina proprietarului** pentru sporul de valoare adus imobilului deoarece exploatarea acestui imobil a adus beneficii concesionarului și au fost *deduse cheltuielile cu amortizarea*.

Art.24. Investițiile efectuate asupra imobilului concesionat se supun amortizării până la expirarea contractului, la valoarea investițiilor efectuate și a amortizării corespunzătoare în conformitate cu art. 239 alin 2 din *Ordinul nr.1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate*;

Art.25. În caz de forță majoră: Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile. Astfel, executarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzieri în executarea contractului. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai

mare de 6 luni, părțile vor hotărî de comun continuarea sau încetarea contractului. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon sau e-mail, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezența părților. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

Art.26. Prelucrarea datelor cu caracter personal

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

- a) să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile legale în vigoare privind protecția datelor cu caracter personal, și anume dispozițiile Regulamentului nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor- RGDP), aplicabil oricărui operator de date sau împuternicit situat în Uniunea Europeană și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate în Uniunea Europeană sau care le furnizează servicii;
- b) să prelucreze datele cu caracter personal în mod legal, echitabil și transparent față de persoana vizată, în scopuri determinate, precise, explicite și legitime, într-un mod adecvat și limitat la scopurile prelucrării, pe o durată limitată la perioada necesară îndeplinirii scopurilor, în vederea asigurării securității adecvate a datelor;
- c) să colecteze, să prelucreze, să stocheze, să arhiveze datele cu caracter personal care se vor realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului UE nr. 679/2016, precum și cu respectarea legislației naționale în materie, în scopul executării contractului de concesiune având ca obiect preluarea în concesiune a apartamentului nr. 2, situat în municipiul Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr.8, identificat în Cartea Funciară nr. 55227-C1-U4 Zalău, cu nr. cadastral 55227-C1-U4, compus din 3 camere, baie și hol în suprafață utilă de 70,40 mp, proprietatea Municipiului Zalău, în scopul desfășurării unor activități care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile Regulamentului local de urbanism, cu respectarea prevederilor P.U.G. Zalău 2010, conform certificatului de urbanism nr. 1050 din 14.09.2021.
- d) să păstreze datele cu caracter personal într-o formă care permite identificarea persoanelor vizate pe o perioadă care nu depășește durata necesară îndeplinirii scopului pentru care au fost prelucrate, și anume durata necesară executării contractului, urmând ca ulterior datele stocate pe toată această perioadă să fie șterse;
- e) să asigure integritatea și confidențialitatea datelor prin luarea unor măsuri tehnice și organizatorice corespunzătoare, pentru a preveni accesul neautorizat, prelucrarea sau distribuția ilegală, precum și pierderea accidentală, modificarea sau distrugerea;
- f) să se informeze și să se notifice reciproc cu privire la orice încălcare a securității prelucrării datelor cu caracter personal, în vederea adoptării de urgență a măsurilor tehnice și organizatorice ce se impun și în vederea notificării Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu caracter personal (ANSPDCP), conform obligațiilor ce derivă din prevederile Regulamentului nr. 679/2016."

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.27. Concesionarul este obligat să suporte pe toată durata concesiunii taxele și impozitele stabilite în condițiile legii, pentru imobilul concesionat, clădire și teren aferent, cât și pentru cele proprietatea acestuia și altele.

Art.28. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face cu acordul părților, în condițiile legii, prin act adițional.

Art.29. Concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune sau, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie să fie predate concedentului la încetarea concesiunii, din orice motive.

Art.30. Dreptul de concesiune asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract se transmite în orice modalitate prevăzută de legislația în vigoare la data transmiterii, cu acordul concedentului.

Art.31. Toate pactele comisorii stipulate în contract se vor considera ca fiind de gradul IV. Prezentul contract de concesiune s-a încheiat azi _____, în 5 exemplare.

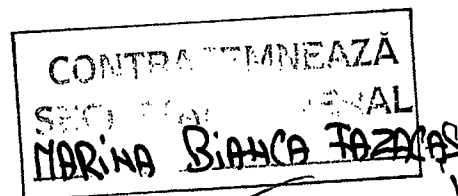
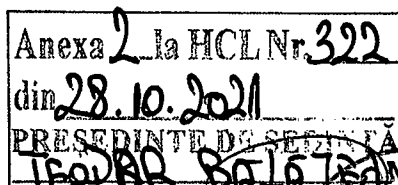
CONCEDENT
MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR,
Ionel Ciunt

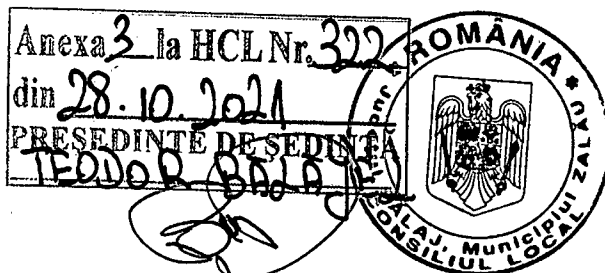
CONCESIONAR

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA ECONOMICĂ,
Ec. Mariana Cuibuș

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIU,
Alexandru Pura

Vizat,
SERVICIUL JURIDIC





Anexa 3
#110

RAPORT DE EVALUARE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA FZACAS

Apartament nr.2 , str. 22 Decembrie 1989 nr.8
Municipiul Zalau, Jud.Salaj

Localizare: Loc. Zalau, Str. 22 Decembrie 1989 nr.8 , Jud. Salaj

Proprietarul apartamentului: Municipiul Zalau

Solicitant: MUNICIPIUL ZALAU

Destinatar: MUNICIPIUL ZALAU

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al EVALUATORULUI și al PROPRIETARULUI

