



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 439
din 30 august 2023

privind concesionarea, prin licitație publică, a imobilului – teren, înscris în Cartea Funciară nr. 345748 Arad, cu destinația de parcaje supraterane și subterane și construcții anexe activităților de parcare, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, în suprafață de 2.289 mp, proprietate publică a Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr 68820/24.08.2023,

Analizând raportul de specialitate al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 68821/24.08.2023,

Luând în considerare cererile unei persoane juridice înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 49414/13.06.2023 și nr. 33196/20.04.2023, precum și a Certificatelor de urbanism nr. 1000/26.06.2023 și nr. 725/12.05.2023.

Având în vedere Studiul de Oportunitate nr. 106/19.05.2023 întocmit de Luca Florica I.I. prin evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., ing. Luca Florica,

Ținând cont de Raportul de Verificare a Redevenței nr. 14/17.07.2023 Teren Intravilan, categoria de folosință curți – construcții, intabulat în CF nr. 345748 Arad, Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare Studiu de oportunitate nr. 106/19.05.2023 privind concesionarea terenului intravilan intabulat în CF nr. 345748 Arad (SOPSV) și Hotărârea nr. 70/02.02.2023 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind reglementarea juridică a terenului situat în Municipiul Arad, înscris în CF nr. 345748 Arad,

Având în vedere răspunsul nr. ad. 1258/S.T. AR/20.07.2023 transmis de Agenția Națională pentru Aarii Naturale Protejate – Serviciul Teritorial Arad, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 59901/21.07.2023,

Luând în considerare avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale nr. 2437 PS/07.08.2023, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 67672/21.08.2023,

Ținând cont de prevederile art. 292 alin. (2) lit. e) din Legea nr. 227/2015 – Partea I privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare,

Analizând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

Având în vedere prevederile art. 554 alin. (1) și alin. (4), art. 858 – 865 și art. 871 – 873 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 87 alin. (5), art. 108 lit. b), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1), art. 297 și art. 302 – 330 din Ordonanța

de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE :

Art. 1. Se ia act de Studiul de Oportunitate nr. 106/19.05.2023 întocmit de Luca Florica I.I. prin evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., ing. Luca Florica, privind concesionarea terenului situat în municipiul Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, cu o valoare de piață de 686.700 euro, aflat în domeniului public al Municipiului Arad, cuprins în Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare minimă a redevenței anuale estimată	Valoare minimă a redevenței anuale	Valoarea totală estimată a redevenței*
		euro	lei	euro
1	Teren, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, în suprafață de 2.289 mp	68.670	341.860	686.700

** se recomandă folosirea unei redevențe corespunzătoare unei perioade de recuperare de 10 ani*

Art. 2. Se însușește Raportul de Verificare a Redevenței nr. 14/17.07.2023 Teren Intravilan, categoria de folosință curți – construcții, intabulat în CF nr. 345748 Arad, Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare Studiu de oportunitate nr. 106/19.05.2023 privind concesionarea terenului intravilan intabulat în CF nr. 345748 Arad (SOPSV), cuprins în Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoarea redevenței anuale estimată	Valoarea redevenței lunare	Valoarea redevenței lunare unitare/mp*	Valoarea totală estimată a redevenței*
		euro	euro	euro	euro
1	Teren, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, în suprafață de 2.289 mp	27.468	2.289	1,00	686.700

**se recomandă folosirea unei redevențe corespunzătoare unei perioade de recuperare de 25 ani*

Art. 3. Se aprobă concesionarea, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului proprietate publică a Municipiului Arad, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, nr. cad. 345748, în suprafață de 2.289 mp cu destinația de parcaje supraterane și subterane și construcții anexe activităților de parcare.

Art. 4. Se aprobă prețul de pornire și garanția de participare la licitația privind concesionarea terenului după cum urmează:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoarea redevenței estimată anuale	Valoarea redevenței lunare unitare/mp*	Garanția de participare la licitație *)	Valoarea totală estimată a redevenței*
		euro	euro	euro	euro
1	Teren, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, în suprafață de 2.289 mp	27.468	1,00	2.746,8	686.700

*) 10% din prețului bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației –garanția de participare în valoare de 2.746,8 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de participare)

Art. 5. Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizate în condițiile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și va fi plătită în lei la cursul valutar din ziua emiterii facturii, comunicat de Banca Națională a României. Recuperarea redevenței valorice a concesiunii se va face în primii 25 ani ai perioadei de concesiune. Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de 27.468 euro/an. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicele de inflație în cazul în care redevența se transformă în monedă națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

Art. 6. Durata concesiunii va fi de 49 ani.

Art. 7. Se aprobă documentația de atribuire a contractului de concesiune, incluzând Caietul de sarcini, Instrucțiuni pentru Ofertanți, Contractul de concesiune, respectiv Formularele și Modelele de Documente, pentru concesiunea terenului în suprafață de 2.289 mp, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, nr. cad. 345748, cuprinsă în Anexa nr. 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de concesiune cu adjudecatorul licitației.

Art. 9. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției, în funcție de situația concretă existentă.

Art. 10. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concendent.

Art. 11. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

Art. 12. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Antoanela Luciana NAAJI

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 438/24.08.2023

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

H O T Ă R Ă R E A nr. ____
din _____ 2023

privind concesionarea, prin licitație publică, a imobilului – teren, înscris în Cartea Funciară nr. 345748 Arad, cu destinația de parcaje supraterane și subterane și construcții anexe activităților de parcare, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, în suprafață de 2.289 mp, proprietate publică a Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr 68820/24.08.2023,

Analizând raportul de specialitate al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 68821/24.08.2023,

Luând în considerare cererile unei persoane juridice înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 49414/13.06.2023 și nr. 33196/20.04.2023, precum și a Certificatelor de urbanism nr. 1000/26.06.2023 și nr. 725/12.05.2023.

Având în vedere Studiul de Oportunitate nr. 106/19.05.2023 întocmit de Luca Florica I.I. prin evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., ing. Luca Florica,

Ținând cont de Raportul de Verificare a Redevenței nr. 14/17.07.2023 Teren Intravilan, categoria de folosință curți – construcții, intabulat în CF nr. 345748 Arad, Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare Studiu de oportunitate nr. 106/19.05.2023 privind concesionarea terenului intravilan intabulat în CF nr. 345748 Arad (SOPSV),

Hotărârea nr. 70/02.02.2023 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind reglementarea juridică a terenului situat în Municipiul Arad, înscris în CF nr. 345748 Arad,

Având în vedere răspunsul nr. ad. 1258/S.T. AR/20.07.2023 transmis de Agenția Națională pentru Aree Naturale Protejate – Serviciul Teritorial Arad, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 59901/21.07.2023,

Luând în considerare avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale nr. 2437 PS/07.08.2023, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 67672/21.08.2023,

Ținând cont de prevederile art. 292 alin. (2) lit. e) din Legea nr. 227/2015 – Partea I privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare,

Analizând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 554 alin. (1) și alin. (4), art. 858 – 865 și art. 871 – 873 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 87 alin. (5), art. 108 lit. b), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1), art. 297 și art. 302 – 330 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E :

Art. 1. Se ia act de Studiul de Oportunitate nr. 106/19.05.2023 întocmit de Luca Florica I.I. prin evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., ing. Luca Florica, privind concesionarea terenului situat în municipiul Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, cu o

valoare de piață de 686.700 euro, aflat în domeniului public al Municipiului Arad, cuprins în Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare minimă a redevenței anuale estimată	Valoare minimă a redevenței anuale	Valoarea totală estimată a redevenței*
		euro	lei	euro
1	Teren, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, în suprafață de 2.289 mp	68.670	341.860	686.700

*** se recomandă folosirea unei redevențe corespunzătoare unei perioade de recuperare de 10 ani**

Art. 2. Se însușește Raportul de Verificare a Redevenței nr. 14/17.07.2023 Teren Intravilan, categoria de folosință curți – construcții, intabulat în CF nr. 345748 Arad, Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare Studiu de oportunitate nr. 106/19.05.2023 privind concesionarea terenului intravilan intabulat în CF nr. 345748 Arad (SOPSV), cuprins în Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoarea redevenței anuale estimată	Valoarea redevenței lunare	Valoarea redevenței lunare unitare/mp*	Valoarea totală estimată a redevenței*
		euro	euro	euro	euro
1	Teren, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, în suprafață de 2.289 mp	27.468	2.289	1,00	686.700

***se recomandă folosirea unei redevențe corespunzătoare unei perioade de recuperare de 25 ani**

Art. 3. Se aprobă concesionarea, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului proprietate publică a Municipiului Arad, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, nr. cad. 345748, în suprafață de 2.289 mp cu destinația de parcaje supraterane și subterane și construcții anexe activităților de parcare.

Art. 4. Se aprobă prețul de pornire și garanția de participare la licitația privind concesionarea terenului după cum urmează:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoarea redevenței estimată anuale	Valoarea redevenței lunare unitare/mp*	Garanția de participare la licitație *)	Valoarea totală estimată a redevenței*
		euro	euro	euro	euro
1	Teren, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, în suprafață de 2.289 mp	27.468	1,00	2.746,8	686.700

*) 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației –garanția de participare în valoare de 2.746,8 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prezenta comunicării anunțului de participare)

Art. 5 Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizate în condițiile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și va fi plătită în lei la cursul valutar din ziua emiterii facturii, comunicat de Banca Națională a României. Recuperarea redevenței valorice a concesiunii se va face în primii 25 ani ai perioadei de concesiune. Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții este de 27.468 euro/an. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicele de inflație în cazul în care redevența se

transformă în monedă națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

Art. 6. Durata concesiunii va fi de 49 ani.

Art. 7. Se aprobă documentația de atribuire a contractului de concesiune, incluzând Caietul de sarcini, Instrucțiuni pentru Ofertanți, Contractul de concesiune, respectiv Formularele și Modelele de Documente, pentru concesiunea terenului în suprafață de 2.289 mp, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, nr. cad. 345748, cuprinsă în Anexa nr. 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de concesiune cu adjudecatorul licitației.

Art. 9. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției, în funcție de situația concretă existentă.

Art. 10. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concident.

Art. 11. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

Art. 12. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD
Nr. 68820/24.08.2023

În temeiul prevederilor art. 136, alin (1) și alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind concesionarea, prin licitație publică, a imobilului – teren, înscris în Cartea Funciară nr. 345748 Arad, cu destinația de parcaje supraterane și subterane și construcții anexe activităților de parcare, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, în suprafață de 2.289 mp, proprietate publică a Municipiului Arad, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere legislația în vigoare privind concesionarea bunurilor proprietate publică a unității administrativ teritoriale propun demararea procedurii de concesionare prin licitație publică a imobilului – teren, înscris în Cartea Funciară nr. 345748 Arad, cu destinația de parcaje supraterane și subterane și construcții anexe activităților de parcare, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, în suprafață de 2.289 mp, prin acordarea unui titlu valabil pentru facilitarea dezvoltării durabile în zona de interes menționată mai sus. Prin concesionarea terenului, Municipiul Arad urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatorul licitației să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economică – socială.

Ținând cont de aspectele menționate mai sus, consider oportun aprobarea unui proiect de hotărâre privind concesionarea, prin licitație publică, a imobilului – teren, înscris în Cartea Funciară nr. 345748 Arad, cu destinația de parcaje supraterane și subterane și construcții anexe activităților de parcare, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, în suprafață de 2.289 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

p.P R I M A R,
Călin BIBART
VICEPRIMAR
Lazăr FAUR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public

Nr. 68821/24.08.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind concesiunea, prin licitație publică, a imobilului – teren, înscris în Cartea Funciară nr. 345748 Arad, cu destinația de parcaje supratere și subterane și construcții anexe activităților de parcare, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, în suprafață de 2.289 mp, proprietate publică a Municipiului Arad

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 68820/24.08.2023 al domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, privind concesiunea, prin licitație publică, a imobilului – teren, înscris în Cartea Funciară nr. 345748 Arad, cu destinația de parcaje supratere și subterane și construcții anexe activităților de parcare, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, în suprafață de 2.289 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

Considerente generale:

- Cererile unei persoane juridice înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 49414/13.06.2023 și nr. 33196/20.04.2023,
- Studiul de Oportunitate nr. 106/19.05.2023 întocmit de Luca Florica I.I. prin evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., ing. Luca Florica, conform căruia s-a estimat o valoare minimă a redevenței anuale de 341.860 lei echivalent a 68.670 euro – pentru imobilul situat în Arad, B-dul General Dragalina, CF nr. 345748, jud. Arad;
- Raportul de Verificare a Redevenței nr. 14/17.07.2023 Teren Intravilan, categoria de folosință curți – construcții, intabulat în CF nr. 345748 Arad, Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare Studiu de oportunitate nr. 106/19.05.2023 privind concesiunea terenului intravilan intabulat în CF nr. 345748 Arad (SOPSV), conform căruia s-a estimat o valoare a redevenței anuale de 27.468 euro;
- Certificatele de urbanism nr. 1000/26.06.2023 și nr. 725/12.05.2023 emise de Primăria Municipiului Arad;
- Facem precizarea că imobilul teren nu a făcut obiectul constituirii sau reconstituirii dreptului de proprietate în baza legilor proprietății;

Considerente juridice:

- Hotărârea nr. 70/02.02.2023 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind reglementarea juridică a terenului situat în Municipiul Arad, înscris în CF nr. 345748 Arad;
- Ținând cont de art. 1244 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare;
- Ținând cont de prevederile art. 292 alin. (2) lit. e) din Legea nr. 227/2015 din 8 septembrie 2015 – Partea I privind Codul fiscal,
- În temeiul art. 87 alin. (5), art. 108 lit. b), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. a), alin. (6) lit. a), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1), art. 297 și art. 302 – 330 din Ordonanța de Urgență a guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

P R O P U N E M

1. Însușirea Studiului de Oportunitate nr. 106/19.05.2023 întocmit de Luca Florica I.I. prin evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., ing. Luca Florica, privind concesionarea terenului situat în municipiul Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, conform căruia s-a estimat o valoare minimă a redevenței anuale de 341.860 lei echivalent a 68.670 euro – pentru imobilul situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, CF nr. 345748 Arad, jud. Arad, aflat în domeniului public al Municipiului Arad, cuprins în Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare minimă a redevenței anuale estimată	Valoare minimă a redevenței anuale estimată	Valoarea totală estimată a redevenței*
		euro	lei	euro
1	Teren, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, în suprafață de 2.289 mp	68.670	341.860	686.700

** se recomandă folosirea unei redevențe corespundente unei perioade de recuperare de 10 ani*

2. Aprobarea Raportului de Verificare a Redevenței nr. 14/17.07.2023 Teren Intravilan, categoria de folosință curți – construcții, intabulat în CF nr. 345748 Arad, Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare Studiu de oportunitate nr. 106/19.05.2023 privind concesionarea terenului intravilan intabulat în CF nr. 345748 Arad (SOPSV), cuprins în Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoarea redevenței anuale estimată	Valoarea redevenței lunare	Valoarea redevenței lunare unitare/mp*	Valoarea totală estimată a redevenței*
		euro	euro	euro	euro
1	Teren, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, în suprafață de 2.289 mp	27.468	2.289	1,00	686.700

**se recomandă folosirea unei redevențe corespundente unei perioade de recuperare de 25 ani*

3. Aprobarea concesionării, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului proprietate publică a Municipiului Arad, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, nr. cad. 345748, în suprafață de 2.289 mp cu destinația de parcaje supraterrane și subterane și construcții anexe activităților de parcare

4. Aprobarea documentației de atribuire a contractului de concesiune, incluzând Caietul de sarcini, Instrucțiuni pentru Ofertanți, Contractul de concesiune, respectiv Formularele și Modelele de Documente, pentru concesionarea terenului în suprafață de 2.289 mp, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, nr. cad. 345748, cuprinsă în Anexa nr. 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

5. Aprobarea prețului de pornire și a garanției de participare la licitația privind concesionarea terenului după cum urmează:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoarea redevenței anuale estimată	Valoarea redevenței lunare unitare/mp*	Garanția de participare la licitație *)
		euro	euro	euro
1	Teren, situat în Arad, B-dul General Dragalina nr. 29, înscris în CF nr. 345748 Arad, în suprafață de 2.289 mp	27.468	1,00	2.746,8

*) 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației –garanția de participare în valoare de 2.746,8 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de participare)

6. Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizate în condițiile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și va fi plătită în lei la cursul valutar din ziua emiterii facturii, comunicat de Banca Națională a României. Valoarea minima pe care trebuie să o ofere participanții este de 27.468 euro/an. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redevența se transformă în monedă națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

7. Durata concesiunii va fi de 49 ani.

8. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției, în funcție de situația concretă existentă.

9. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concendent.

10. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

11. Mandatarea Primarului Municipiului Arad să semneze contractul de concesiune cu adjudecatorul licitației.

Nume și prenume	Funcția	Semnătura	Data
Ștefan SZUCHANSZKI	Director Executiv		___.__.2023
Mihaela BALAȘ	Șef serviciu		___.__.2023
Diana HAICA	Consilier		___.__.2023

Avizat juridic
Claudia ARDELEAN

STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. 106 / 19.05.2023
PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI
SITUAT IN
MUNICIPIUL ARAD,
B-DUL GENERAL DRAGALINA, NR. 29
CF 345748 ARAD

SOLICITANT: MUNICIPIUL ARAD

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

AUTOR: ING. LUCA FLORICA

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

E.I., E.P.I., E.B.M., LEG. 13701



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Referitor la întocmirea *STUDIULUI DE OPORTUNITATE in vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona ultracentrala, Bdul Gral Dragalina, nr. 29*, la cererea dvs și în baza contractului încheiat, am verificat situația acestui activ în contextul condițiilor din teren la data întocmirii studiului, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și a analizei efectuate.

Scopul studiului de oportunitate - este de a estima nivelul minim al redevenței anuale la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunității concesiunii precum și a duratei de concesiune.

Modul de determinare a valorii redevenței estimate pentru concesiune – are la baza valoarea de piață a bunului, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor Ed. 2021, ANEVAR.

Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 (actualizată) privind Codul Administrativ prevede ca și criteriile de stabilire a valorii redevenței – proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunurilor de către concesiionar și corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Redeventa anuală a fost calculată plecând de la valoarea de piață rezultată prin evaluare, utilizând prevederile art 17 din Legea 50/1991:

Art. 17 - Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București, sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Beneficiar studiu - Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

Data studiului – 19.05.2023,

dată la care este valabilă și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare de piata teren CF 345748 ARAD = 686.700 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 345748 ARAD = 68.670 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9783LEI/EUR, valabil la data de 19.05.2023, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 345748 ARAD = 341.860 LEI

Certific după cunoștința și părerea mea că:

1. expunerile faptelor din acest studiu sunt corecte și adevărate
2. analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale
3. nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate
4. nu am nici o părținare legată de proprietatea care face obiectul prezentului studiu sau legată de părțile implicate în această evaluare
5. angajarea mea în acest studiu și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului
6. analizele, opiniile și concluziile noastre, precum și acest studiu au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor
7. dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări (CV prezentat în Anexe)
8. nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanelor care semnează acest raport.
9. subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna aprilie 2023



CUPRINS

1. **Certificare studiu și valoarea minima a redevenței**
2. **Sinteza studiului**
3. **Prezentarea și analiza bunului care urmeaza sa fie concesiunat**
4. **Metodologia de determinare a redevenței minime**
5. **Procedura pentru atribuirea contractului de concesiune**
6. **Durata estimată a concesiunii**
7. **Termenele previzibile pentru realizare procedurii de concesiunare**
8. **Avize necesare**
9. **Anexe**

1. Certificare studiu și valoare redevență

Prezentările faptelor din acest studiu de oportunitate sunt corecte și adevărate, iar rezultatele obținute în urma evaluării sunt confidențiale.