06.09.2021



CUPRINS

Pct.	Denumire	Pagina
	Pagina de titlu	
	Cuprinsul	
	Sinteza raportului	
	1. Termenii de referinta ai evaluarii	
1.1.	Identificarea si competenta evaluatorului	3
1.2.	Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	3
1.3.	Scopul evaluarii	3
1.4.	Identificarea activului supus evaluarii	3
1.5.	Tipul valorii	4
1.6.	Data evaluarii	4
1.7.	Docuemntarea necesara pentru efectuarea evaluarii	4
1.8.	Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea	4
1.9.	Ipozeze si ipoteze speciale	4
1.10	Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	5
1.11	Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020	5
	2. Prezentarea datelor	
2.1.	Identificarea proprietatii imobiliare subiect, Descrierea juridica	6
2.2.	Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	6
2.3.	Date despre zona, oras, vecinatati si amplasament	6
2.4.	Informatii despre amplasament	7
2.5.	Descrierea constructiilor	7
2.6.	Date privind impozitele si taxele	7
2.7.	Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente	8
	3. Analiza proprietatii imobiliare	8
	4. Evaluare	
4.1.	Abordarea prin piata	8
4.2.	Abordarea prin cost	9
4.3.	Abordarea prin venit	9
	5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	11
	6. Anexe	12
6.1.	Fisa de calcul al costului net	
6.2.	Fotografii ale proprietatii	
6.3.	Plan de amplasament	
6.4.	Extrase de carte funciara	



SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară – apartamentul nr.2 amplasat n str. 22 Decembrie 1989 nr.8 Municipiul Zalau, Jud. Salaj .

Imobilul este inregistrat in Cartea funciara nr.55227-C1-U4 Zalau
Indicatia asupra valorii este :

Nr. crt.	Valoare indicata pe imobile	Valoarea justa	
		lei	euro
1	Valoare neta indicata pentru constructie	52.610	10.646
2	Valoare indicata pentru teren	84.470	17.094
	Valoare totala a activului	137.080	27.740

1 TERMENII DE REFERINTA

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului:

Evaluator: A.I. POP MARIA- cu sediul in loc. Zalau, str. Corneliu Coposu nr.7, bl K21, et.3 ap.7, jud. Salaj, prin reprezentant legal POP MARIA, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR), legitimata cu nr. 15327, valabila pentru Evaluarea intreprinderilor (EI) si Evaluarea propeietatilor imobiliare (EPI), valabila pentru anul 2021.
Membru ANEVAR cu experienta in domeniu de peste 20 de ani.
Evaluarea se realizeaza in baza contractului de prestari servicii nr. 61347 din data de 03.09.2021, in urma solicitarii de oferta prin adresa nr. 56567/13.08.2021.

1.2. Identificarea clientului:

Client: MUNICIPIUL ZALAU, cu sediul in Piata Iuliu Maniu nr.3, Zalau, Jud. Salaj

1.3. Scopul evaluarii:

Evaluarea se realizeaza in vederea prezentarii unei indicatii asupra valorii a imobilului (apartamentului) in vederea concesiarii .

Identificarea activului supus evaluarii:

Imobilul este inregistrat in Cartea funciara nr.55227-C1-U4 Zalau, cu o suprafata utila de 70,40 mp, compus din : 3 camere, baie si hol.



**1.4. Tipul de evaluare:-conform Standardului International de Evaluare (SEV)
104- Tipuri ale valorii consideram a fi adecvata – chiria de piata.**

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.5. Data evalarii:

Data evaluarii este : 06.09.2021.

1.6. Documente necesare pentru evaluare s-au obtinut de la proprietarul imobilului- Municipiul Zalau

**1.7. Natura si sursa infirmatiilor pe care s-a bazat evaluarea :
- Standardele de evaluare (SEV):**

SEV 100 – Cadrul geenal;
SEV 101- Termenii de referinta ai evalarii;
SEV 102- Documentare si conformare;
SEV 103- Raportare;
SEV 104- Tipuri ale valorii;
SEV 105- Abordari si metode de evaluare.
SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- Ghiduri de evaluare:
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;

- Informatii primite de la client:

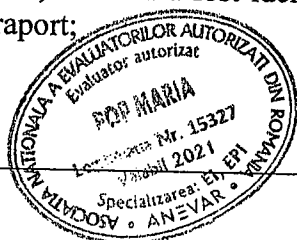
CF 55227-C1-U4, loc. Zalau;
Scopul evaluarii;
Prezentarea imobilului cu ocazia vizitei in teren in data de 03.09.2021 in prezenta domnului Calin Murersan din partea municipiului Zalau.

- Informatii la care a avut acces evaluatorul:

Informatii de piata ;

1.8. Ipoteze si ipoteze speciale:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- *Tipul de valoare: chiria de piata .*
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, dacă nu a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în raport;



- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem informații despre inspecții sau rapoarte care să indice prezența contaminanților, a materialelor periculoase, sau a altor aspecte și fenomene previzibile care pot influența valoarea;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, în conformitate cu evoluția pieței și cu datele ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în indicația asupra valorii numai datele pe care le-a avut la dispoziție, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații utile, de care acesta nu avea cunoștință.
- Suprafața considerată se bazează pe valorile înscrise în documentele prezentate evaluatorului;
- Orice schițe, desene, explicații ale evaluatorului sunt aproximative și au menirea de a ajuta pe utilizatorul evaluării să înțeleagă proprietatea. Evaluatorul nu este expert topo și nu are nici o competență în acest sens.
- Indicația asupra valorii este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ;

1.9. Restricții de utilizare și difuzare sau publicare:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie referitor la proprietatea evaluată, cu excepția situațiilor prevăzute de lege.
- Prezentul raport, ori părți ale sale (în special concluzii, valori, informații utilizate, date despre proprietar sau beneficiarul evaluării) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
- Orice indicații asupra valorii prezentate în raport se aplică întregului activ la care valoarea se referă și orice divizare sau distribuție a valorii pe fracțiuni va invalida valoarea, cu excepția situațiilor în care distribuția valorii a fost prevăzută în raport.
- Prezentul raport de evaluare poate fi utilizat numai în scopul declarat de beneficiar.

1.10. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare -editia 2020.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, declarăm ca:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu indicarea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori, care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui



eveniment ulterior.

- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2020, Adoptate prin Hotărârea nr.3 din 2020 a Conferinței Naționale ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). A fost respectat codul deontologic al ANEVAR.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Pop Maria, în data de 03.09.2021 însoțită de d-lui Calin Muresan în partea proprietarului.
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardul de evaluare- SEV 400- Verificarea Evaluării.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la AON Asigurare .

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. **Identificarea proprietatii:**

Imobilul este înscris în Cartea funciara nr.55227-C1-U4 Zalau, cu o suprafata utila de 70,40 mp, compus din : 3 camere, baie si hol.

2.2. **Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate:- NU este cazul**

2.3. **Date despre zona , vecinatati:**

Imobilul este aplasat in zona centrala aglomerata, prima cladire pe partea dreapta de la intrarea din centru pe str. 22 decembrie 1989.

2.4. **Informatii despre amplasament:**

Apartamentul nr.2 este amplasat in cladirea situata in str. 22 Decembrie 1989 nr.8, Municipiul Zalau, Jud. Salaj.

In apropiere este sediul Primariei Municipiulu Zalau, Piata agroalimentara centrala, spatii comerciale si imobile rezidentiale.

Nu deținem informații despre contaminări ale zonelor, evaluatorul nu se poate pronunța asupra problemelor de mediu și nu a solicitat o expertiză în acest sens. Considerăm că dacă alte probleme de mediu nu sunt cunoscute la data evaluării, acestea nu există, ipoteză pe care a fost fundamentată indicatia asupra valorii de piață.



2.5. Descrierea constructiei

Imobilul este construit in anul 1900 (dupa cum rezulta din Fisa tehnica de calcul a valorii de la data achizitiei) si este aplasat intr-un imobil cu P+1E , apartamentul fiind la parter.

Fundatia constructiei este din piatra, zidaria din caramida si acoperisul pe schelet de lemn cu invelitoare din tigla.

Tamplaria interioara si exterioara initiala a fost din lemn.

Parterul este partial un demisol, avanad peretii pana la geamuri sub nivelul solului.

Aceasta pozitie precum si faptul ca izolatia exterioara nu este corespunzatoare, totata partea de jos a peretilor este cuprinsa de igrasie.

Parchetul laminat este partial dezlipit, la fel si faianta de pe pervazul geamurilor.

Geamurile sunt din PVC cu sticla termopan. Aerisirea apartamentului se poate face numai cand este cineva la apartament pentru ca are geamurile la strada chiar langa trotuar la nivelul solului, fapt ce a contribuit la degardarea apartamentului.

Starea fizica a aptamentului nu este corespunzatoare pentru a fi utilizat imediat.

Necesita lucrari de constructie (izolarea peretilor pentru eliminarea igrasiei, repararea peretilor patrunsi de igrasie, refacerea parchetului si a gresiei de pe pervazul geamurilor si zugravire) pentru a fi adus in starea de functionare.

Utilitati: sunt energie electrica, gaz , incalzire pe gaz, apa-canalizare, acces la telefonie si internet.

- Pardoseala este din parchet laminat si partial gresie in camera mare. In baie este gresie.
- Suprafata utila a apartamentului este de 70,40 mp

2.6. Date privind impozitele si taxele.

Nu este cazul

2.7. Istorie incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente.

Imobilul care face obiectul evaluarii este in domeniul privat la Municipiului Zalau .

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară, se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt, de cele mai multe ori, banii. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Imobilul este o proprietate imobiliară de tip "constructie"- proprietar- MUNICIPIUL ZALAU, inscris in CF 55227-C1-U4.



4.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.

Abordarea prin piață ar trebui aplicată și ar trebui să i se aloce o importanță semnificativă în următoarele situații:

- (a) activul subiect a fost vândut recent printr-o tranzacție care îndeplinește condițiile pentru tipul valorii stabilit,
- (b) activul subiect sau alte active foarte asemănătoare sunt vândute pe o piață specifică în mod activ și/sau
- (c) există vânzări frecvente și/sau observabile cu active foarte asemănătoare.

Abordarea prin piata nu se aplica in acest caz.

4.2. Abordarea prin cost:

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

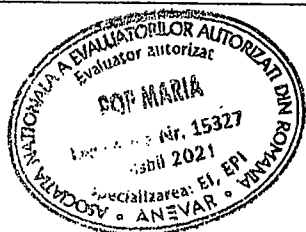
Abordarea prin cost este utilizată și i se acorde o importanță semnificativă în următoarele situații:

- (a) participanții ar putea să recreeze un activ cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a activului subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar activul ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca participantul să nu fie dispus să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat activul subiect,
- (b) activul nu generează venit în mod direct, iar natura unică a activului face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile și/sau
- (c) tipul valorii utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi valoarea de înlocuire.