Analizele și concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă opiniile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui studiu și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părținare legată de proprietatea care face obiectul prezentului studiu sau legată de părțile implicate în această studiu.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane.

Studiul de oportunitate a fost efectuat de către ing. Florica Luca, evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, în colaborare cu clientul și beneficiarul.

Certific după cunoștința și părerea mea că:

1. expunerile faptelor din acest studiu sunt corecte și adevărate
2. analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale
3. nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate
4. nu am nici o părținare legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
5. angajarea mea în acest studiu și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului
6. analizele, opiniile și concluziile noastre, precum și acest studiu au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor
7. dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări (CV prezentat în Anexe)

8. nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanelor care semnează acest raport.
9. subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna aprilie 2023

2. Sinteza studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate se referă la bunuri aparținând domeniului public al municipiului Arad și anume teren intravilan cu categoria de folosinta actuala de curtit constructii, cu suprafața de 2.289 mp situat în Arad, B-dul G-ral Dragalina, nr. 29.

Obiectul studiului de oportunitate – stabilirea valorii redevenței pentru terenul aparținând domeniului public al municipiului Arad, bunul prezentat în tabelul următor:

TABEL 1 Imobil - teren situat în intravilanul municipiului Arad,

CF	Top	suprafața mp	observații	proprietate	Nr. Inventar
345748 Arad	345748	2.289	teren categoria de folosinta curti constructii in intravilan	Municipiul Arad, domeniul public	360049903

Scopul studiului de oportunitate - este de a estima nivelul redevenței anuale la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunității concesiunii precum și a duratei de concesiune.

Tipul valorii redevenței estimate pentru concesiune - este valoarea echitabilă, asemănătoare cu o valoare justă (de piață) a bunurilor, ca valoare de utilizare a acestor bunuri, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, standarde cu valabilitate 2022.

Ordonanța de Urgență nr.57/2019 (actualizată) privind Codul Administrativ prevede ca și criteriile de stabilire a valorii redevenței – proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunurilor de către concesiionar și corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Beneficiar studiu -Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

Data studiului – 19.05.2023,

dată la care este valabila și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 345748 ARAD = 68.670 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9783LEI/EUR, valabil la data de 19.05.2023, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 345748 ARAD = 341.860 LEI

3. Prezentarea și analiza bunurilor supuse concesiunii

3.1. Identificarea și descrierea activelor

3.1.1. Identificarea activelor

Terenul care face obiectul concesiunii este inregistrat in CF 345748 ARAD, astfel:



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 345748 Arad

Nr. cerere	47475
Ziua	20
Luna	03
Anul	2023
Cod verificare 100129331670	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 4874 Arad
Nr. topografic: 7776/1387/a/1/1/1 Arad

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	345748	2.289	PARTIAL IMPREJMUIT

Dreptul de proprietate publica asupra terenului este înregistrat în Cartea Funciară în favoarea Municipiului Arad, cota 1/1, după cum urmează:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
47475 / 20/03/2023		
Act Administrativ nr. 70, din 02/02/2023 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, domeniul public	

Conform extrasului de Carte Funciara, terenul nu are sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

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

3.1.2. Descrierea terenului supus concesiunii

Municipiul Arad este așezat în extremitatea vestică a României, în sudul Crișanei și în nordul Banatului, în șesul întins al Tisei, în câmpia aluvionară a Aradului, parte a Câmpiei de Vest. Este primul oraș important din România la intrarea dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureș, în apropierea ieșirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situat la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vârșand la o distanță de 68 km. Un important punct de frontieră este cel pe cale aeriană este Aeroportul Internațional Arad, acesta având o pistă de 2.000 metri.

Amplasamentul terenului analizat – terenul analizat este amplasat in zona ultracentrala a municipiului Arad, Bdul Gral Dragalina, nr. 29, parte din parcare Hotelului Parc. Conform Certificat de Urbanism 725/1205.2023, PUZ: MONUMENTE PROTEJATE: subzona rezidentiala cu functiuni complementare.

Amenajările aferente terenului: nu exista

Din datele extrase din CF 345748 ARAD si din Certificatul de Urbanism nr. 725/12.05.2023, rezulta urmatoarele:

- terenul este intravilan curti constructii, partial imprejmuit, in suprafata de 2.289 mp, cu front stradal de cca. 35,6 m la Bdul General Dragalina
- Utilitatile sunt in zona: energie electrica, apa, canalizare, gaz, termoficare, telefonie
- Terenul apartine domeniului public al municipiului Arad, inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conf. anexei la Ordinul nr. 2314/2004, modificat cu Ordinul 2828/2015 al Ministerului Culturii si Cutelor privind aprobarea Listei monumetelor istorice
- In vederea construirii se va intocmi o documentatie PUZ si RLU aferenta, care se va aproba in CLM Arad, cu respectarea legislatiei in vigoare
- Utilizari premise: rezidentiale, cu functiuni complementare, se solicita concesiunea pentru construirea/amanajarea unei parcarii subterane si supratere si constructii anexe activitatilor de parcare

3.1.3 Motive de ordin economic, finanicar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

ART. 108 Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativteritoriale
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:

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- b) concesionate;
- c) închiriate;
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea concesiunii pe teren:

- Oportunitatea selectării unui concesionar care să ofere un raport pret/calitate a serviciilor optim și o valoare a redevenței, maximă
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului
- Concesionarul va acoperi în întregime costurile de întreținerea și exploatarea a terenului concesionat
- Amenajarea și exploatarea amplasamentului pe cheltuiala concesionarului, fără a implica resurse financiare, logistice și umane din partea autorităților publice locale
- Administrarea eficientă a domeniului public al municipiului Arad, respectiv a terenului
- Dezvoltarea economică a Municipiului Arad, prin dezvoltarea sectorului privat
- Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, prin încasarea concesiunii
- Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare
- Concesionarul va avea obligația să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu, prin contractual de concesiune
- Contractul de concesiune transferă responsabilitatea cu privire la obligațiile de protecție a mediului, concesionarului, astfel:
 - Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea poluării solului și a apelor subterane
 - Reducerea pierderilor prin practice de bună gospodărire
 - Asigurarea întreținerii și dezvoltării turismului în zona concesionată
 - Gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare

4. Metodologia de determinare a redevenței minime

4.1 Termeni de referință ai evaluării

Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea prezenta s-a realizat conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022, ANEVAR.

Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) 2020 includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de

TEGoVA, precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluate elaborate de catre ANEVAR, strict necesare evaluarii bunurilor.

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022 aplicate in prezenta lucrare sunt

- STANDARDE GENERALE:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

- STANDARDELE PENTRU ACTIVE:
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Am luat in considerare standardul valorii de piata, scopul evaluării fiind aprecierea valorii de piata a unei proprietati imobiliare destinata pentru concesiune. Definitia de baza din care deriva plaja de valori estimata in raport este definitia **valorii de piata** (SEV 104, paragraf 30.1):

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

Ipoteze și ipoteze speciale

Studiul de oportunitate a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel;
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.

- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Acest studiu de oportunitate a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze speciale:

- ❖ Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.
- ❖ Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
- ❖ Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite pentru o evaluare de către Standardele de Evaluare a Bunurilor.
- ❖ Valorile estimate nu conțin TVA

4.2 Analiza pieței

Generalități

Piața real estate se caracterizează prin următoarele trăsături definitorii¹:

- Este o piață imperfectă. Pentru a fi considerată perfectă, o piață trebuie să îndeplinească o serie de condiții cumulative:
 - să existe un mare număr de cumpărători și vânzători, liberi să negocieze;
 - bunurile tranzacționate să fie uniforme calitativ;
 - fiecare participant trebuie să aibă depline cunoștințe privind caracteristicile bunurilor.

- Cumpărătorii și vânzătorii au un comportament axat pe preț. Spre deosebire de piețele monopoliste, niciunii dintre participanți nu poate impune singur prețul, piața fiind astfel competițională.
- Este o piață ciclicăⁱⁱ.
- Piața nu este transparentă, prețurile tranzacțiilor efective nefiind cunoscute de toți participanții. De asemenea, deseori există suspiciuni privind corectitudinea datelor publicate și a lipsei constrângerilor în cursul tranzacțiilor.
- Este o piață segmentată. Principalele criterii de diferențiere ale sub-piețelor sunt:
 - funcție de destinația spațiilor: locativă, industrială, birouri, etc;
 - funcție de localizare;
 - funcție de preț;
 - funcție de caracteristicile extrinseci, intrinseci, productive și tehnologice.

Analiza următoare este structurată pe principiile evaluării, așa cum sunt ele recomandate de ANEVARⁱⁱⁱ:

- anticiparea beneficiilor viitoare;
- dinamica forțelor cererii și ofertei, schimbarea;
- cererea și oferta;
- substituția;
- echilibrul pieței;
- factorii externi.

4.2.1 Piața internațională

Indicele internațional al companiilor de materiale de construcții cunoaște în 2022 o scădere^{iv}, produsă după o creștere accentuată după lockdown-ul pandemic. Trendul ascendent rezistă momentan, deși se află în divergență cu evoluția descendentă a volumelor.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD



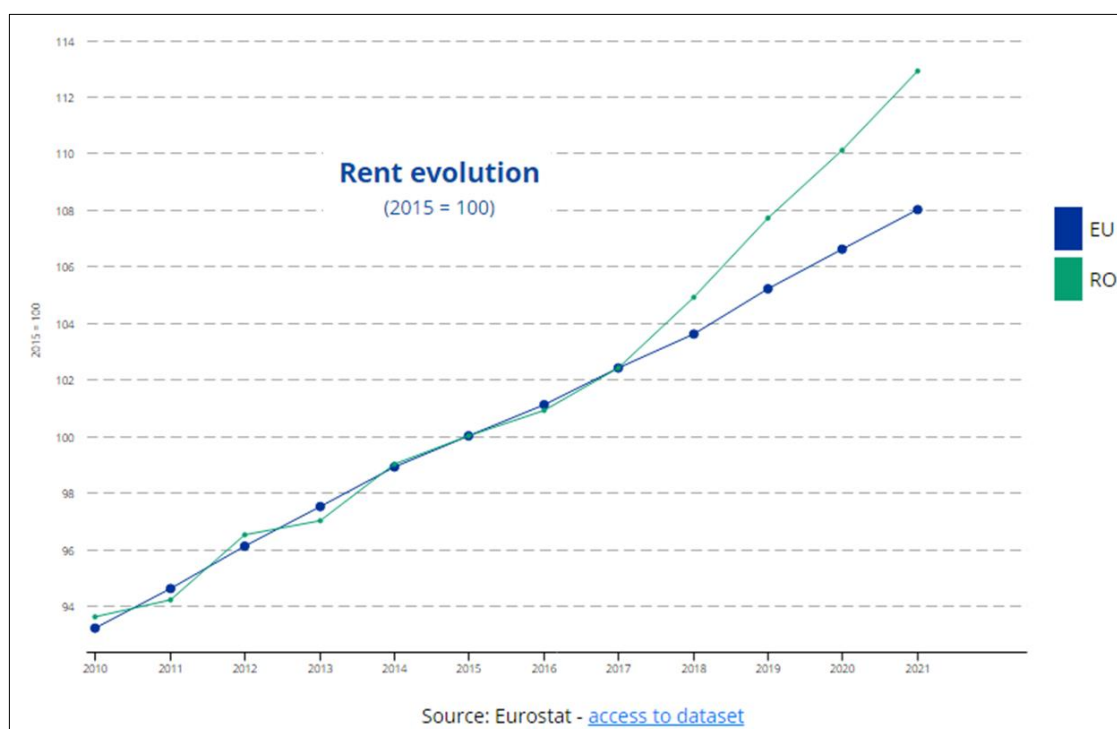
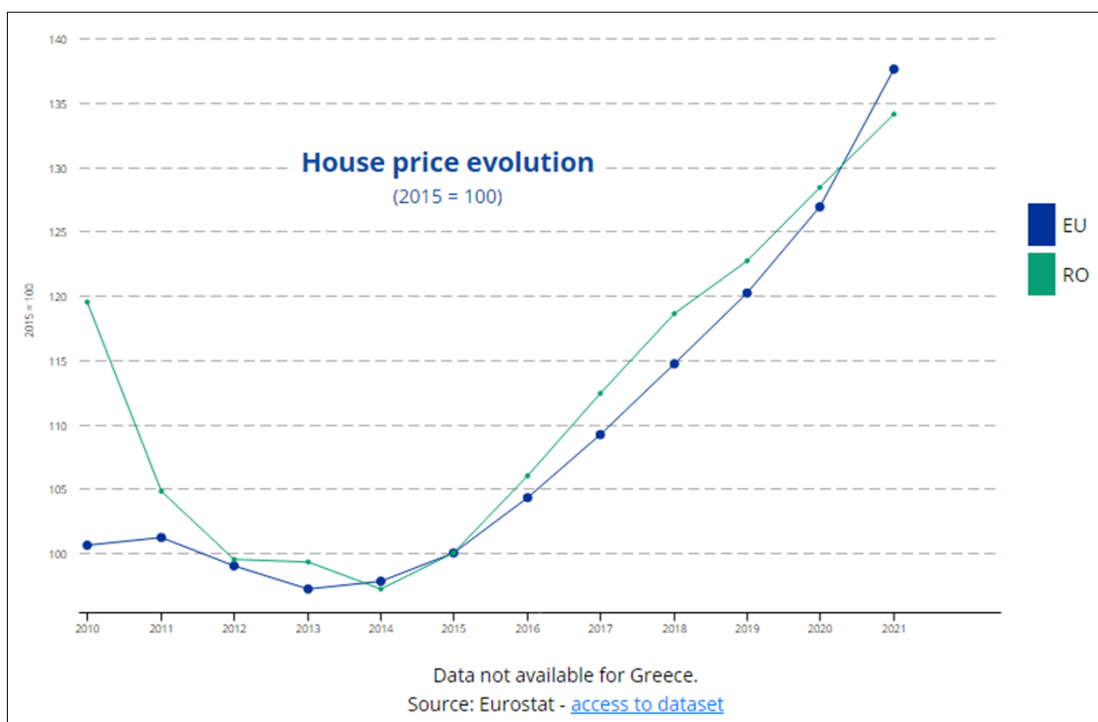
Și indicele REIT Europe prezintă scăderi accentuate, cu recomandări tehnice de vânzare. Trendul principal descendent se menține, dar și pragul suport rezistă în momentele de scădere.



Pe plan european, prețul spațiilor locative^v cunoaște o creștere abruptă după recesiunea mondială declanșată de criza americană subprime.

O evoluție similară o au și chiriile spațiilor rezidențiale.

Observ de asemenea concordanța evoluției pieței interne cu mediile europene.

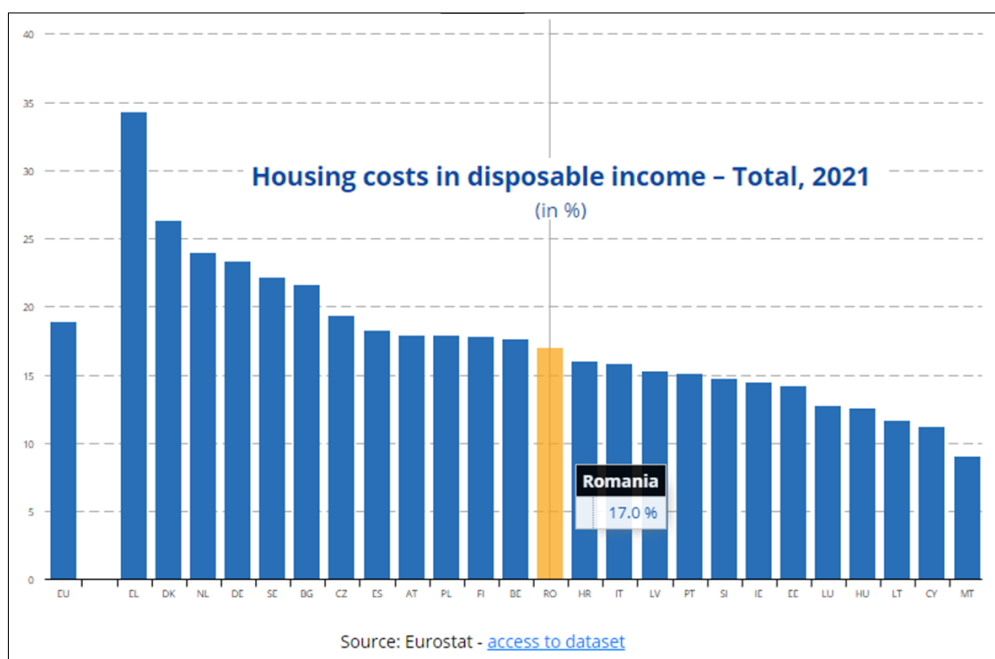


În schimb, rentabilitatea în domeniu este mult superioară în România comparativ cu media europeană.

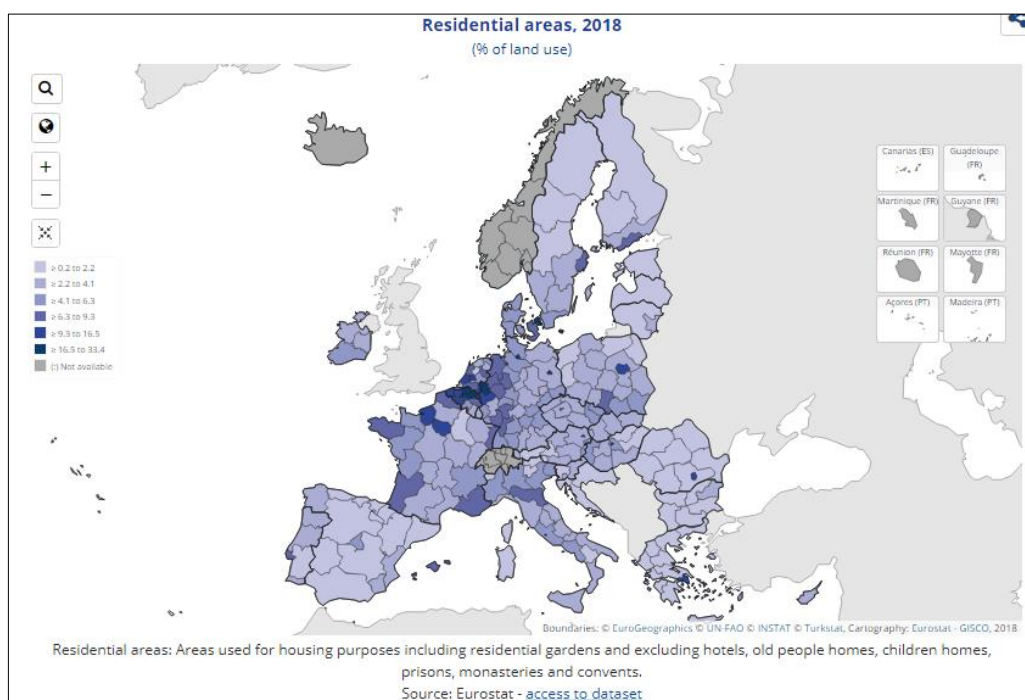
Costul lucrărilor de construcții a crescut și el în ultima decadă, România cunoscând o augmentare mai mare decât nivelul european.



România stătea relativ bine și la capitolul posibilităților de susținere a costurilor locuințelor (statistică valabilă înainte de criza energetică declanșată de războiul Ruso-Ucrainian).

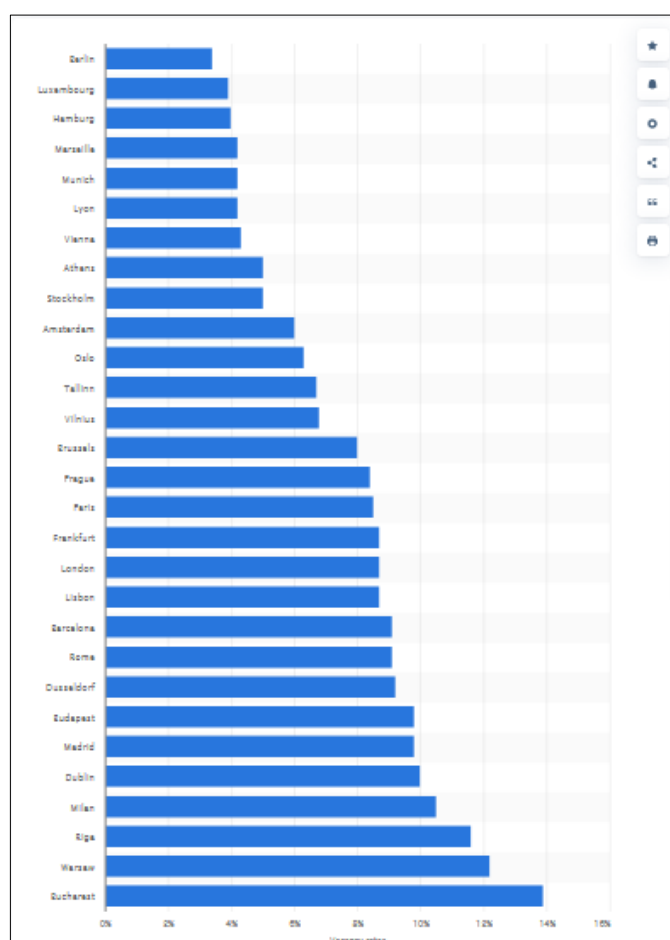
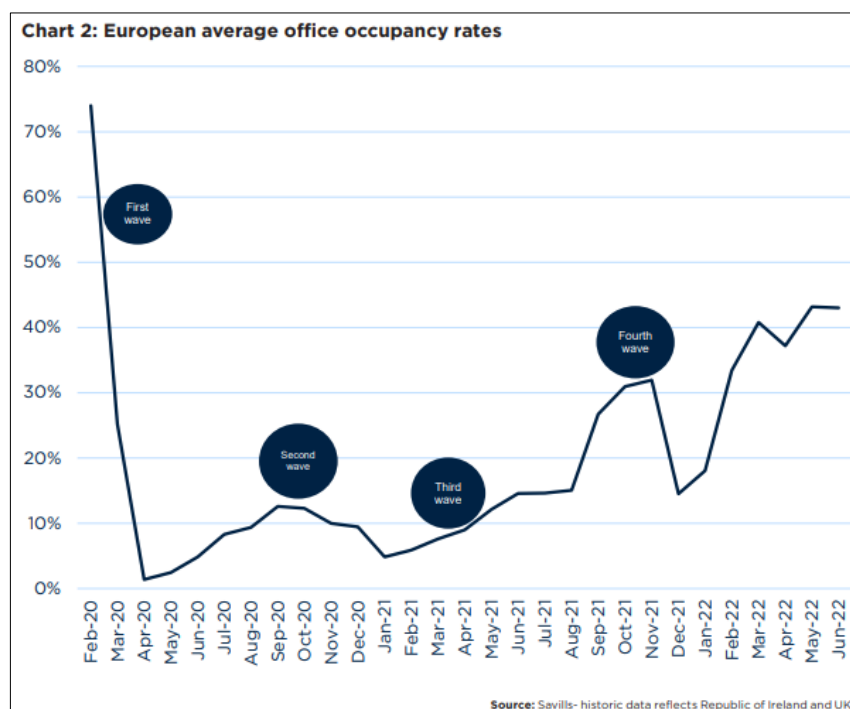


În fine, din punct de vedere al POT, România are un grad restrâns de ocupare a spațiului destinat construcțiilor locative.

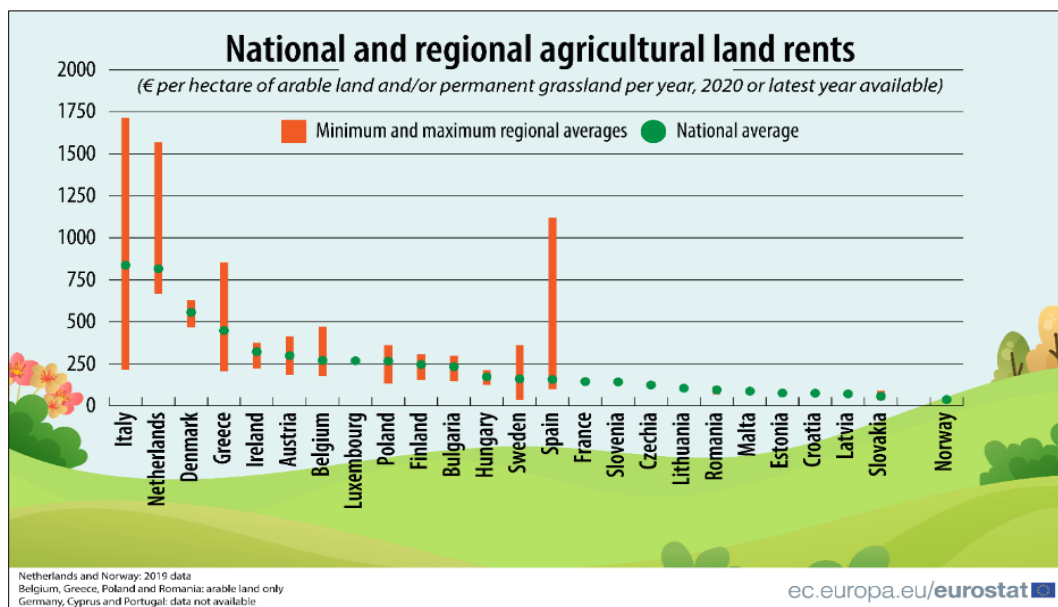


Datorită pandemiei (și consecinței acesteia, munca la distanță), ocuparea spațiilor de birouri a scăzut din 2020^{vi}, cu Bucureștiul ocupând ultimul loc în statistica Prime office vacancy rates in selected European cities in 1st quarter 2022^{vii}.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD



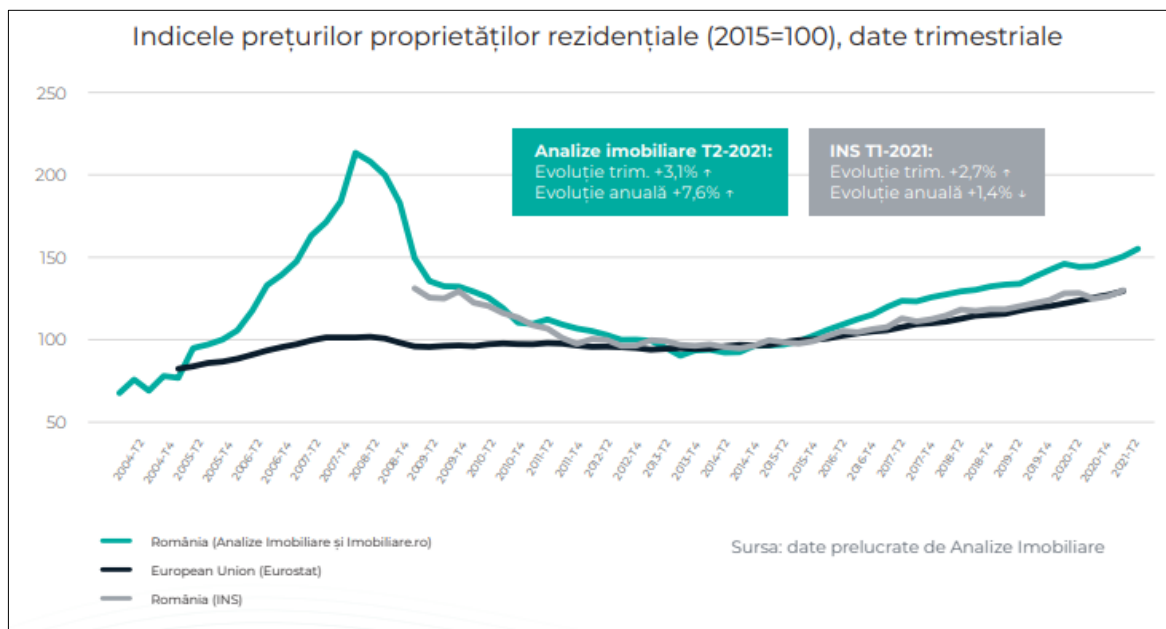
Cât privește renta terenurilor agricole, aceasta este foarte variată în Europa^{viii}, cu valori minime în România.



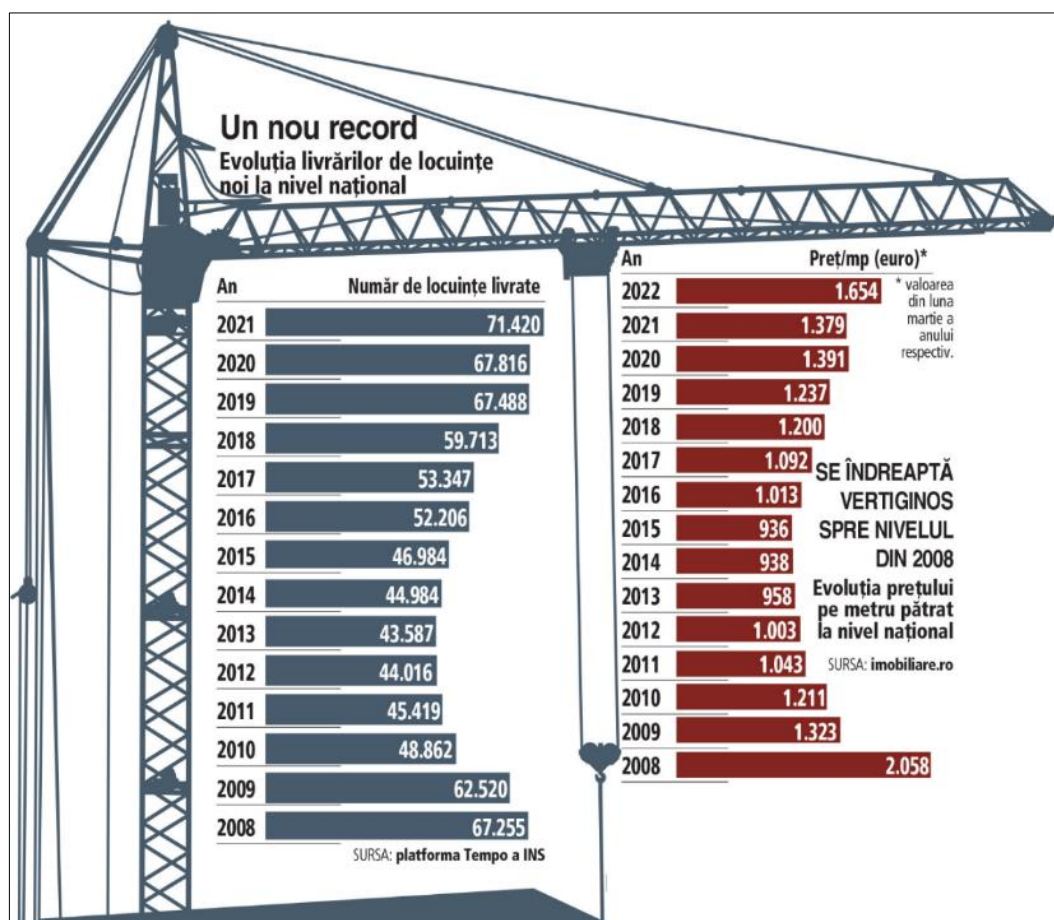
4.2.2 Evoluția pieței imobiliare interne

Conform indicelui imobiliar^{ix}, prețul mediu solicitat pentru apartamentele din blocuri (euro/mp util) și-a reluat creșterea, tinzând din nou (similar crizei subprime) spre valori ne-sustenabile.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD



Surprinzător, pandemia a oprit doar pentru scurt timp evoluția ascendentă a imobiliarelor^x.

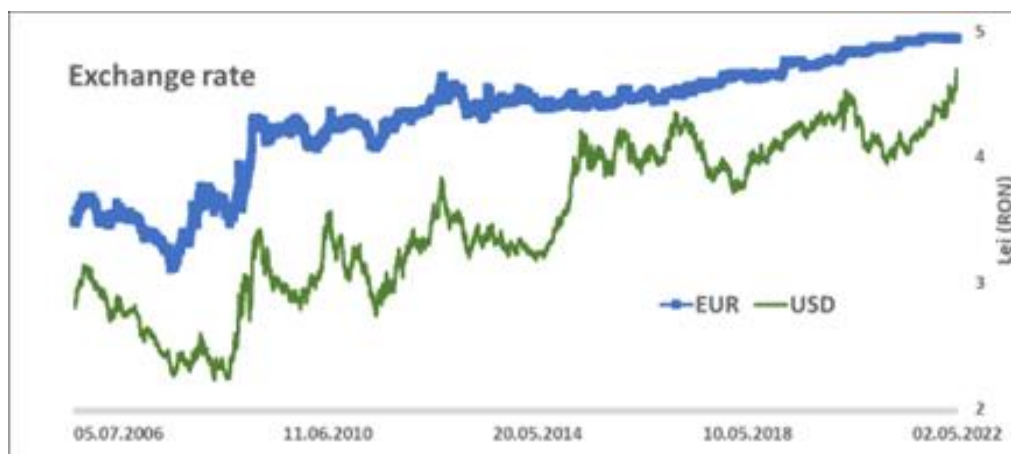


Evoluțiile prețurilor și a chiriilor în România sunt similare cu mediile europene și se află pe un trend puternic ascendent, similar, de altfel, indicelui total al inflației^{xi}.

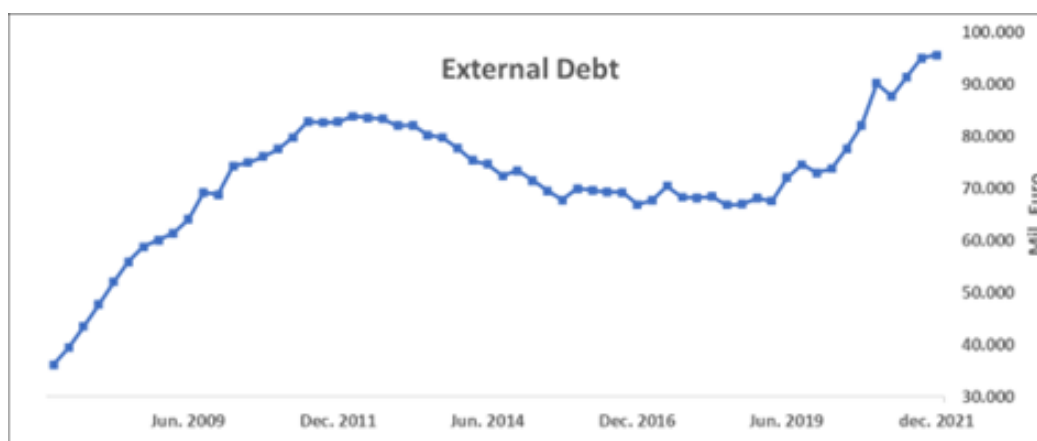
Mediul economic intern este favorabil încă^{xii}, dar există semnale că finanțele mondiale se supraîncălzesc, ceea ce ar necesita o atenție sporită din partea statelor și băncilor.



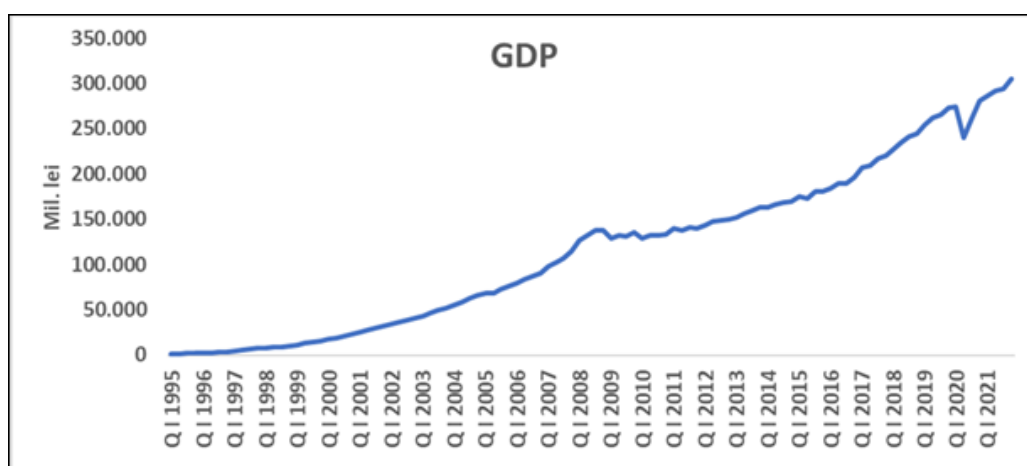
Cursul valutar este controlat de Banca Națională, care, conform legii, poate interveni în piață fără ca aceasta să poată fi considerată manipulare. În consecință, cursul EUR/RON este relativ stabil^{xiii} și este destul de puțin sensibil la evoluțiile politice.



Datoria externă este în creștere. Investițiile au evoluat în ritm mai lent, astfel că mare parte din datorie se datorează creșterii consumului.