Abordarea prin cost am utilizat-o pentru valoarea neta a constructiei care face parte din valoarea totala a activului (chiosc+teren aferent).

Cladirea are om vechime de 121 ani. Prin modernizarile aduse in anii 2016 si 2018 varsta efectiva a cladirii este de 80,16 ani careia conform tabelului 17 din GEV 500 corespunde o depreciere fizica de 85 %, care este luata in calcul in Fisa costului net reconstructie.

Contributia componentelor costului de nou a cladirii este :



Componenta	descriere	an de referinta 2021			Contribuția componentei în vârsta efectivă
		Cost de NOU lei	PIF an	Vechime ani	
Cladire initiala		227314,7	1900	121	78,42
Modernizare 1		118792,57	2016	5	1,69
Modernizarea 2		4622,73	2018	3	0,04
TOTAL		350730			80,16

Fisa de calcul este in Anexa 1 – la prerezentul raport.

4.3. Abordarea prin venit:

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.

Abordarea prin venit este aplicată și i se atribuie o importanță semnificativă în următoarele situații:

- (a) capacitatea activului de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează valoarea, din perspectiva unui participant pe piață, și/sau,
- (b) pentru activul subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eşalonarea în timp a venitului viitor și pe piață există puține comparabile relevante sau lipsesc.

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:

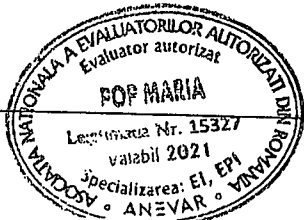
- ☐ capitalizarea directă;
- ☐ fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

In cazul nostrum am aplicat -capitalizarea directa.

Capitalizarea directă convertește venitul anual așteptat într-o indicație a valorii proprietății; această conversie se realizează fie prin împărțirea venitului estimat cu o rată adecvată venitului respectiv, fie prin multiplicarea venitului cu un factor adecvat acelui tip de venit (multiplicator al venitului). Capitalizarea directă se utilizează pe scară largă în cazul în care proprietățile sunt exploatate pe baze stabile în piața lor specifică și când există date ample despre proprietăți comparabile având același nivel de riscuri, de venituri, de cheltuieli de exploatare, cu aceleași caracteristici fizice și de localizare și cu aceleași așteptări investiționale.

În metoda capitalizării directe, 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.



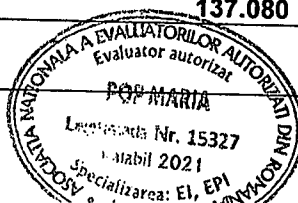
Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%.

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul ajustează 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.

Abordarea prin venit este aplicată în vederea indicării valorii activului total.

1 euro	4,9416
	Apartament 2 Str. 22 Dec. 1918 nr.8
suprafata utila- mp	70,40
Chiria euro /mp	4,50
Grad de ocupare	100
Venit brut /an- euro	3.802
Cheltuieli de exploatare- euro	
a) ch fixe	
imp cladiri	0
asigurare cladiri	0
taxa teren	0
amortizare	0
b) chelt variabile-euro	
cheltuieli administrator	500
reparatii si intret spatiu	0
alte cheltuieli	0
Total cheltuieli-euro	500
Rata cheltuielilor %	13
Venit impozabil	3.302
Impozit pe profit 16%	528
Venit net	2.774
Rata venitulului net	73
Rata de capitalizare	10
Valoarea activului in EURO	27.740
Valoarea activului in RON	137.080



4.4. 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.

Valoarea indicată a activului cuprinde valoarea clădirii plus valoarea terenului aferent. Intrucât în extrasul de Carte funciara sau într-un alt document oficial nu este înscris terenul aferent, nu am procedat la defalvarea valorii totale indicată pentru activul –apartament 2 din str. 22 Decembrie 1918 nr.8 parter.

Pe baza abordării prin venit- capitalizare directă, ne indică o valoare a activului (construcție și teren) iar abordarea prin cost ne indică valoarea netă a construcției. Fișa de calcul a costului net al construcției rezultă un cost de nou de 350.730 lei (4.982 lei/mp sau 1.008 euro).

Din Fișa tehnică de calcul pentru achiziția apartamentului rezultă faptul că această clădire a fost construită în anul 1900, deci are o vechime de 121 de ani !.

De la data PIF s-au mai adus modernizări în anul 2016 în suma de 116.793 lei și în anul 2018 în suma de 4.623 lei, după cum rezultă din Fișa mijlocului fix prezentată de către proprietar.

În Anexa 6 la Ghidul de evaluare GEV 500 – „Estimarea deprecierii fizice precum și metoda de calcul a vârstei efective, având în vedere modernizările/extinderile aduse clădirii supuse evaluării”, clădirea se încadrează în categoria 1.6.1.a) – Tabel 17 „Construcții de locuințe și social culturale”, în care vechimea maximă până la care este calculată uzura este de 80 de ani.

Din calculul contribuției componentelor la vârsta efectivă luând în considerare modernizările, vârsta efectivă a construcției este de 80,16 ani (fata de 121 de ani- vârsta cronologică), careia îi corespunde un grad de uzura de 85 %.

Componenta	descriere	an de referință 2021			Contribuția componentei în vârsta efectivă
		Cost de NOU lei	PIF an	Vechime ani	
Clădire inițială		227314,7	1900	121	78,42
Modernizare 1		118792,57	2016	5	1,69
Modernizarea 2		4622,73	2018	3	0,04
TOTAL		350730			80,16

Valoarea indicată a costului de nou este de 350.730 lei- fișa de calcul atasată;

Deprecierea fizică (85%) este de 298.121 lei;

Valoarea netă a construcției este de 52.610 lei.