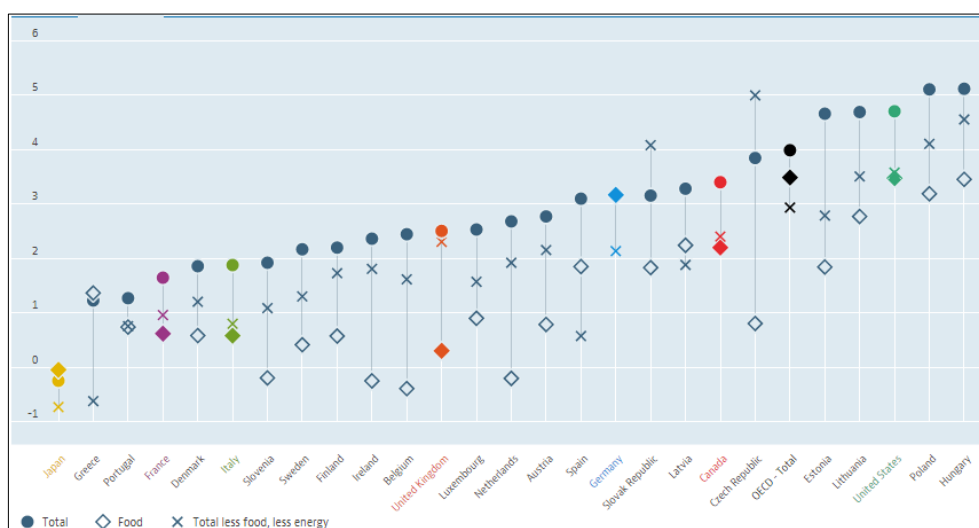
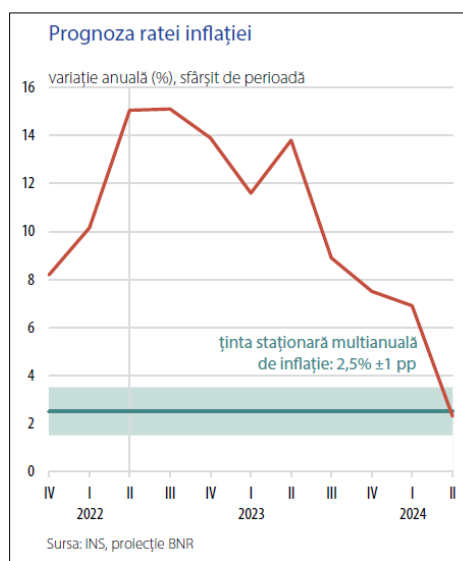
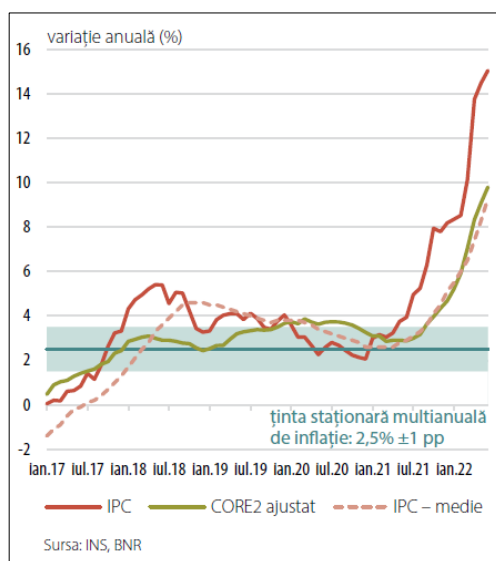


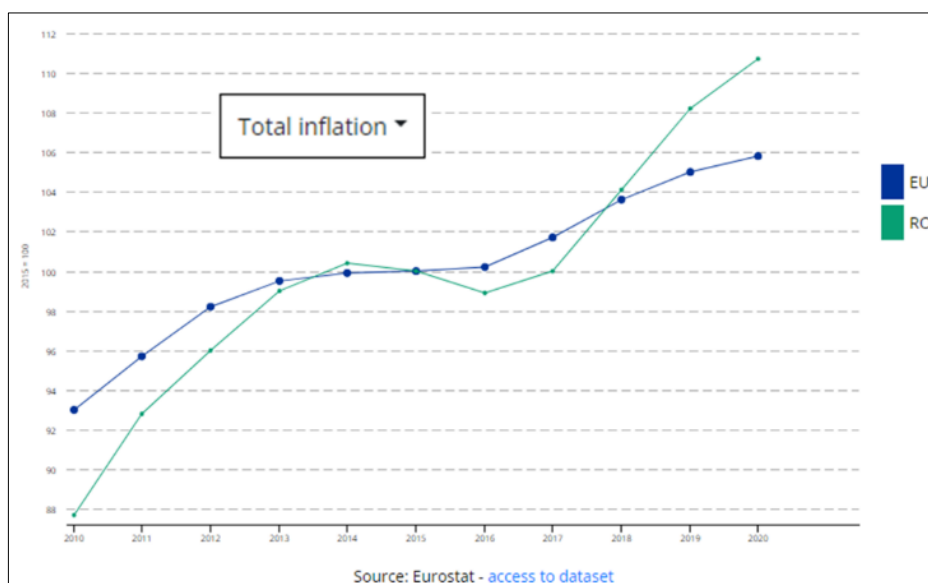
Produsul intern brut este și el în creștere, previziunile specialiștilor fiind optimiste în continuare^{xiv}.



Inflația a crescut amenințător^{xv}, la rate chiar mai mari decât în Europa^{xvi}, dar cu previziuni de revenire la normal.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD





Proгноzele naționale au fost recent ajustate la un nivel rezonabil^{xvii}:

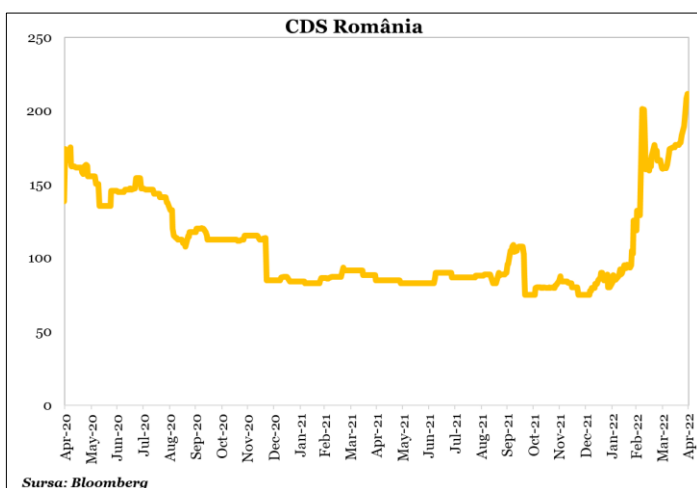
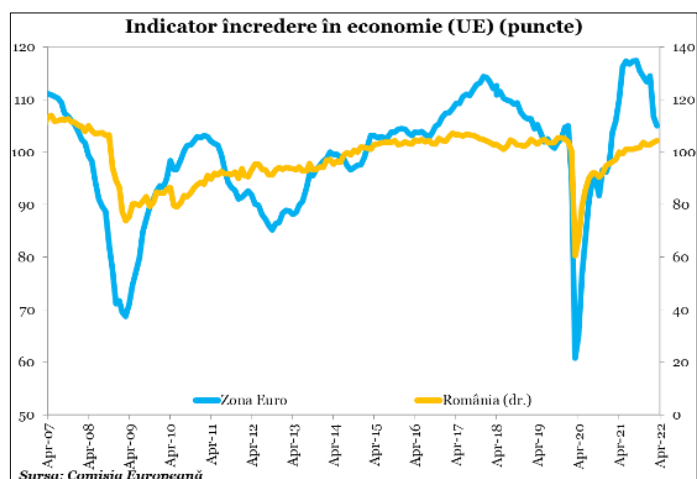
Produsul intern brut (creștere reală, %)	2022	2023	2024	2025
CNSP 2022-2025				
Proгноza de vară	3,5	3,7	4,7	4,5
Proгноza de primăvară	2,9	4,4	4,8	4,5
Diferențe (puncte procentuale)	0,6	-0,7	-0,1	0,0
COM 2022-2023				
Proгноza de vară	3,9	2,9		
Proгноza de primăvară	2,6	3,6		
Diferențe (puncte procentuale)	1,3	-0,7		

Sentimentele din piață sunt pe un trend pozitiv^{xviii}, în ciuda încercărilor mass-media de a crea panica unor crize economice.

Totuși, percepția riscurilor rămâne ridicată, așa cum arată variația CDS-urilor (Costul asigurării împotriva riscului de default = incapacitate de plată – indicator listat și tranzacționat la bursă).

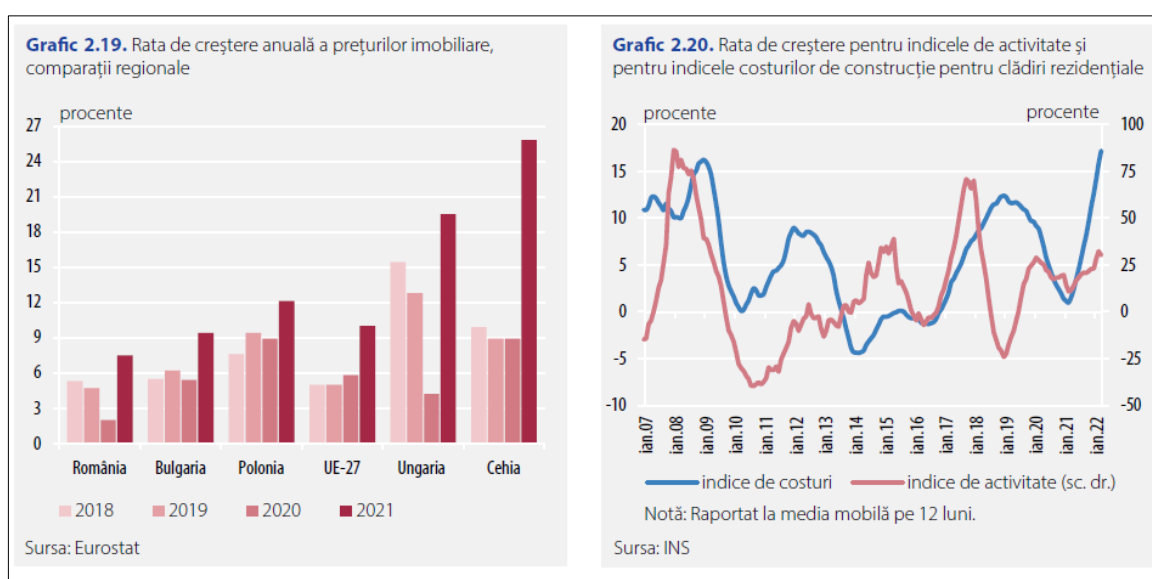
La prezentarea sus-menționată au fost încercate și câteva previziuni macroeconomice demne de urmărit.

STUDIU OPORTUNITATE
În vederea concesiunii terenului situat în intravilanul municipiului Arad,
intabulat în CF 345748 ARAD



Indicator / an	2020	2021	2022	2023	2024
PIB nominal (miliarde EUR)	218.9	240.2	268.3	293.5	305.7
PIB real (% an/an)	-3.7	5.9	3.2	4.3	4.5
Consum privat (% an/an)	-5.1	7.9	3.7	5.6	5.0
Investiții productive (% an/an)	4.1	2.3	4.7	4.1	5.5
Consum public (% an/an)	1.8	0.4	3.7	4.3	4.3
Exporturi (% an/an)	-9.4	12.5	5.0	5.4	7.2
Importuri (% an/an)	-5.2	14.6	6.0	6.4	7.5
Rata șomajului (%)	6.1	5.5	5.5	5.5	5.4
Inflația* (IAPC) (% an/an, medie)	2.3	4.1	8.0	4.3	3.3
Rata de dobândă de referință (%)	1.50	1.75	3.50	4.00	3.50
Deficit bugetar (% PIB) (ESA)	9.3	7.1	6.3	3.0	2.5
Contul curent (% PIB)	-5.0	-7.1	-5.0	-4.5	-3.3
Rata de dobândă titluri 10 ani (medie anuală) (%)	3.9	3.7	6.2	5.1	5.2
EUR/RON (medie anuală)	4.84	4.92	4.98	5.03	5.06

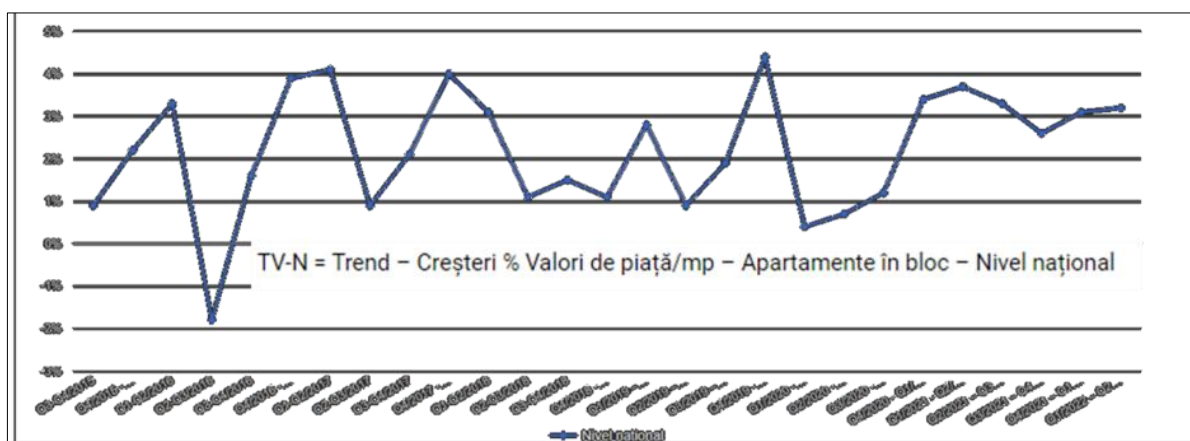
Din Raportul BNR asupra stabilității financiare^{xix} de la mijlocul anului anului 2022, idea este bază legată de proprietățile imobiliare pare a fi: « *Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a dinamizat în anul 2021, evoluție reflectată de majorarea numărului de tranzacții (+37 la sută în intervalul aprilie 2021 – martie 2022 față de aceeași perioadă a anului anterior, conform datelor ANCPI). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în cursul anului 2021 (+7,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune (Grafic 2.19), dar și sub media Uniunii Europene (10 la sută).* »



4.2.3 Valori reprezentative

ANEVAR propune un indice imobiliar la nivel de municipii și la nivel național^{xx}. Reținem că din 2016 creșterea trimestrială nu mai înregistrat valori negative – adică, apartamentele s-au scumpit încontinuu.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat în intravilanul municipiului Arad,
intabulat în CF 345748 ARAD



Din ultima revistă editată de ANEVAR^{xxi} rezultă câteva cifre și grafice semnificative pentru nivelul prețurilor actuale:

Apartament în bloc – Top 10 valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoare de piață (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	1.984
2	București	1.461
3	Brașov	1.365
4	Timișoara	1.349
5	Constanța	1.341
6	Craiova	1.284
7	Târgu Mureș	1.249
8	Iași	1.227
9	Oradea	1.221
10	Sibiu	1.215

Casă cu teren – Top valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoare de piață (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	1.755
2	Constanța	1.584
3	Timișoara	1.383
4	Sibiu	1.240
5	Iași	1.161
6	Craiova	1.152
7	Oradea	1.068
8	Pitești	990
9	Arad	917
10	Alba Iulia	914

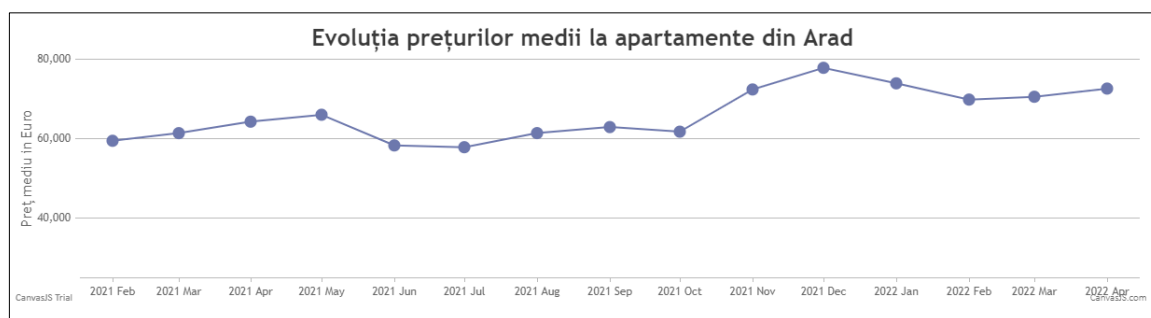
Pentru Arad, valoarea de piață casă + teren este de 917 €/mp, iar pentru apartament în bloc este de 1.037 €/mp.

Pentru spațiile ne-locative, datele prelucrate din revistă, provenind de la Colliers International, Darian DRS, Cushman & Wakefield Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank relevă următoarele valori medii:

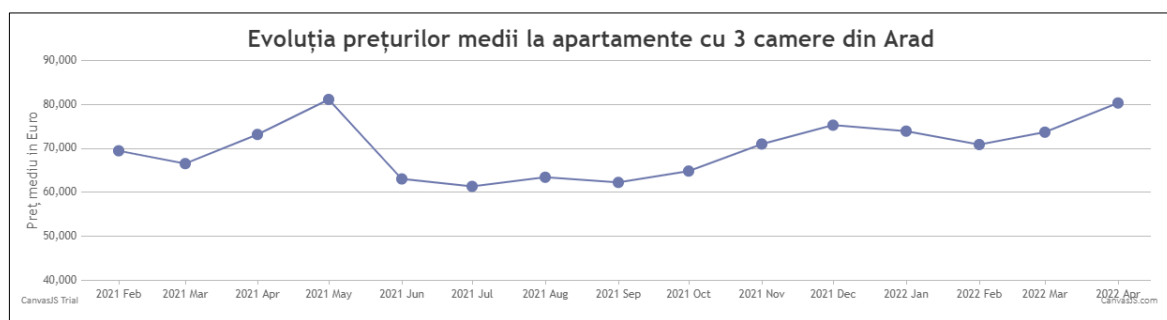
STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD

Tip spații	Municipii	Chirie clasa A eur/mp/lună		Grad neocupare		Rata de capitalizare	
Birouri	București	8,00	18,75	13,11%	20,00%	6,50%	9,50%
	Cluj, Iași, Timișoara, Brașov	10,00	16,00	4,50%	20,00%	7,25%	10,00%
	Arad, Sibiu, Craiova, Ploiești	7,00	14,00	10,00%	20,00%	8,75%	10,50%
Centre comerciale	București	20,00	75,00			6,75%	9,25%
	Cluj, Iași, Timișoara, Brașov	14,00	45,00			7,50%	10,00%
	Arad, Sibiu, Craiova, Ploiești	10,00	30,00			8,00%	10,50%
Industrial	București	3,10	5,50	4,20%	5,00%	7,25%	9,50%
	Cluj, Iași, Timișoara, Brașov	3,20	5,00	5,40%	15,00%	7,75%	10,50%
	Arad, Sibiu, Craiova, Ploiești	2,60	5,00	2,20%	5,00%	8,00%	11,00%

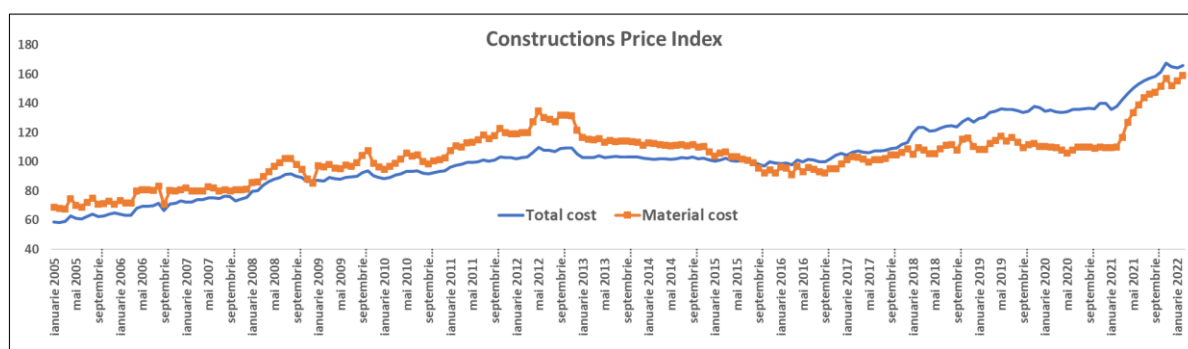
Conform unor publicații recente^{xxii, xxiii}, prețul apartamentelor din Arad se situează în plaja de valori următoare:



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD



Conform Institutului național de statistică, indicele prețului în construcții^{xxiv} se află pe un trend ascendent, multe dintre materiile prime scumpindu-se de 2÷3 ori în ultimul an.



4.2.4 Concluzii

În opinia mea, în acest moment prețurile imobiliarelor sunt ne-sustenabil de ridicate. Există un exces de bani în piață (la nivel internațional), concretizat în absurdități de genul Metavers, monede virtuale care nu se știe cât sunt de legale, firme care valorează miliarde de dolari pe hârtie sau care au PER-uri aberant de ridicate etc.

Petrolul a trecut de la cotații futures negative la valori spre 150 dolari barilul, energia are un preș insuportabil pentru populație în întreaga Europă, băncile trec de la dobândă zero la variații săptămânale în creștere – similare inflației, materiile prime pleacă de la minime spre maxime istorice, apar crize dintre cele mai ciudate: a semiconductorilor, a containerelor, a cine mai știe cui datorită războiului din Ucraina.

Mie mi se pare evident că trebuie luate măsuri drastice, de către state, bănci, organizații suprastatale etc, pentru că piața nu va putea regla singură aceste variații aberante.

Și piața imobiliară a suferit creșteri galopante, dar ele sunt momentan sustenabile.

Raționamentul este următorul: atâta timp cât un angajat (sau o familie) poate să-și permită să plătească credite ipotecare (principalul plus dobânzile) cu maxim jumătate din salariu, prețul apartamentelor nu este prea mare. Similar în cazul spațiilor comerciale, logistice sau industriale. Un argument în acest sens îl reprezintă comparația dintre creșterile salariale și cele ale imobilelor^{xxv}, realizată pentru principalele municipii.

Indici comparativi ai castigului salarial real si pretului de vanzare al locuintelor	Indicele castigului salarial real pentru anul 2021 (2015 = 100)	Indicele pretului de vanzare al locuintelor pentru anul 2021 (2015 = 100)
Cluj Napoca	174	180
Bucuresti	154	144
Timisoara	162	147
Iasi	174	149

Când acest raport nu va mai fi corect, piața imobiliară se va corecta, mai mult sau mai puțin sever.

Opinia specialiștilor:

«Vânzările de locuințe a crescut și în primul trimestru al acestui an, pe fondul unei cererii în creștere, după o stagnare pe finalul lui 2021, în timp ce prețurile urmează și ele o traiectorie ascendentă, dar au început să apară incertitudini legate de evoluția pieței în următoarele luni, se arată într-un raport realizat de compania de evaluări imobiliare ValorEasy.»^{xxvi}

«Doar în Cluj-Napoca prețurile de vânzare ale apartamentelor s-au apreciat mai mult decât salariul net. În Cluj-Napoca prețurile de vânzare ale apartamentelor s-au apreciat cu 80%, în termeni reali, în perioada 2015 – 2021, depășind creșterile câștigului salarial mediu real de 74%. Și în celelalte trei orașe mari analizate de ValorEasy (București, Iași și Timișoara) prețurile de vânzare s-au apreciat rapid, dar nu au depășit creșterile câștigului salarial.»^{xxvii}

«„Impredictibilitatea a atins cote maxime, influențând profund piața. În această perioadă de război în Ucraina, asistăm la o scădere temporară a cererii și intenției de cumpărare. Este posibil să avem parte din nou de începutul unui nou ciclu imobiliar, întocmai celui din 2008, declanșat de începutul unei noi crize economice. Cei care

cunosc cu adevărat ciclurile imobiliare știu oricum că acesta urma să se declanșeze în anii următori (1-4 ani). La 14 ani de la declanșarea crizei imobiliare din 2008, care a constituit începutul unui ciclu imobiliar, este posibil să ne aflăm acum la începutul unui nou”, susține Vlad Gheorghiu, REALTOR și consultant imobiliar, membru APAIR (Asociația Profesională a Agențiilor Imobiliare din România), afiliat NAR (National Association of Realtors din SUA).»^{xxviii}

Din teleconferința cu investitorii pe Trimestrul 1 2022 a One United Properties SA^{xxix} (dezvoltator imobiliar din București listat la Bursa de Valori București) am reținut următoarele:

- Sunt optimiști privind evoluția pieței imobiliare în viitorul previzibil. La fel a răspuns și EVER la această întrebare. Nu obțin autorizații la timp și nu pot construi cât ar putea vinde. Cererea de apartamente premium în București este mult mai mare decât oferta.
- 80% din apartamentele aflate în construire sunt deja precontractate. Stocul de apartamente din București este învechit, de proastă calitate, iar populația este în creștere continuă; deci, fundamental presiunea este pe cerere.
- Pe segmentul comercial prime, proprietățile din București sunt subevaluate: yield de 4% în Praga și de 6,5% în București.
- Consideră că pot transfera către clienți creșterea de prețuri la materiale. Creșterea costurilor este estimată la 5÷10% în 2022. Marja pentru rezidențiale este de peste 40% și este de așteptat să se mențină la acest nivel.

În lipsa unui eveniment extrem, piața imobiliară va continua să crească, dar în ritm mai potolit - au fost de brokerii imobiliari invitați la webinar-ul de specialitate^{xxx}, mai ales că adausul mediului al dezvoltatorilor români se situează la 30%, în comparație cu cei din sudul Spaniei, acolo unde marja este de 10÷15% (din cunoștințele lor). Susțineau că investițiile imobiliare continuă să fie un bun refugiu în fața devalorizării monedelor (inflației).

La teleconferința cu investitorii a Impact SA din 29.08.2022, conducerea celui mai mare dezvoltator imobiliar pe segmentul rezidențial mediu (adică, nu de lux) din București și din țară (listat și la Bursă) a afirmat că piața specifică are loc de creștere, pentru că cererea se menține mai mare decât oferta pentru apartamentele de valoare medie. Ritmul de construire este lent, datorită și greutății de obținere a autorizațiilor de construire.

Și mai recent, Bloomberg^{xxx} consemna opinii mult mai puțin optimiste: *«It's just getting started. From Sydney to Stockholm to Seattle, buyers are pulling back and house prices are falling — sometimes seeing double-digit declines. Meanwhile, millions of borrowers are seeing their monthly loan payments go up as interest rates increase. This rapid cooldown in real estate threatens to worsen a global economic downturn. According to some experts, the world will face a “synchronized housing market downturn in 2023 and 2024.” How it all plays out is a key variable for central bankers who want to tamp down inflation without hurting consumer confidence and triggering a deep recession.»*

Din câte se observă, mass media consemnează puține atitudini catastrofice, opinia generală fiind aceea că, dacă va urma o corecție, aceasta se va manifesta sub forma unei stagnări a prețurilor și a reducerii vânzărilor pe termen scurt.

Dacă însă economia mondială va intra în recesiune, spirala scăderii salariilor, creșterii șomajului și inflației, creșterii dobânzilor bancare până la niveluri insuportabile, reversul medaliei privind banii aruncați în economie după pandemie, toate acestea pot crea un cerc vicios care nu va ocoli piața imobiliară.

În calitate de evaluator nu pot propune alte prețuri decât cele pe care le întâlnesc în realitate. Dar îmi propun să evidențiez în rapoarte acele valori care, deși realiste (pentru că provin din piață) sunt rodul unor variații de moment, fără bază în valoarea intrinsecă a proprietăților.

Ca argument, indicele S&P500 Real Estate din SUA^{xxx} nu arată niciun semnal pozitiv: dreapta de trend ascendent nu a fost spartă, dar cotația se apropie de media mobilă (20 de luni), benzile Bollinger s-au lățit, MACD a făcut intersecția mediilor în sens descendent, iar RSI arată clar o supra-cumpărare (supra-evaluare). Ce puțin pe moment, semnalele analizei tehnice sunt clar de short.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD



Principalii indicatori calculați de Damodaran^{xxxiii} la nivelul firmelor europene listate din domeniul Real Estate Development sunt:

Domeniu	β	Forward PER	P/BV	Cost of Capital	ROE	EV/EBITDA	Net Margin
R.E.I.T.	0,84	20,55	0,90	0,04	0,03	27,70	0,25
Real Estate (Development)	0,81	13,96	1,17	0,04	0,10	12,48	0,08
Real Estate (General/Diversified)	0,86	19,02	1,14	0,04	0,12	35,79	0,52
Real Estate (Operations & Services)	0,67	41,31	1,16	0,04	0,15	31,93	0,66

Dezvoltatorii imobiliari români au evoluții sinuoase la bursă^{xxxiv}:

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD



Specific pieței vestice, din ofertele dezvoltatorilor am extras următoarele valori:

Tip activ	CîB [eur/mp]	Explicații
Bloc Arad	415	dezvoltator, prețuri 2021
Bloc Arad	580	constructor, 2021
Bloc Arad	> 900	constructor, finisată
Bloc Timișoara	650	constructor
Bloc Timișoara	640÷720	900÷1.000 eur/mp util
Bloc Timișoara	800÷850	dezvoltator, finisat
Casa Arad, mini blocuri	700	dezvoltator, Vladimirescu
Hale Arad	460	constructor, 2021
Hale Arad	400÷560	constructor

Sinteza metodelor de evaluare a proprietăților imobiliare se regăsește în Raportul financiar^{xxxv} la 30 iunie 2022 al One SA, unul dintre cei mai mari dezvoltatori imobiliari pe segmentul prime din România, societate listată la Bursa de Valori București:

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Pentru toate investițiile imobiliare, utilizarea lor curentă este echivalentă cu cea mai bună și cel mai înalt nivel de utilizare. Tehnicile de evaluare utilizate pentru determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare sunt:

- a) valorile juste sunt stabilite folosind tehnica comparației de piață. Modelul de evaluare are la bază prețul pe metru pătrat atât pentru teren, cât și pentru clădiri, derivat din date observabile din piață, pe o piață activă și transparentă;
- b) metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF). Modelul de evaluare bazat pe metoda DCF estimează valoarea actualizată a fluxurilor de numerar nete care vor fi generate de o clădire închiriată având în vedere rata de ocupare și costurile care vor fi achitate de chiriași. Estimarea ratei de actualizare are în vedere, printre altele, calitatea clădirii și amplasarea acesteia;
- c) abordarea reziduală de evaluare este folosită atunci când o proprietate are un potențial de dezvoltare sau redevoltare, și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuielile efectuate cu privire la proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va achiziționa proprietatea în cauză la data evaluării în starea actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.
- d) Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție.

Analiza pieței imobiliare locale (Arad)

Zona de vest a țării este una bine dezvoltată economic, cu o populație bine educată, cu nivel mediu de trai, care-și dorește case noi, frumoase. Tendința de înnoire se manifestă și în domeniul proprietăților industriale, majoritatea firmelor renunțând la a-și desfășura activitatea în hale vechi uriașe, din beton armat, preferând hale noi, modulare, în structură ușoară metalică, mult mai ușor de întreținut și exploatat.

Terenuri extravilane pentru dezvoltare

Prețurile terenurilor pentru construcții variază funcție de poziție și de caracteristicile intrinseci. De aceea grila notarilor, care consideră valoarea terenurilor numai funcție de zona din oraș unde sunt situate, nu poate fi utilizată nici măcar cu caracter indicativ (vezi și poziția oficială ANEVAR^{xxxvi}).

Principalele modalități de evaluare a terenurilor intravilane, destinate construcțiilor, sunt:

- comparabilele afișate pe site-uri specializate sau în periodice de reclame;
- analiza CUT (Coeficientul de Utilizare a Terenului = raportul dintre suprafața desfășurată construibilă și suprafața totală a terenului), funcție de Planul de Urbanism și de prevederile Certificatului de Urbanism;

- analiza planului de afaceri al dezvoltatorului, valoarea terenului rezultând ca diferență între prețul de vânzare al proprietății dezvoltate și costurile de construire, incluzând aici și profitul investitorului (metoda parcelării și dezvoltării).

Terenurile intravilane din Arad se vând cu prețuri cuprinse între 50 și 300 eur/mp, chiar mai mult în zonele de interes investițional. Piața este în ușoară creștere, dar tendințele de dezvoltare sunt îndreptate spre comunele suburbane sau fostele site-uri industriale. Și aici terenurile ajung la 50 eur/mp, costurile cu utilitățile reprezentând între 20 și 30 eur/mp.

Cererea este reprezentată de marii investitori (pentru construcția de blocuri) și de pătura înstărită (pentru dărâmarea caselor vechi și construcția de vile moderne).

Oferta este reprezentată în principal fostele întreprinderi industriale care își lichidează activitatea.

Echilibrul este dictat de ofertă, care este mai mare decât cererea. Trebuie menționat că încrederea în ofertele postate pe Internet sau în ziarele de publicitate imobiliară trebuie să fie limitată, pentru că multe imobiliare sunt postate la prețuri mult mai mari chiar decât așteptările vânzătorilor.

Analiza ofertei competitive

În zona analizată a fost evidentă dinamizarea pieței proprietăților imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietăți reabilite și reamenajate în scop comercial sau de prestări servicii. O bună parte din proprietățile disponibile au fost astfel tranzacționate.

Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții.

Ofertele de vanzare extrase de pe piata, referitoare la terenurile evaluate, se prezinta astfel:

suprafata (mp)	pret ofertat (EUR)	pret/mp ofertat (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
1669	550,770	330	2 fronturi stradale, 19,5 m	stradal	strada asfaltata	ultracentral, Romanilor	imobiliare	langa Stadionul Gloria
2727	939,000	344	2 fronturi stradale	pe teren	strada asfaltata	Ultracentral, zona Boul Rosu	imobiliare	cu PUZ
1500	450,000	300	front stradal 17 m	pe teren	asfaltata	Pta Avram Iancu	imobiliare	cu casa veche de demolat
355	87,000	245	13.5	pe teren	asfaltata	Ultracentral, cart Functionarilor	imobiliare	str. Iustin Marsieu
945	450,000	476	pe colt, 3 fronturi stradale	pe teren	strazi asfaltate	Ultracentral, Milea	imobiliare	intravilan cc
414	170000	411	18	pe teren	strada asfaltata	Ultracentral, Calea Romanilor	imobiliare	PUZ aprobat P+2E

STUDIUL OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD

1220	190000	156	30	stradal	strada asfaltata	Ultracentral	publi24	str. Episcopiei, intre Cicio Pop si L. Blaga
360	85000	236	13	stradal	strada asfaltata	Ultracentral, cart Functionarilor	imoradar24	str. Alex. Vlad
2400	420000	175	33	stradal	strada asfaltata	Calea Radnei, central	publi24	calea Radnei 191, Micalaca

Ofertele de inchiriere terenuri, extrase de pe piata, se prezinta astfel:

suprafata (mp)	pret (EUR/mp)	pret/mp	front stradal (m)	adancime (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
45000	45,000	1.00	200	225	in zona	strada asfaltata	Arad, zona Metro	publi24	
600	1,200	2.00	12	50	stradal	asfaltata	central, Piata Sarbeasca	publi24	rezidential
4200	1,500	0.36	100	42	stradal	asfaltata, DJ,	Micalaca, iesirea spre Siria, intersectia Livada / DJ Arad-Siria	olx	intravilan cc
3000	1,000	0.33	80	38	in zona	Centura Nord	Arad	olx	intravilan cc
1012	250	0.25	50	20	stradal	strada asfaltata	Bujac, str. Ctin Brancoveanu	olx	pe colt
400	400	1.00	nec		stradal	strada asfaltata	str. Ovidiu (Centura Nord), langa CET	olx	intravilan cc
1000	1000	1.00	12		stradal	strada asfaltata	Micalaca, Calea Radnei	real-investments	pretabil spalatorie auto

4.3 EVALUAREA TERENULUI

Pentru intocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date si dosarul de casa a evaluatorului, care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selectie de date care au fost utilizate in procesul de evaluare si pentru care s-au stabilit corectiile mentionate in tabelele aferente. Comparabilele folosite in cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piata au fost verificate telefonic si/sau faptic, prin deplasare la fata locului, in functie de posibilitatea vanzatorului (ofertantului).

Procesul de estimare a “valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, de tipul bunului, de recomandari si ipotezele si ipotezele special (daca exista) cuprinse in prezentul raport. Estimarea valorii de piata s-a facut prin aplicarea a trei abordari in evaluare.

Datele si informatiile preluate de la proprietar si client, prin reprezentantii sai sunt considerate a fi reale si valabile, evaluarea fiind efectuata in aceasta ipoteza.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

Valoarea de piata a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar.

Prin conceptul de cea mai buna utilizare intelegem utilizarea rezonabila, probabila și *legală* a unui teren liber sau construit care este *fizic posibila*, adecvat fundamentata, *fezabila financiar* si care are ca rezultat *cea mai mare valoare* (este maxim productiva).

Reprezintă o alternativa de folosire a unui activ imobiliar aleasa din diverse variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite în evaluare.

"Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare."

CMBU pentru teren liber ia in considerare valoarea de piata a terenului liber estimata prin comparatia vanzarilor.

CMBU – construire/amenajare parcare subterana si supraterana si constructii anexe activitatii de parcare

- legala - da
- fizic posibila - da
- fezabila financiar - da, pentru ca fiind zona foarte populata (hotel, Cazinou, licee, compartimente ale Primariei Arad) si cu numar de locuri de parcare limitat, este necesar suplimentarea lor
- maxim productiva - da

Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD

se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fara de cele ale activului evaluat.

Din datele extrase de pe piata, au fost selectate patru oferte:

suprafata (mp)	pret ofertat (EUR)	pret/mp ofertat (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
1669	550,770	330	2 fronturi stradale, 19,5 m	stradal	strada asfaltata	ultracentral, Romanilor	imobiliare	langa Stadionul Gloria
2727	939,000	344	2 fronturi stradale	pe teren	strada asfaltata	Ultracentral, zona Boul Rosu	imobiliare	cu PUZ
1500	450,000	300	front stradal 17 m	pe teren	asfaltata	Pta Avram Iancu	imobiliare	cu casa veche de demolat

Calculul valorii de piata:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.imoradar24.ro	B - ID: www.imobiliare.ro	C - ID: www.imobiliare.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	2289	1500	2727	1664	
DESCRIERE	intravilan curti constructii in suprafata de 2289 mp, forma poligon neregulat, front stradal 35,6 m (Bdul Gral Dragalina)	intravilan curti constructii in suprafata de 1500 mp, front stradal 17 m, cu cladire demolabila	intravilan curti constructii in suprafata de 2727 mp, 2 fronturi stradale de cca. 60 m /45 m, la strazi asfaltate, zona Boul Rosu	intravilan curti constructii in suprafata de 1669 mp, front stradal de cca.19,5 m la strada asfaltata, acces din 2 parti: Bdul Garl Dragalina si str. Dacia	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		330	344	330	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	din analiza pietei, marja de negociere este de 10%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-33	-34	-33	
Pret ajustat (EUR/mp)		297	310	297	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		297	310	297	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		297	310	297	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		297	310	297	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		297	310	297	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		297	310	297	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		297	310	297	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, ultracentral, Bdul General Dragalina	Arad, ultracentral, Piata Iancu	Arad, ultracentral, zona Boul Rosu	Arad, ultracentral, zona Romanilor	
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar	

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD

Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		297	310	297	
Suprafata (mp)	2289	1500	2727	1664	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		297	310	297	
Acces, forma, relief	plan, forma poligon neregulat, front stradal la Bdul Gral Dragalina 35,6 m	plan, acces direct din strada asfaltata, front stradal 17 m	plan, acces direct din strada asfaltata, 2 fronturi stradale de cca. 60 m, 45 m, la strazi asfaltate (M Scaevola)	plan, acces direct din strada asfaltata, acces din 2 parti: Bdul Garl Dragalina si str. Dacia, front stradal de cca. 19,5 m la str. Dacia	
Cuquantum ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		0	0	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		297	310	297	
Cuquantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		297	310	297	
Cuquantum ajustare front stradal (%)		1%	-3%	1%	din analiza pietei, comp. B si C
Cuquantum ajustare front stradal (EUR/mp)		3.00	10.00	3.00	
Pret ajustat (EUR/mp)		300	300	300	
Echipe teren (utilitati)	utilitati: pe teren	utilitati: pe teren	utilitati: pe teren	utilitati: pe teren	
Cuquantum ajustare utilitati (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei, comp. B si C
Cuquantum ajustare utilitat (EUR/mp)		-	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		300	300	300	
caracteristici economice	intravilan	intravilan, cu cladire de demolat	intravilan, cu PUZ in aprobare	intravilan	
Cuquantum ajustare (%)		3%	0%	0%	din discutiile cu constructorii
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		10	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		310	300	300	
Utilizare	rezidential, cu functiuni complementare	rezidential	rezidential	rezidential	
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		310	300	300	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		310	300	300	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		13	10	3	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		3.9%	2.9%	0.9%	
Numar de ajustari (buc)		2	1	1	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	300				
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	686,700				

Valoare de piata teren CF 345748 ARAD = 686.700 EUR

Calculul redeventei

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

ARTICOLUL 307 Redevența

.....