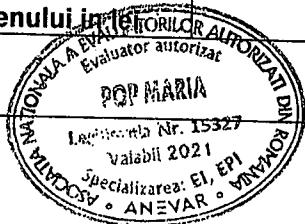
Aplicând metoda extracției avem valoarea indicată a terenului aferent construcției.

Această metodă este adecvată în situația noastră pentru că:

- Nu este teren liber;
- Valoarea terenului este semnificativă în total valoare a proprietății imobiliare
- Costul de înlocuire net al construcției se poate determina cu acuratețe.

Din valoarea totală a activului extragem valoarea netă a clădirii și rămâne valoarea terenului aferent... nu se cunoaște suprafața acestui teren, pe lângă suprafața construită mai este și o curte interiară.

Valoarea terenului- euro	17.094
Valoare terenului în lei	84.470



5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII

Lucrarea se realizează în baza Contractului de prestari servicii nr. 61347 din data de 03.09.2021. încheiat între MUNICIPIUL ZALAU si A.I. Pop Maria.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, evaluatorul prezintă o indicație asupra valorii de închiriere (concesiune) a proprietății imobiliare evaluate, la data de 06.09.2021 ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, care este:

Nr. crt.	Valoare indicata pe imobile		
		lei	euro
1	Valoare neta indicata pentru constructie	52.610	10.646
2	Valoare indicata pentru teren	84.470	17.094
	Valoare totala indicata a activului	137.080	27.740

Nota: In cazul in care Municipiul Zalau va efectua lucrarile aferente constructiei pentru aducerea în stare normala de functionare , cu valoarea modernizarii va creste valoarea constructiei.

- Cursul de schimb considerat este de 4,9416 lei/euro, curs oficial BNR valabil la data de 03.09.2021;
- Valoarea este fără TVA și este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).
- Prezenta evaluare nu poate fi utilizată în alt scop decat cel declarat.

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare (SEV), recomandărilor și metodologiei de lucru a ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

ANEXE:

6.1 Fisa de calcul al costului net;

6.2. Fotografii ale proprietatilor;

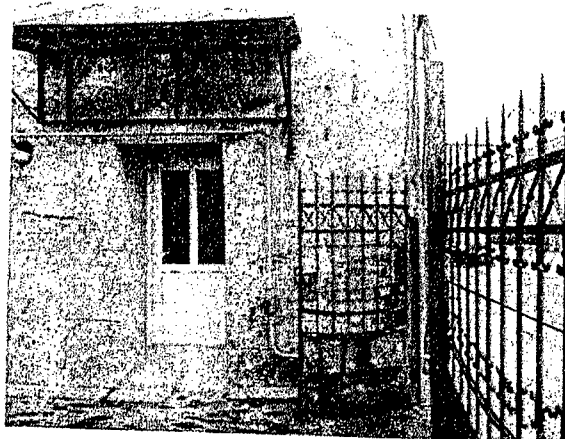
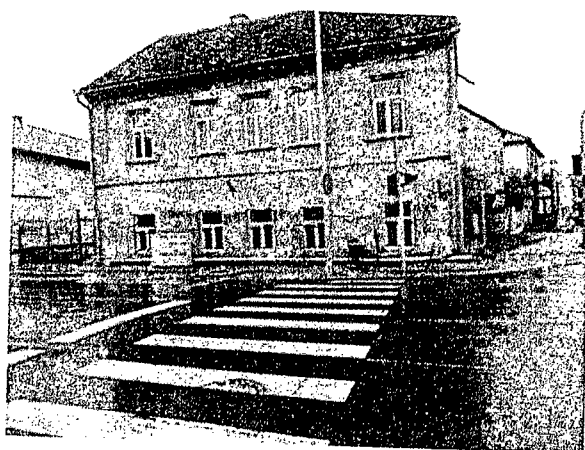
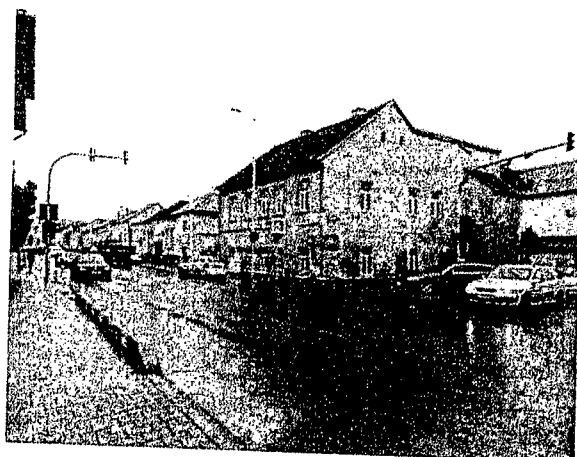
6.3 Plan de amplasament;