(4) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

- a)** proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b)** valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c)** corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Redeventa anuală a fost calculată plecând de la valoarea de piață rezultată prin evaluare, utilizând prevederile art 17 din Legea 50/1991:

Art. 17 - Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București, sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Prin prisma proprietarului, este optimă plata concesiunii în 10 ani.

În această situație, valoarea redevenței se prezintă astfel:

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 345748 ARAD = 68.670 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9783 LEI/EUR, valabil la data de 19.05.2023, valorile se prezintă astfel:

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 345748 ARAD = 341.860 LEI

4.4 Analiza rezultatelor și concluzii

Având în vedere relevanța datelor de pe piață și consistența informațiilor de piață considerate relevante ABORDAREA PRIN PIATĂ, nefiind necesar să se aplice și abordarea prin venituri, datorită lipsei de date din piață.

In concluzie, in opinia mea, valoarea estimata pentru terenul in discutie tine seama de *valoarea de piata* determinata in ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA.

Ca rezultata al invetigatiilor si analizei mele, estimez ca :

Valoare de piata teren CF 345748 ARAD = 686.700 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 345748 ARAD = 68.670 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9783LEI/EUR, valabil la data de 19.05.2023, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 345748 ARAD = 341.860 LEI

5. Procedura pentru atribuire a contractului de concesiune si justificare alegerii procedurii

Conform **Legea 50 / 1991**

ART. 13 din L 50 / 1991

(1) Terenurile apartinand domeniului privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori inchiriate prin licitatie publica, potrivit legii, in conditiile respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, in vederea realizarii de catre titular a constructiei.

.....

(3) Concesionarea se face pe baza de oferte prezentate de catre solicitanti, cu respectarea prevederilor legale, urmarindu-se valorificarea superioara a potentialului terenului.

Conform Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

Articolul 129 Atribuțiile consiliului local

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) *hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei,*

oraşului sau municipiului, după caz, precum şi a serviciilor publice de interes local, în condiţiile legii;

Articolul 303 Titularii dreptului de concesiune

(1) *Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unităţile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.*

(2) *Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acţionează pe riscul şi răspunderea sa, dreptul şi obligaţia de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevenţe.*

(4) *Judeţul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a judeţului, fiind reprezentat, în acest sens, de către preşedintele consiliului judeţean.*

Articolul 305 Exerciţarea dreptului de concesiune

(1) *Subconcesiunea este interzisă.*

(2) *Bunurile imobile proprietate publică se înscriu în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.*

(3) *Nerespectarea prevederilor alin.(2) atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.*

(4) *Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.*

ARTICOLUL 311 Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

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

a) *transparenţa - punerea la dispoziţie tuturor celor interesaţi a informaţiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;*

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

ARTICOLUL 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.**
 - (2) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, 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.**
 - (3) Documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.**
 - (4) Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.**
 - (5) Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.**
 - (6) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.**
-

(7) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(9) În cazul prevăzut la alin. (8) lit. b), concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(10) Toate sistemele informatice și aplicațiile informatice utilizate trebuie să respecte legislația națională în vigoare privind interoperabilitatea electronică și cea privind asigurarea unui nivel comun ridicat de securitate a rețelelor și sistemelor informatice.

ARTICOLUL 313 Conținutul documentației de atribuire

(1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;

c) caietul de sarcini;

d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2) În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

In conformitate cu legislatia in vigoare – Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, art. 312 aliniatul 1 – **procedura de atribuire** a contractului de concesiune este **prin licitatie**.

Pentru o transparenta cat mai mare si o libera concurenta in sectorul privat, se considera ca LICITATIA este cea mai buna modalitate de selectare a concesiionarului.

6. Durata estimată a concesiunii

Conform legislatiei in vigoare, durata concesiunii va fi maxim 49 de ani de la data semnarii contractului de concesiune.

Pentru terenul in cauza se estimeaza o durata a concesiunii de 49 ani.

Plata concesiunii se va realiza in 10 ani.

ARTICOLUL 306 Durata concesiunii

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

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiionări cu durată mai mare de 49 de ani.

ARTICOLUL 318 Criteriile de atribuire a contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică

(1) Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt următoarele:

a) cel mai mare nivel al redevenței – 40%;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flowului (document emis de unitati bancare/declaratii bancare din care sa reiasa faptul ca, in cazul atribuirii contractului de concesiune, ofertantul dispune de resursele financiare declarate pentru 3 ani de derulare a contractului, raportat la pretul minim solicitat pentru redeventa/an) – 20%;

c) protecția mediului înconjurător – declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la normele de apărare împotriva incendiilor; declarație pe propria răspundere cu privire la încheierea unui contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă în termen de 60 de zile calendaristice de la data semnării contractului de concesiune – 10%;

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesiionat – depunerea unui Memoriu de prezentare a unui proiect de amenajare parcaje supraterane și subterane pe terenul ce face obiectul concesiunii, semnat de catre un arhitect / inginer constructor – max. 30%;

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficientă economic a bunului concesiionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la [alin. \(1\)](#) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Concedentul trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la [alin. \(2\)](#).

7. Termenele previzibile pentru realizare procedurii de concesiionare

In baza Studiului de oportunitate elaborate, a caietului de sarcini si a instructiunilor privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesiionare, se va organiza licitatia, conform prevederilor legislative in vigoare

De la elaborarea studiului de oportunitate, etapele de realizare a procedurii de concesiionare sunt urmatoarele:

- Aprobarea Studiului de oportunitate de catre Consiliul Local Municipal Arad
- Elaborarea documentatiei de atribuire a contractului de concesiionare; conform art. 313, documentatia de atribuire trebuie sa contina:

1. a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune; c) caietul de sarcini;
d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
 2. În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.
- Aprobarea documentatiei de atribuire a contractului de concesiune si constituirea comisiei de evaluare a ofertelor, prin Hotarare de CLM
 - Licitatia se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
 - Organizarea si desfasurarea licitatiei, evaluarea ofertelor:
 - (1) Comisia de evaluare analizeaza ofertele, pe baza criteriilor de valabilitate, apoi 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 atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
 - (2) În baza procesului-verbal semnat de catre toti membrii comisiei, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului
 - (3) 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
 - (4) 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
 - Publicarea rezultatului licitatiei: Concedentul transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice
-

de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune

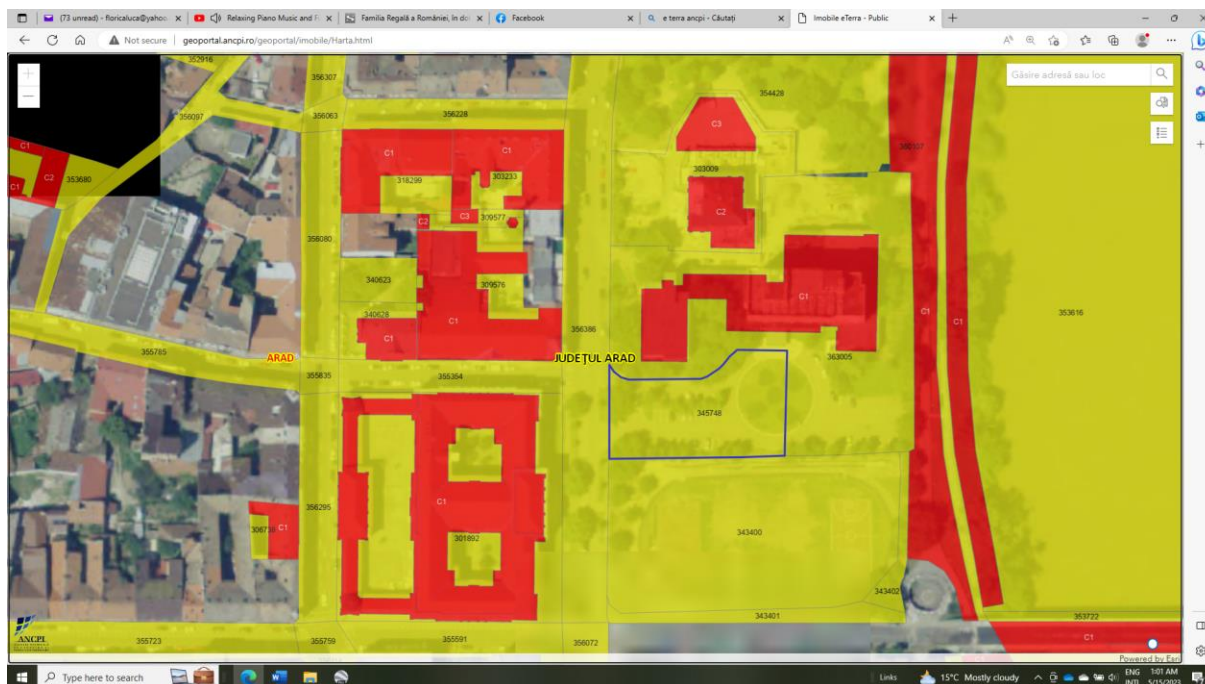
- Incheierea contractului de concesiune: Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitației publice către ofertanti

8. Avize necesare

- avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz; - nu este cazul
- avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode – nu este cazul.

9. Anexe

9.1 Descrierea juridica detaliata



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 345748 Arad

Nr. cerere	47475
Ziua	20
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100129331670



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 4874 Arad

Nr. topografic: 7776/1387/a/1/1/1 Arad

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	345748	2.289	PARTIAL IMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
47475 / 20/03/2023		
Act Administrativ nr. 70, din 02/02/2023 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, domeniul public		

C. Partea III. SARCINI .

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

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD

Carte Funciară Nr. 345748 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

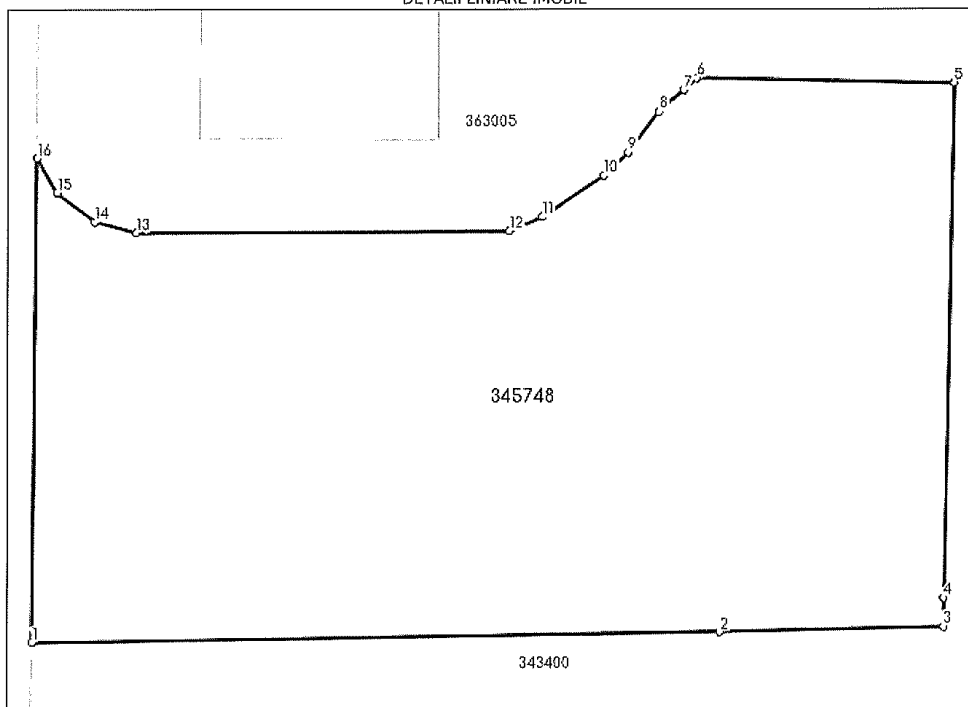
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
345748	2.289	PARTIAL IMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.289	-	-	7776/1387/a/1/1/1 Arad	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	50.669
2	3	16.47
3	4	2.125
4	5	38.013
5	6	18.948
6	7	1.288

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD

Carte Funciară Nr. 345748 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.41
8	9	3.791
9	10	2.44
10	11	5.494
11	12	2.596
12	13	27.493
13	14	3.197
14	15	3.484
15	16	2.974
16	1	35.643

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

28-03-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
RAZVAN CONSTANTIN GANCEA

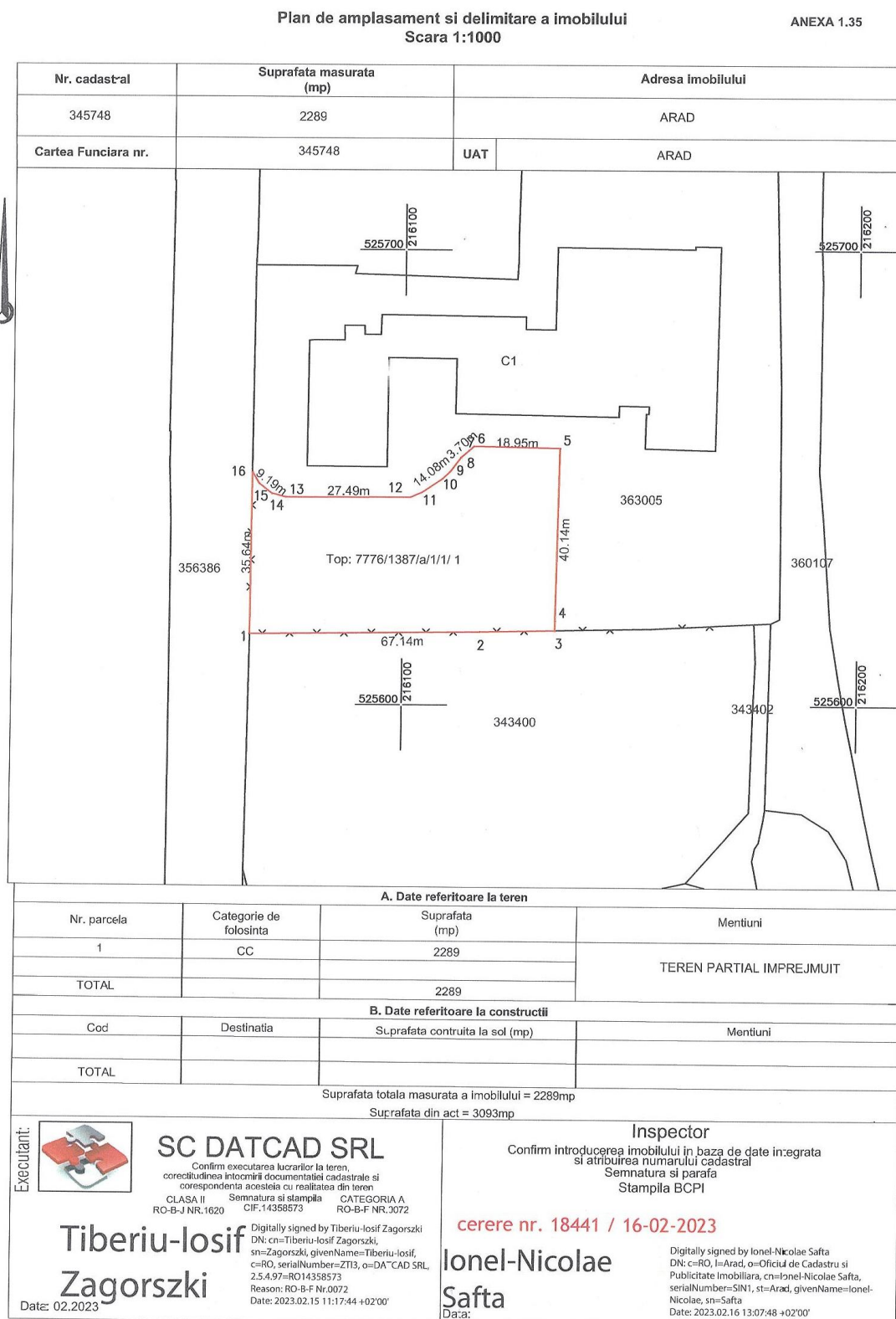
(parafa și semnătura)

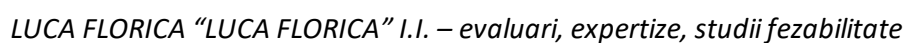
Referent,

(parafa și semnătura)

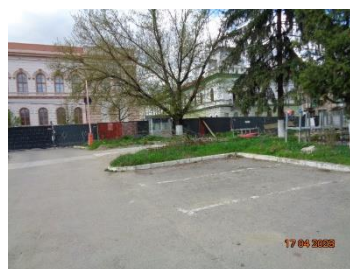
STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD

9.2 Plan de amplasament si delimitare - ANEXAT





9.3 Fotografii ale proprietatii



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD

9.4 Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti



STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD

9.5 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE TERENURI ARAD

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/romanilor/teren-constructii-de-vanzare-X5113053?lista=3468313&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3431272347>

Imobiliare.ro

Teren pentru blocuri in Zona Romanilor

Arad, zona Romanilor - [Vezi harta](#)

550.770 €

0753 934 085

Andrei Laluciu
Consultant imobiliar
PROPERTYLAB

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Email](#) [Print](#)

[Ascunde anunt](#) [Raporteaza anunt](#)

[Vezi harta](#)

Descriere

Teren pentru blocuri in Zona Romanilor

PropertyLab va ofera spre vanzare un teren pentru blocuri in Zona Romanilor. Terenul este intravilan si are suprafata de 1669 mp. Este situat in Arad langa Stadionul Gloria (Romanilor). Zona este una centrala. Ca mijloace de transport in comun sunt linile de tramvai si statii de taxi si autobuze. In apropiere este sensul giratoriu de la Boul Rosu unde se gasesc mijloacele de transport in comun.

Tramvai si statii de taxi si autobuze, in apropiere este sensul giratoriu de la Boul Rosu unde se gasesc mijloacele de transport in comun.

In proximitate sunt scoli si licee, gradinite precum si o gama variata de magazine comerciale si alimentare.

Accesul se poate face pe doua laturi cu drumuri asfaltate, respectiv Str. Dacilor si B-dul Dragalina. Terenul beneficiaza de toate utilitatile: apa, canalizare, curent si gaz. Este o oportunitate de investitie, in imediata vecinatate aflandu-se imobile P+4.