6.4 Extrase de carte funciara;

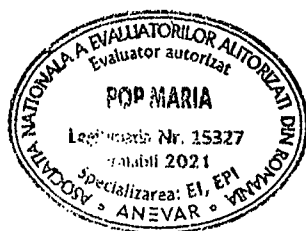
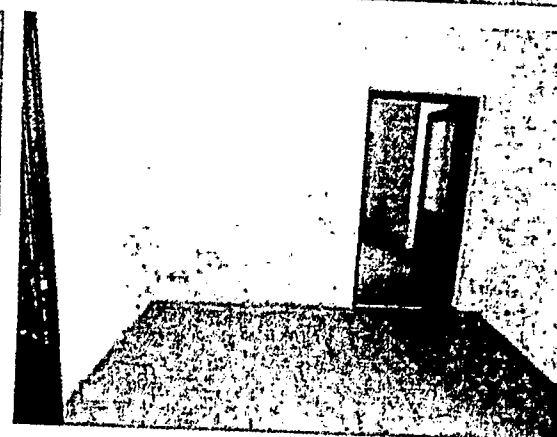
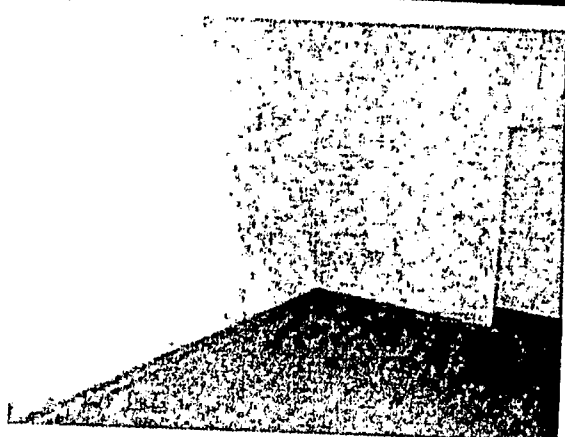
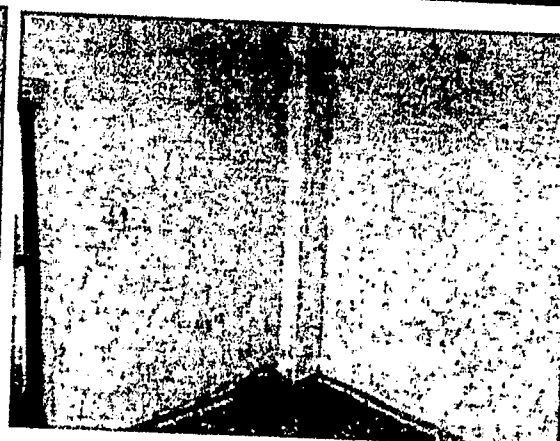
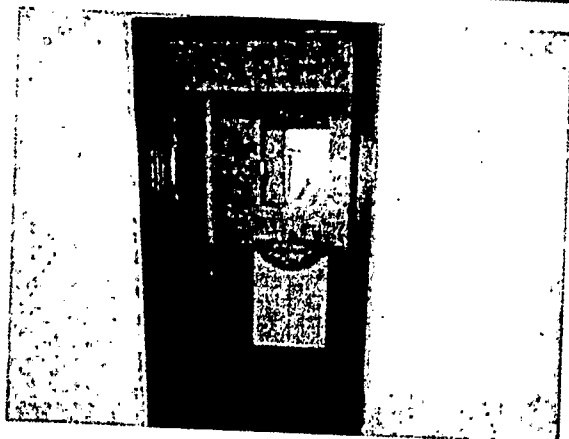
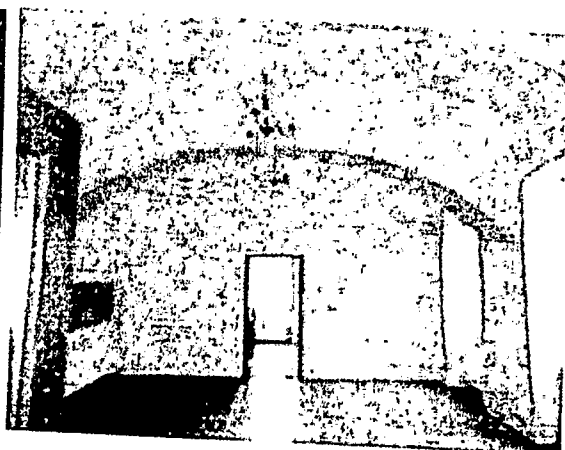
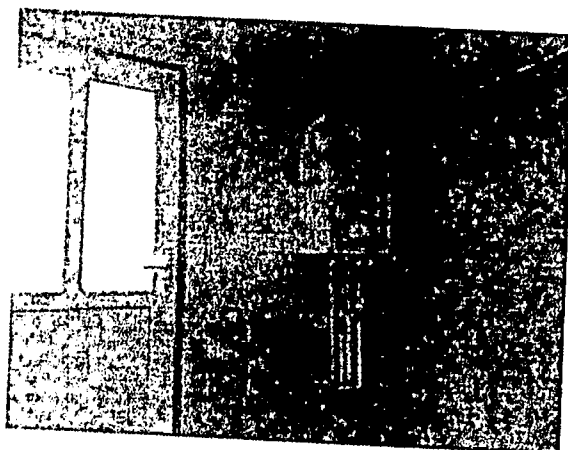


EVALUATOR,
Pop Maria, legitimatia 15327

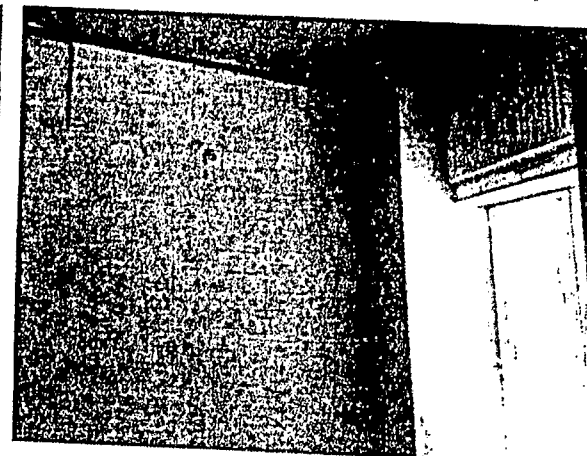
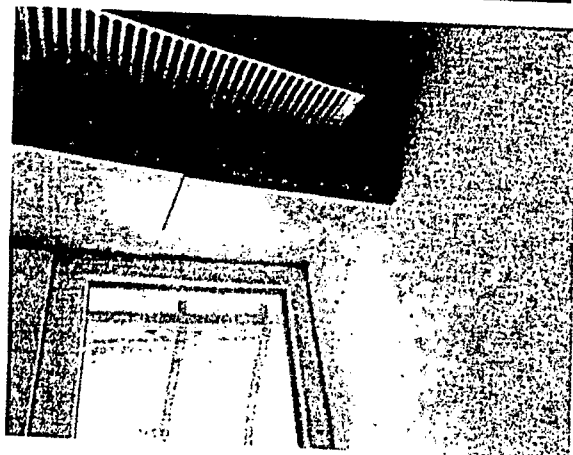
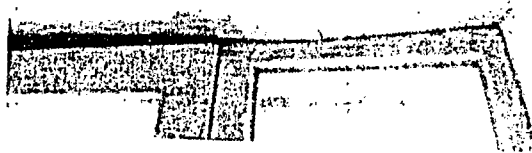
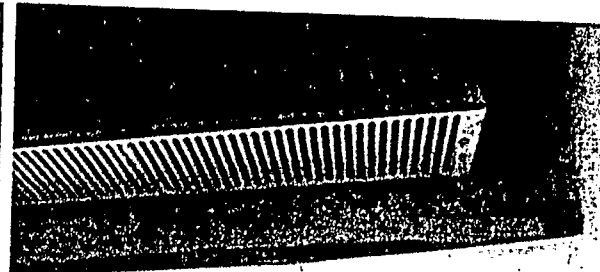
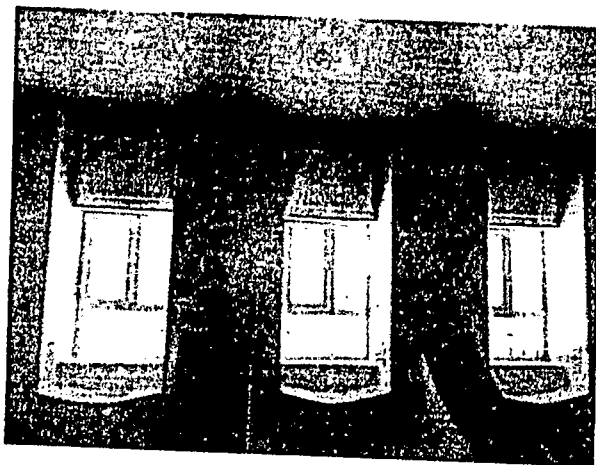
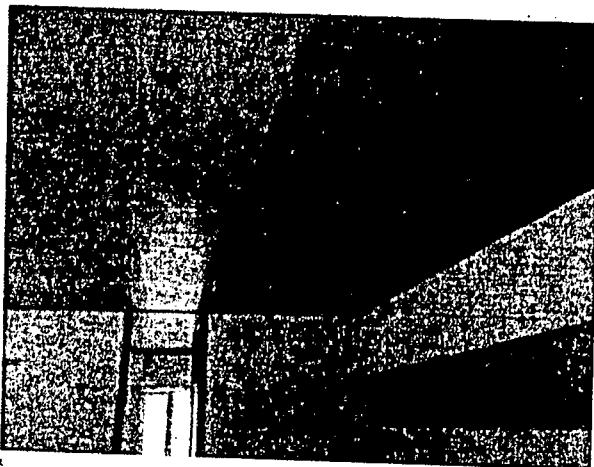
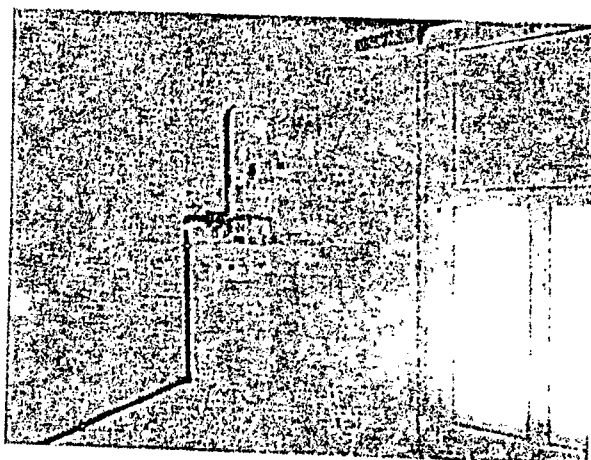
Poze ap.2 din str. 22 Decembrie 1989 nr.8, loc. Zalău



Handwritten signature.



8



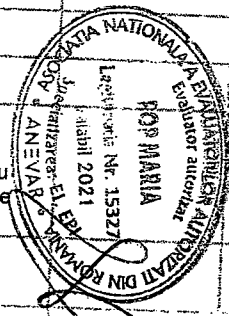
RAPORT DE EVALUARE nr. 88

Beneficiar raport: Municipiul Zalău Destinatar:
 Proprietate Evaluata:
 Localitate: ZALAU

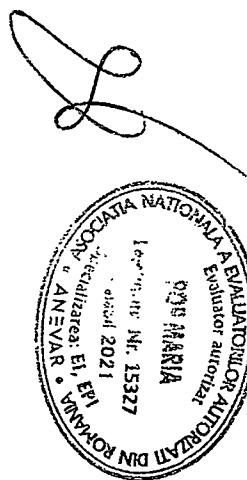
Data evaluării: 31.07.2021 / Curs la data evaluării: 4,92 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 6

FISA NR. 1 - Ap.2 str. 22 Dec.nr.8

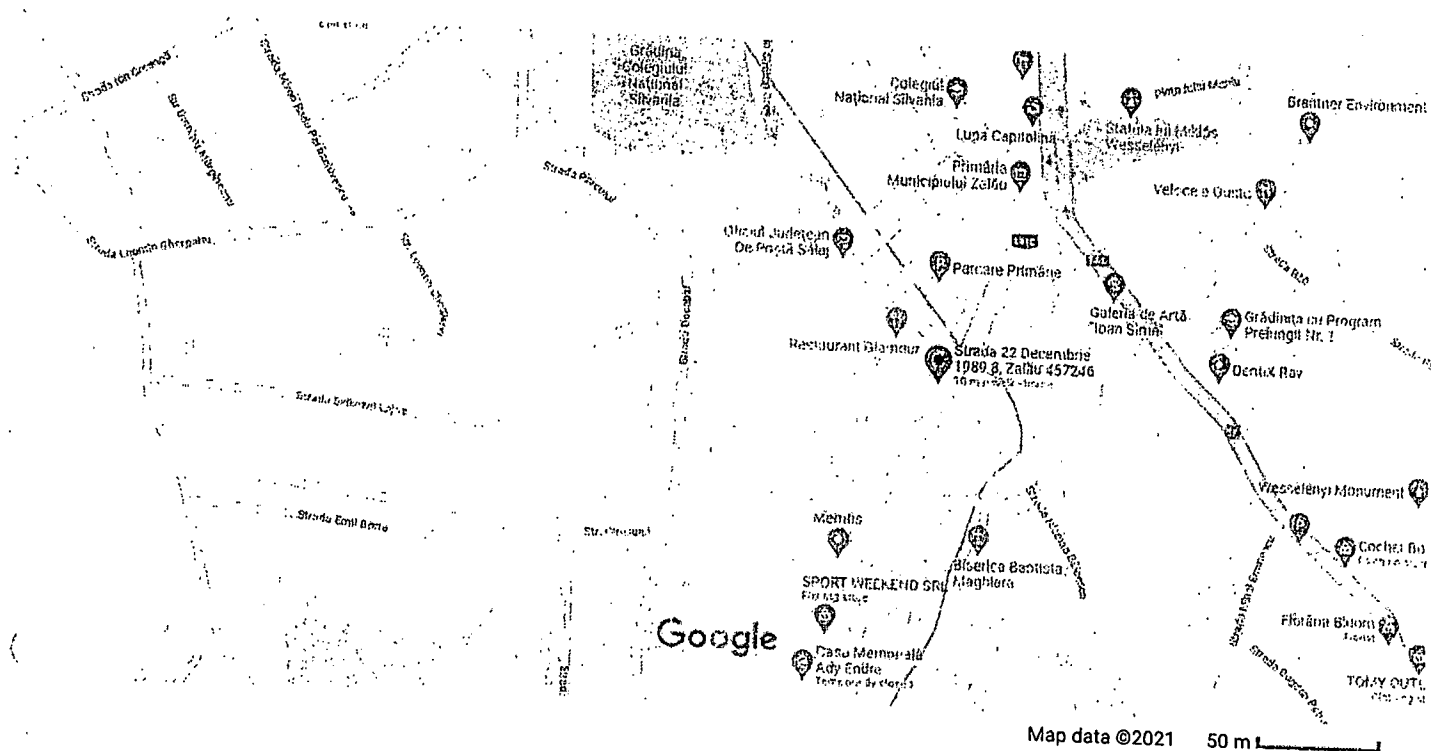
Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpana din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	50	409,05	20.452,50	100	20.452,50	0,00	1	35
2	FSUBSPAR	Infrastructura cu subsol partial		mp Ac	B	98,56	1.051,36	103.622,04	100	103.622,04	0,00	1	13
3	6ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd	B	98,56	586,85	57.839,93	100	57.839,93	0,00	1	15
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	B	98,56	1.337,24	131.798,37	100	131.798,37	0,00	1	35
5	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	98,56	117,29	11.560,10	100	11.560,10	0,00	1	37
6	INCCONV	Incalzire cu convector radiatoare		mpAd	B	98,56	125,06	12.325,91	100	12.325,91	0,00	1	37
7	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	1	1.599,84	1.599,84	100	1.599,84	0,00	1	37
8	FPOLIST10	Fatada cu termosistem (polistiren expandat 10 cm) fixat cu mortar Murexim si dibluri cu plasa fixata cu mortar Murexim si finisaj Caparol de exterior de tip strop		mp fatada	B	30	384,38	11.531,40	100	11.531,40	0,00	3	131
TOTAL FISA							Cost nou brut unitar (lei / mp)	3.559	Cost nou brut (lei)	350.730,09	0,00		



					Anul PIF	Varsta Cronologi ca	Varsta Cronologica: Ponderata	Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Depreciere functionala (lei)		
					1900	121	91	1.6.1	85,00	298.120,58	0		
										Cost net constructie	52.609,51		
										(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)			
Note:													
- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii - Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu - Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator													



Google Maps Strada 22 Decembrie 1989 8



Anexa 3 la HCL Nr 322
din 28.10.2021
PRESEDINTE DE SEDINTA
TEODOR BALOGH



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA TAZACAS