Mai multe detalii se pot obtine telefonic la numarul [vezi numarul](#)

Laluciu Andrei - Consultant Imobiliar PropertyLab

Cod proprietate 1379164
[clichere mai putin](#)

Specificatii

ID Anunt	X5113053	Actualizat in 28.03.2023
Suprafata teren	1669 mp	
Tip teren	constructii	
Clasificare teren	intravilan	
Front stradal	19.5 m	
Nr. fronturi	2	

Notițe

[Adauga comentariu](#) [Adauga](#)

UTILITATI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

ALTE DETALII PRET

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/boul-rosu/teren-constructii-de-vanzare-X511309U?lista=3468313&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3431272347>

Teren cu PUZ pentru blocuri - 2727 mp

336,32 € • TVA / mp **939.000 € • TVA**

Arad, zona Boul Rosu - [Vezi harta](#)

0753 934 085
08h-8h sapt

Andrei Laluciu
Consultant Imobiliar
PROPERTYLAB

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Email](#) [Copy](#)

Hotel Elexus Predeal 4*

Hotel Elexus Predeal

Piscina Exteriora Incalzita, Tichise de Vacanta, renovat integral

[Book Now](#)

Descriere

Agentia imobiliara Property Lab din Arad va ofera spre vanzare un teren intravilan predeal pentru constructie de locuinte colective, amplasat in zona Boul Rosu, str. Mucos Scaevola. Terenul are o suprafata de 2727 mp si dispune de 2 fronturi stradale, ceea ce ofera posibilitatea de a construi mai multe imobile.

PUZ-ul pentru teren este in lucru, astfel ca acesta poate fi folosit pentru inceperea unui proiect de constructie imediat ce acesta este finalizat. Aceasta oferta este o oportunitate ideala pentru investitori care doresc sa dezvolte o afacere imobiliara de succes.

Property Lab este o agentie imobiliara din Arad care ofera servicii complete de intermediere imobiliara pentru persoanele care doresc sa cumpere, vanda sau inchirieze proprietati. Site-ul nostru, [trimite email](#) ofera o varietate de anunturi imobiliare din [cheste mai mult](#)

Specificatii

ID anunt: X511309U Actualizat in 03.04.2023

Suprafata teren:	2727 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	60 m
Nr. fronturi:	2

Notițe

[Adauga](#)

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloc de transport:
Iluminat stradal

ALTE DETALII PRET

Comision: standard

ALTE CARACTERISTICI:

La scos
Acces auto
Teren imprejmuat

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-X0CM1300B?lista=3468313&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3431272347>

Teren intravilan ultracentral
Arad, zona Ultracentral - Vezi harta

300 €/mp **450.000 €**

0724 249 298
Apelabil acum

CASADOM ARAD

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy

Ascunde anunț Raportează anunț

Descriere

- teren amplasat in apropiere de P-ta Avram Iancu;
- pe teren exista o constructie demnolabila;
- pretabil constructii rezidentiale.

Specificatii

ID Anunț: X0CM1300B
Suprafata teren: 1500 mp
Actualizat in: 26.06.2020

Specificatii

- pe teren exista o constructie demnolabila;
- pretabil constructii rezidentiale.

Specificatii

ID Anunț: X0CM1300B
Suprafata teren: 1500 mp
Actualizat in: 26.06.2020

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front strada: 17 m

Nr. fronturi: 1

Notițe

Adauga comentariu

Adauga

UTILITATI

Agă
Canalizare
Gaz
Curent

DESTINATIE

agricol

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare strada: asfaltata

ALTE CARACTERISTICI

Teren ingrijit

ALTE DETALII

Teren intravilan situat in zona centrala a orasului, in apropiere de P-ta Avram Iancu, 1500 mp, cu constructie demnolabila, front strada 17 m, toate utilitatile, pret negociabil.

ALTE DETALII PREȚ

CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE NR. 725/12.05.2023

F 6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 33748 din 21.04.2023**CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. 725 din 12 MAI 2023

În scopul :

Operațiuni notariale : CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI PARCARI
SUBTERANE/SUPRATERANE și CONSTRUCȚII ANEXE ACTIVITĂȚILOR DE PARCARE.

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE
DOMENIUL PUBLIC pers. juridică cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul.
REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail domeniulpublic@primariaarad.ro, înregistrată la nr.
33748 din 21.04.2023

pentru imobilul - teren și sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal ,
B-dul. GENERAL DRAGALINA , nr. 29, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 345748 Arad

TOP: 345748.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUZ, aprobată cu hotărârea Consiliului Local
ARAD nr. 201/ 2014.

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

SE CERTIFICĂ:**1. REGIMUL JURIDIC**

Teren intravilan , proprietate Municipiului Arad, domeniul public.

Imobil inclus în ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314 2004 modif. prin Ordinul nr.
2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice .**2. REGIMUL ECONOMIC**

Destinație conform PUZ - MONUMENTE PROTEJATE : subzona rezidențială cu funcțiuni complementare

Folosința actuală : teren intravilan viran, categoria de folosință curți construcții.

Se solicită : CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI PARCARI
SUBTERANE SUPRATERANE și CONSTRUCȚII ANEXE ACTIVITĂȚILOR DE PARCARE.

STUDIU OPORTUNITATE
În vederea concesiunii terenului situat în intravilanul municipiului Arad,
întabulat în CF 345748 ARAD

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil situat în ZIR 6, SIR 28, teren intravilan viran, categoria de folosință curți construcții.

Suprafața terenului conform CF = 2289 mp.

Utilități existente în zonă : apă, canalizare, energie electrică, gaz, termoficare, telefonie.

Se va menține accesul existent din B-dul Gen. Dragalina.

În vederea construcției se va întocmi o documentație P.U.Z. și R.L.U. aferent care se va aproba în Consiliul Local al Municipiului Arad, cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 rep., art.32, alin.1, lit.C), H.G.R nr 525 1996 , Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000 și Ordinul nr.233/2016.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI PARCARI SUBTERANE/SUPRATERANE și CONSTRUCȚII ANEXE ACTIVITĂȚILOR DE PARCARE**

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

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta în autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizare și executarea lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD

F.6

PMA-A4-12

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale
☐ canalizare ☐ telefonie
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

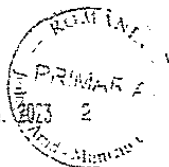
f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar Faur

12.05.2023 2



p. SECRETAR GENERAL,

Cons. Jur. Lilișoara Stepanescu

12/05/2023

ARHITECT ȘEF,

Arh. Emilian Șorin Ciurariu

Achitat taxa de SCUTIT DE TAXA lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din

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

12.05.2023

ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Lilișoara Pașcalău

ÎNTOCMIT,
Arh. Sianca Ileana

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 345748 ARAD

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

SURSE DE INFORMARE DATE DE PIATA

- ⁱ Benedetto Manganelli (2015). *Real Estate Investing. Market Analysis, Valuation Techniques, and Risk Management*. Springer International Publishing Switzerland.
- ⁱⁱ <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/7870049/8545612/KS-FT-16-001-EN-N.pdf/9e4bbc9b-8c6f-44a9-b686-1083a7a8fa0f>
- ⁱⁱⁱ ANEVAR (2018). *Evaluarea proprietății imobiliare*. Ediția a doua. București.
- ^{iv} <https://www.investing.com/indices/reit-europe-chart>
- ^v ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2a.html?lang=en
- ^{vi} pdf.euro.savills.co.uk/european/european-investments/european-office-occupancy-analysis-q2-2022.pdf
- ^{vii} www.statista.com/statistics/791978/office-vacancy-rates-europe/
- ^{viii} ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220331-2
- ^{ix} <https://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro>
- ^x https://www.zf.ro/cum-sa-locuiesti-mai-bine/cum-sa-locuiesti-mai-bine-cine-a-sustinut-boomul-imobiliar-din-2021-20756966?fbclid=IwAR1Yhic_CpGauUzFlyB0eMh-unt8SPPI2pPWvn6wif-BIEpur-ze_Rlo-ds
- ^{xi} <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/wdn-20211217-2>
- ^{xii} <https://www.zf.ro/eveniment/pentru-prima-data-sri-si-sie-se-amesteca-in-avizarea-investitiilor-20753721?fbclid=IwAR1kleNhZY5ATjWJCGA9LWprVspBGsNQv4pLYiDI4j-7C9CSTIdM9umV-uo>
- ^{xiii} date prelucrate din statistica BNR: www.bnr.ro.
- ^{xiv} TEMPO Online (insse.ro)
- ^{xv} BNR. *Raport asupra inflației*. august 2022, Anul XVIII, nr. 69
- ^{xvi} <https://data.oecd.org/price/inflation-cpi.htm>
- ^{xvii} <https://cnp.ro/>
- ^{xviii} Prezentarea *Economia României rezistentă la șocuri*, dr. Andrei RĂDULESCU, Director Analiză Macroeconomică Banca Transilvania, Arad, 03.05.2022
- ^{xix} https://www.bnro.ro/Publicatii-periodice-204.aspx#ctl00_ctl00_CPH1_CPH1_3043_panelBox_Title
- ^{xx} <https://www.anevar.ro/p/informatii-din-piata/informatii-statistice-anevar/indicele-imobiliar-anevar>
- ^{xxi} <https://www.anevar.ro/images/documente/valoarea-34-site.pdf>
- ^{xxii} <https://costulvietii.com/preaturi-si-salarii-in-arad/?msclkid=169ac73ab96511ec8781c7ac1782cec5>
- ^{xxiii} <https://apartamentelavanzare.ro/evolutia-preturilor-imobiliare/arad.php?msclkid=50db471db96b11ec9481d26c72bf574f>
- ^{xxiv} <http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>
- ^{xxv} <https://actualdecluj.ro/cluj-napoca-orasul-in-care-preturile-de-vanzare-ale-apartamentelor-au-crescut-mai-mult-decat-salariul-net/?msclkid=267fe2a5d07f11ec9ea7551b7486551c>
- ^{xxvi} <https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/285372/vanzarile-de-locuinte-au-crescut-si-la-inceput-de-2022-dar-incep-sa-apara-incertitudinile.html?msclkid=3e434576cfb11ecbda59d0570c9752>
- ^{xxvii} <https://www.arenaconstruct.ro/scumpirea-locuintelor-versus-cresterea-salariilor/?msclkid=44f99559cfb211eca0f932ac72ac6c1d>
- ^{xxviii} <https://www.cotidianul.ro/despre-o-noua-criza-pe-piata-imobiliara/?msclkid=c8ab28f0cfb311ecbd936be9e44ce06b>
- ^{xxix} <https://www.one.ro/en/investor-relations/>
- ^{xxx} <https://event.webinarjam.com/login/570g5akyhpqi42s09pvc8>
- ^{xxxi} <https://www.bloomberg.com/news/newsletters/2022-09-12/the-big-take-what-is-driving-the-global-housing-slowdown>
- ^{xxxii} <https://www.investing.com/indices/dj-real-estate-chart>
- ^{xxxiii} https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html
- ^{xxxiv} <https://www.bvb.ro/FinancialInstruments/Details/FinancialInstrumentsDetails.aspx?s=IMP>
- ^{xxxv} <https://www.one.ro/media/151129-ro-one-s1-2022.pdf?v=1661107629>
- ^{xxxvi} https://site2.anevar.ro/sites/default/files/page-files/pdv_studiu_piata_notari.pdf

RAPORT DE VERIFICARE A REDEVENȚEI 14/17.07.2023
Teren Intravilan; Categ. Folosință: CC, intabulat în CF345748 Arad

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare STUDIU DE OPORTUNITATE 106/19.05.2023 privind concesionarea
Terenului Intravilan intabulat în CF345748 Arad (SOPSV)**



Autor Raport evaluare verificat	Întreprindere Individuală Luca Florica
prin Evaluator VE EPI / legitimație	LUCA FLORICA / 13.701
l studiului de oportunitate supus verificării (SOPSV)	Municipiul Arad
Utilizator desemnat al evaluării	Municipiul Arad
Clientul verificării	Municipiul Arad
Utilizator desemnat al verificării	Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat
Data evaluării în Studiul de oportunitate verificat	19.05.2023
Data Studiului de oportunitate verificat	19.05.2023
Data de referință a VOE	14.07.2023
Data raportului de verificare	17.07.2023
Verificator	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație	MANAȚE DANIEL / 13.804

Termenii de referinta ai verificării									
Identificarea evaluatorului vericator									
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	*	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20	*				
CUI	9586710	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115	*				
prin evaluator vericator autorizat / Legitimatie ANEVAR									
MANAȚE DANIEL / 13.804						*			
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat									
Denumire	Întreprindere Individuală Luca Florica	*	Adresa	Comuna Vladimirescu, jud. Arad	*				
CUI	2222261	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	/ 13.701	*				
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR									
LUCA FLORICA / 13.701						*			
Raportul de evaluare supus verificării					Dreptul de proprietate evaluat				
STUDIU DE OPORTUNITATE 106/19.05.2023 privind concesionarea Terenului Intravilan intabulat în CF345748 Arad (SOPSV)					Dreptul de proprietate asupra Teren Intravilan; Categ. Folosință: CC, intabulat în CF345748 Arad, în proprietatea Municipiului Arad				
Clientul studiului de oportunitate supus verificării (SOPSV)									
Client	Municipiul Arad	*	Tip	Persoana Juridica					
CUI	3519925	*	Calitatea	Proprietar teren	*				
Utilizator desemnat al evaluării			Adresa						
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat			Arad, Bd. Revoluției nr. 75		*	Judet	Arad	*	
Clientul verificării			Adresa						
Municipiul Arad			Arad, Bd. Revoluției nr. 75		*	Judet	Arad	*	
Utilizator desemnat al verificării			Adresa						
Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat			Arad		*	Judet	Arad	*	
Scopul verificării									
Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este intocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării in scopul prezentării de către vericator a propriei opinii asupra valorii de piață a terenului și a redevenței anuale pentru bunul evaluat în SOPSV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia vericatorului asupra valorii de piață a terenului și a redevenței anuale va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisa utilizarea raportului de verificare, integral sau in parte, pentru orice alt scop.									

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)							
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:							
Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată (mp)	Drept de proprietate / folosință	Valoare de piață teren din SOPSV	Redevența anuală minimă din SOPSV (recuperare în 10 ani)	Elemente cheie din parte de evaluare din SOPSV
Arad, Bd. Gen. Dragalina, nr. 29	Intravilan; Categ. Folosință: CC, intabulat în CF345748 Arad	2.289	2.289	Depline	686.700 €	68.670,0 €	Teren Intravilan; Categ. Folosință: CC; Intabulat în CF345748 Arad; Suprafața = 2.289 mp; Împrejmuire: Da, parțială; Utilități: toate municipale; Nr. inventar = 360049903; valoare inventar = 2.755.956 lei, echivalent a 553.594 euro; Redevența propusă este aferentă unei perioade de concesiune de 10 ani, în timp ce beneficiarul a solicitat o perioadă de concesiune maximă, de 49 ani
Data evaluării în SOPSV	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în SOPSV	Valoare de piață unitară teren	Redevența anuală unitară		
19.05.2023	Piață - Comparații directe	A-C, EE, G, T	Stabilirea nivelului minim al redevenței anuale a terenului; oportunitatea și durata concesiunii	300,00 €	30,00 €		

Tipul valorii estimate

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” si reprezinta rezultatul evaluarii în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

Valoarea de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit in Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile nationale sau alte referentiale profesionale.

“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.”

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

SOPSV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.

Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.

Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din rSOPSV. Documentarea verificării SOPSV cu toate anexele sale. Părțile din SOPSV preluate de verificator sunt: SOPSV integral. Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc. Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în SOPSV: comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus oferite la vânzare sau tranzacționate. Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2023.					
Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în SOPSV	Data SOPSV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (14.07.2023)
19.05.2023	14.07.2023	4,9783	19.05.2023	17.07.2023	4,9426
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.					
Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare			Tip verificare Cu inspecție		
Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022					
Verificarea raportului de evaluare Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia. Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.					
Ipoteze VOE Verificarea are la bază SOPSV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale SOPSV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului. Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE. Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului. Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.					
Ipoteze speciale utilizate în VOE Nu este cazul					

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Intrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadrul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucurează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

- În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 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) și ale legislației naționale;

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

Declarația privind verificarea

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

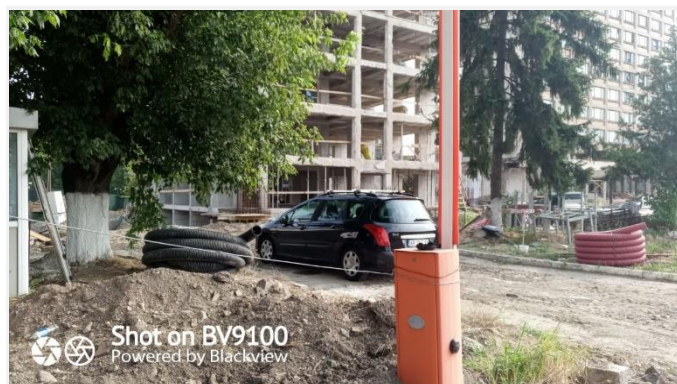
Cuprins

Coperta
Termenii de referință ai verificării
Rezultatele VOE
Anexe (SOPSV)
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificador

Semnatura
Stampila



Tip verificare



Fără inspecție





Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificarea cu obiective extins a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Suprafața utilă desfășurată	Localitate	Adresa	Valoare de piață rezultată în urma VOE	Redevența anuală*
Intravilan; Categ. Folosință: CC, intabulat în CF345748 Arad	2.289 m.p.	Arad	Arad, Bd. Gen. Dragalina, nr. 29	686.700 €	27.468 €
				Redevența lunară*	Redevența lunară unitară
				2.289 €	1,00 €/mp

*Concesiune pe 49 ani, recuperare în 25 de ani, în ipoteza unor lucrări de infrastructură neglijabile (contravaloare asigurată de concesionar)

Semnatura
Stampila



ANEXA SOPSV

D O C U M E N T A Ţ I E D E A T R I B U I R E

privind concesionarea, prin licitație publică, a imobilului – teren, înscris în Cartea Funciară nr. 345748 Arad, cu destinația de parcaje supraterane și subterane și construcții anexe activităților de parcare, situat în Arad, Bulevardul General Dragalina nr. 29, în suprafață de 2.289 mp, proprietate publică a Municipiului Arad

C U P R I N S

- I. Fișa de date a procedurii**
- II. Caietul de sarcini**
- III. Contractul cadru conținând clauze contractuale obligatorii**
- IV. Formulare și modele de documente**

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

Privind concesionarea, prin licitație publică, a imobilului – teren, înscris în Cartea Funciară nr. 345748 Arad, cu destinația de parcaje supraterane și subterane și construcții anexe activităților de parcare, situat în Arad, Bulevardul General Dragalina nr. 29, în suprafață de 2.289 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

A. Informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, sediul, datele de contact, persoana de contact:

Municipiul Arad, în calitate de proprietar și concedent al bunului imobil – teren ce face obiectul concesiunii, cu sediul în Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75, jud. Arad, cod poștal: 310130, cod fiscal: 3519925, telefon: 0040-257-281850, interior 154, fax: 0040-257-284744, e-mail: pma@primariaarad.ro, persoana de contact: _____.

B. Informații privind documentația de atribuire:

Documentația de atribuire poate fi obținută gratuit de către persoanele interesate pe bază de solicitare scrisă transmisă fie electronic la adresa pma@primariaarad.ro, fie depusă la sediul concedentului din Arad, Bulevardul Revoluției nr. 73 (Palatul Cenad), Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari – Registratura generală (camera 5). De asemenea, documentația de atribuire poate fi descărcată de pe pagina instituției www.primariaarad.ro, secțiunea Informații de interes public – Licitații publice.

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

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, precum și cu respectarea art. 316 din Ordonanța de Urgență a Guvernului a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

2. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

3. Oferta se va depune într-un singur exemplar, semnat și ștampilat de către ofertant, cu numerotarea documentelor, însoțite de un opis.

4. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, păstrându-și valabilitatea până la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

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

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

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

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

9. Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul concedentului din Arad, Bulevardul Revoluției nr. 73 (Palatul Cenad), Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari – Registratura generală (camera 5), în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora:

9.1 Pe **plicul exterior** se va indica obiectul concesiunii, prin licitație publică, pentru care este depusă oferta, respectiv:

„LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT, PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULUI – TEREN, ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ NR. 345748 ARAD, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2.289 MP, SITUAT ÎN MUN. ARAD, BULEVARDUL GENERAL DRAGALINA NR. 29.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE ____ . ____ . ____ , ORA ____ .

9.1.1 **Plicul exterior** va trebui să conțină următoarele documente:

1. **Plicul interior, sigilat;**
2. **Fișa cu informații privind ofertantul**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formularul nr. 1**);
3. **Declarație de participare**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formularul nr. 2**);
4. **Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, normelor de apărare împotriva incendiilor (Formularul nr. 4);**
5. **Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini:** solicitarea scrisă și răspunsul aferent sau dovada accesării documentației disponibilă electronic (captură ecran);
6. **Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:**
 - 6.1 **Pentru persoana juridică română** (înființată potrivit Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată cu modificările și completările ulterioare):
 - a) Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului privind starea la zi - nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte următoarele:
 - ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
 - ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
 - sediul social;
 - administratorul ofertantului.
 - b) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului – în original, eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;
 - c) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local – în original, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în municipiul Arad, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;
 - d) Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului – copie;
 - e) Dovada oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică este înregistrată în scopuri plătitoare de TVA – în original;
 - f) Dovada achitării garanției de participare la licitația publică (chitanță/ordin de plată) – în original: contravaloarea în lei **a 2.746,8 euro**, calculată la cursul comunicat de Banca Națională a României din preziua publicării anunțului privind licitația publică;
 - g) Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
 - h) Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
 - i) O declarație pe propria răspundere a persoanei juridice – administrator din care să rezulte că, în ultimii 5 ani, nu a fost condamnat printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani;

j) O declarație pe propria răspundere a persoanei juridice – administrator din care să rezulte că, în ultimii 3 ani, nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind închirierea/concesionarea unor bunuri aparținând domeniului public sau privat al statului sau unităților administrativ – teritoriale pentru care a refuzat încheierea contractului ori nu a plătit prețul, din culpa proprie.

k) Bilanț financiar – contabil pentru ultimul an fiscal, semnat și parafat la data de 31.12.2022 și balanța pe ultima lună financiar încheiată;

l) Informații referitoare la capacitatea economico – financiară a ofertanților (cash – flow): document emis de unitatea bancară din care să reiasă faptul că, în cazul atribuirii contractului de concesiune, ofertantul dispune de resursele financiare declarate pentru cel puțin 3 ani de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru redevență/an);

m) Informații privind protecția mediului înconjurător: declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la normele de apărare împotriva incendiilor; declarație pe propria răspundere cu privire la încheierea unui contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă în termen de 60 de zile calendaristice de la semnarea contractului;

n) Pentru condiții specifice impuse de natura bunului concesionat: depunerea unui Memoriu de prezentare a unui proiect de amenajare parcaje supraterane și subterane pe terenul ce face obiectul concesiunii semnat de către arhitect/inginer constructor.

6.2. Pentru persoana juridică străină: se vor depune toate documentele prevăzute la pct. 6.1. lit. a) – n) traduse, după caz, în limba română de către un traducător autorizat, precum și o scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată.

6.3. Pentru persoana fizică:

a) Copie de pe actul de identitate a persoanei care participă la licitație, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura persoanei;

b) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului, eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii – în original;

c) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local – din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în municipiul Arad, valabil la data deschiderii ofertelor – în original;

d) Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana fizică este înregistrată în scopuri plătitoare de TVA – în original, dacă este cazul/ declarație pe proprie răspundere sau adresa organului de specialitate din care să rezulte că persoana fizică nu este plătitoare de TVA.

e) Dovada achitării garanției de participare la licitația publică (chitanță/ordin de plată) – în original: contravaloarea în lei a **2.746,8 euro**, calculată la cursul comunicat de Banca Națională a României din prezenta publicării anunțului privind licitația publică;

f) O declarație pe propria răspundere a persoanei fizice din care să rezulte că, în ultimii 5 ani, nu a fost condamnată, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani;

g) O declarație pe propria răspundere a persoanei fizice din care să rezulte că, în ultimii 3 ani, nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind închirierea/concesionarea unor bunuri aparținând domeniului public sau privat al statului sau unităților administrativ – teritoriale pentru care a refuzat încheierea contractului ori nu a plătit prețul, din culpa proprie;

h) Informații referitoare la capacitatea economico-financiară a ofertanților (cash – flow): document emis de unitatea bancară din care să reiasă faptul că, în cazul atribuirii contractului de concesiune, ofertantul dispune de resursele financiare declarate pentru cel puțin 3 ani de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru redevență/an);

i) Informații privind protecția mediului înconjurător: declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la normele de apărare împotriva incendiilor; declarație pe propria răspundere cu privire la încheierea unui contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă în termen de 60 de zile calendaristice de la semnarea contractului;

j) Pentru condiții specifice impuse de natura bunului concesionat: depunerea unui Memoriu de prezentare a unui proiect de amenajare parcaje supraterane și subterane pe terenul ce face obiectul concesiunii semnat de către arhitect/inginer constructor.

Notă: Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare la licitație, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

9.1.2 **Pe plicul interior** se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, și va conține oferta financiară propriu – zisă: formularul de ofertă financiară (**Formular nr. 3**) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

9.2 Plicul exterior, conținând documentele de calificare și plicul interior sigilat, se va sigila și se va depune la sediul concedentului în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor prevăzut în anunțul de licitație.

D. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare

1. În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Municipiului Arad, situat în Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75 vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare. Prezența ofertanților nu este obligatorie.

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

3. Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu au fost intacte, în sensul că plicul prezintă sau nu deteriorări sau partea lipită a acestuia a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

4. Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse cel puțin două oferte – plicuri intacte.

5. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

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

7. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte sau după deschiderea plicurilor comisia constată faptul că nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

9. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de art. 316 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

10. Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini și Documentația de atribuire.

11. După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza condițiilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces – verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației. Procesul verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare.

12. 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.

13. Concedentul va încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

14. Concedentul va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

15. În cadrul comunicării concedentul:

- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate;
- va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

16. Concedentul poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziilor referitoare la atribuirea contractului de concesiune, în scris, cu confirmare de primire. Comunicarea deciziilor se realizează nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

17. Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

18. Licitația publică va fi împărțită în două etape:

- Etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare;
- Etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

19. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al concesiunii.

20. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, Comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în prezenta documentație de atribuire și în Caietul de sarcini, stabilite în conformitate cu art. 319 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

21. Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

22. Membrii Comisiei de evaluare trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese conform art. 321 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

23. Membrii Comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

24. Atribuțiile Comisiei de evaluare sunt:

- analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- analizarea și evaluarea ofertelor;
- întocmirea raportului de evaluare;
- întocmirea proceselor verbale;

- desemnarea ofertei câștigătoare.
25. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
 26. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
 27. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
 28. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

E. Desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică:

1. Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, partea a VI – a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei Municipiului Arad, www.primariaarad.ro, secțiunea Informații publice – Licitații publice. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data – limită pentru depunerea ofertelor.
2. Termenul limită de depunere a ofertelor este _____.2023, ora _____ la sediul concedentului din Arad, Bulevardul Revoluției nr. 73 (Palatul Cenad), Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari – Registratura generală (camera 5).
3. Ședința publică de licitație se va desfășura în data de _____.2023, ora _____, în _____.

F. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor:

1. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:
 - a. cel mai mare nivel al redevenței oferit peste redevența minimă de pornire a licitației;
 - b. capacitatea economico – financiară a ofertanților;
 - c. protecția mediului înconjurător;
 - d. condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.
2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

G. Determinarea ofertei câștigătoare:

1. Concedentul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în Caietul de sarcini.
2. 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.
3. 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.
4. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
5. Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
6. Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
7. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 316 alin. (2) – (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

8. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 316 alin. (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

9. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte sau după deschiderea plicurilor, comisia constată faptul că nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

11. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de art. 316 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnare procesului verbal prevăzut la alin. (9) al art. 319 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

14. Sunt considerate oferte valabile cele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.

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

16. În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

17. 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.

18. Raportul prevăzut la alin. (13) al art. 319 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se depune la dosarul concesiunii.

19. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 318 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

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

22. În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 319 alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

23. Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

H. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac. Litigii.

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

I. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii:

1. Contractul de concesiune va cuprinde următoarele clauze obligatorii:
 - a. părțile contractante;
 - b. obiectul contractului de concesiune;
 - c. modalitățile de plată a redevenței rezultat în urma licitației, precum și a celorlalte obligații (taxe, garanții);
 - d. data la care intră în vigoare contractul;
 - e. termenele de realizare a obiectivelor din contract;
 - f. sancțiuni pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale;

J. Alte informații:

1. Ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare vor fi informați asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, iar ofertantul câștigător va fi informat cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
2. Contractul de concesiune se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării informării.
3. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine pierderea garanției de participare.
4. În cazul neîncheierii contractului procedura de licitație se anulează și se poate relua în condițiile legii.
5. Prezenta documentație de atribuire se completează cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

II. CAIET DE SARCINI

privind concesionarea, prin licitație publică, a imobilului – teren, înscris în Cartea Funciară nr. 345748 Arad, cu destinația de parcaje supraterane și subterane și construcții anexe activităților de parcare, situat în Arad, Bulevardul General Dragalina nr. 29, în suprafață de 2.289 mp, proprietate publică a Municipiului Arad

1. Informații generale privind obiectul concesiunii

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

1.1.1. Se supune licitației publice deschise, cu ofertă în plic închis și sigilat, în vederea concesionării, imobilul – teren, proprietate publică a Municipiului Arad, situat în Arad, Bulevardul General Dragalina nr. 29, înscris în C.F. nr. 345748 Arad, nr. cad. 345748, în suprafață de 2.289 mp.

1.1.2. Terenul intravilan se află amplasat în zona ultracentrală a municipiului Arad, fiind inclus în ansamblul urban, conform Anexei la Ordinul nr. 2314/2004, modificat prin Ordinul 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istoric.

1.1.3. Conform P.U.Z. – Monumente protejate, imobilul – teren este încadrat în subzona rezidențială cu funcțiuni complementare, având folosința actuală de teren intravilan viran din categoria curți – construcții.

1.1.4. Utilitățile existente în zonă sunt: apă, canalizare, energie electrică, gaz, termoficare și telefonie, conform regimului tehnic prezentat prin *Certificatul de urbanism nr. 1000/2023*.

1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii:

1.2.1. Terenul concesionat va fi utilizat de beneficiar numai în scopul amenajării unei parări subterane, supraterane precum și a unor construcții anexe activităților de parcare.

1.3. Condiții de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii:

1.3.1. Exploatarea terenului ce face obiectul concesiunii se va face de către concesionar în regim de continuitate și permanență, pe riscul și răspunderea sa, cu respectarea prevederilor din prezentul Caiet de sarcini, a Documentației de atribuire, a avizelor și autorizațiilor, precum și a tuturor prevederilor prevăzute de legislația în vigoare aplicabilă.

1.3.2. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun concesionarea unor bunuri sunt următoarele:

1.3.2.1. Concesionarea terenului se supune prevederilor art. 108 lit. b), ale art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și ale art. 303 alin. (1) coroborat cu art. 314 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

1.3.2.2. Prin concesionare apare oportunitatea selectării unui concesionar care să ofere un raport calitate/preț optim pentru îndeplinirea obiectivului și o valoare a redevenței maximă, care se va constitui venit la Bugetul General de Venituri și Cheltuieli al Municipiului Arad.

1.3.2.3. Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat în sarcina concesionarului.

1.3.2.4. Concesionarul va acoperi în întregime costurile cu amenajarea, întreținerea și exploatarea terenului concesionat, fără a implica resurse financiare, logistice sau umane din partea concedentului.

1.3.2.5. Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

2. Condiții generale ale concesiunii:

2.1. **Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii:**

2.1.1. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

A). bunuri de retur, ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

1. terenul concesionat, situat în Arad, Bulevardul General Dragalina nr. 29, identificat prin C.F. nr. 345748 Arad, nr. cad. 345748, în suprafață de 2.289 mp.
2. bunuri care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini: parcare subterană, supraterană, precum și a construcțiilor anexe activităților de parcare.

B). bunuri proprii sunt bunurile care au aparținut concesionarului la data încheierii contractului de concesiune și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii și care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului: nu sunt prevăzute.

2.2. Obligații privind protecția mediului:

2.2.1. Contractul de concesiune transferă întreaga responsabilitate cu privire la îndeplinirea obligațiilor de protecție a mediului concesionarului, astfel:

2.2.1.1. Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea poluării solului și a apelor subterane;

2.2.1.2. Reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire;

2.2.1.3. Asigurarea întreținerii și dezvoltării turismului în zona concesionată;

2.2.1.4. Gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării bunului în regim de continuitate și permanență:

2.3.1. Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligația exploatării în regim de continuitate și permanență atât a terenului, cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia, urmând ca la încetarea contractului de concesiune bunul să fie restituit în deplină proprietate, liber de sarcini concedentului.

2.3.2. Pe toata durata contractului de concesiune este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.

2.3.3. Orice investiție sau amenajare a terenului concesionat se va realiza exclusiv pe cheltuiela concesionarului, numai în baza și după obținerea acordului scris al concedentului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2.4. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.

2.5. În exercitarea dreptului de concesiune, subconcesionarea este strict interzisă.

2.6. Durata concesiunii:

2.6.1. Durata Contractului de concesiune va fi de 49 de ani de la data semnării acestuia de către părți.

2.6.2. Contractul de concesiune va fi încheiat și semnat numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării prin care ofertanții au fost informați despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, în termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

2.7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia:

2.7.1. Conform art. 307 alin. (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: „(5) *La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:*

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.”

2.7.2. În cuprinsul Studiului de oportunitate nr. 106/19.05.2023 privind concesionarea terenului situat în municipiul Arad, B-dul General Dragalina, nr. 29, CF 345748 Arad, la capitolul 4 este prezentată Metodologia de determinare a redevenței minime în urma căreia a rezultat o valoare minimă a redevenței anuale de 68.670 euro/an.

2.7.3. Prin Raportul de verificare cu obiectiv extins valoarea minimă a redevenței anuale pentru terenul ce face obiectul concesiunii este **de 27.468 euro/an**, respectiv **2.289 euro/lună**:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoarea minimă estimată a redevenței anuale	Valoarea minimă/mp	Valoarea totală estimată a redevenței*
		euro	euro	euro
1	Teren, situat în Arad, înscris în C.F. nr. 345748 Arad, în suprafață de 2.289 mp.	27.468	1	686.700

2.7.4. Redevența urmează a fi stabilită în urma licitației publice deschise, cu ofertă în plic închis și sigilat și nu poate fi mai mică decât prețul de pornire prezentat mai sus.

2.7.5. Contravaloarea în lei a redevenței stabilite în urma licitației desfășurate se va achita la cursul valutar comunicat de Banca Națională a României din ziua emiterii facturii.

2.7.6. Facturarea redevenței se va face la data de întâi a primei luni din trimestru, conform cursului comunicat de Banca Națională. Redevența se va achita în lei, în rate trimestriale, termenul limită de plată al fiecărei rate trimestriale fiind ultima zi lucrătoare din trimestru. Plata redevenței se va face în contul IBAN _____, deschis la Trezoreria Municipiului Arad.

2.7.7. Pentru plata cu întârziere a redevenței, se calculează majorări de întârziere legale stabilite pentru impozitele și taxele locale.

2.7.8. Neplata redevenței timp de 2 (două) trimestre consecutive, atrage desființarea contractului de plin drept, fara alte formalitati din partea concedentului si fara interventia instantei de judecata.

2.7.9. Redevența se calculează și se plătește trimestrial.

2.7.10. **Recuperarea redevenței valorice a concesiunii se va face în primii 25 ani ai perioadei de concesiune.**

2.8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent:

2.8.1. Garanția de participare la licitație

2.8.1.1. Garanția de participare la licitație reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare și ofertare. Garanția de participare reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire până la semnarea contractului de concesiune.

2.8.1.2. Garanția de participare la licitație se stabilește în cuantum de **2.746,8 euro**, reprezentând 10% din prețul de pornire al bunului licitat.

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoarea minimă estimată a redevenței anuale	Valoarea minimă/mp	Garanția de participare la licitație *)	Valoarea totală estimată a redevenței*
----------	------------------	--	--------------------	---	--

		euro	euro	euro	euro
1	Teren, situat în Arad, înscris în C.F. nr. 345748 Arad, în suprafață de 2.289 mp.	27.468	1	2.746,8	686.700

*) 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației –garanția de participare în valoare de 2.746,8 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de participare)

2.8.1.3. Contravaloarea garanției de participare la licitație, antementionată, se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de licitație.

2.8.1.4. Garanția de participare se achită cu cel puțin 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul organizatorului licitației – Municipiul Arad, respectiv contul nr. RO40TREZ0215006XXX006669 deschis la Trezoreria Arad, cu specificația la obiectul plății – garanție de participare la licitație pentru terenul înscris în C.F. nr. 345748 Arad (conform datelor de identificare descrise la punctul 1).

2.8.1.5. Ofertanții vor prezenta la dosarul depus pentru licitație dovada privind plata garanției de participare la licitație (chitanță/ordin de plată – în original).

2.8.1.6. Garanția de participare la licitație a ofertanților care nu au adjudecat imobilul se va elibera în baza unei solicitări scrise, în contul consemnat în cerere. Garanția de participare depusă de ofertantul declarat câștigător rămâne la dispoziția concedentului până la semnarea contractului de concesiune, aceasta urmând a fi transferată în contul de garantare de bună plată a contractului.

2.8.2. **Garanția de bună plată**

2.8.2.1. La încheierea contractului de concesiune, concesionarul/ofertantul declarat câștigător are obligația constituirii garanției de bună plată a redevenței la Contractul de concesiune, egală cu 90% din redevența datorată pentru 1 an de zile.

2.8.3. Garanția de bună plată va fi valabilă pe întreaga durată a concesiunii.

2.8.4. Garanția de bună plată se achită în contul nr. RO40TREZ0215006XXX006669, CIF 3519925 deschis la Trezoreria Arad.

2.8.5. Concedentul are dreptul de a face rețineri din garanția de bună plată, în cazul în care concesionarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin Contract.

2.8.6. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună plată, concedentul are obligația de a notifica acest fapt concesionarului.

2.8.7. În cazul în care garanția de bună plată a fost diminuată prin executarea sa de către concedent, concesionarul se obligă să reîntrească această garanție în cel mult 30 (treizeci) de zile calendaristice calculate de la data la care concedentul a notificat diminuarea.

2.8.8. La încetarea contractului, concedentul va restitui garanția de bună plată în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice, după deducerea sumelor datorate de concesionar, concedentului.

2.9. **Termenele de realizare a investiției**

2.9.1. Investiția se va realiza în condițiile aprobate prin P.U.Z. ȘI R.L.U. și cu respectarea prevederilor legale privind obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor de construire necesare.

2.9.2. În cazul neaprobării PUZ – ului și R.L.U.- ului cu specificul menționat în documentația de atribuire, contractul încetează de drept la momentul constatării imposibilității executării contractului de concesiune. În acest caz, concesionarul nu este îndreptățit la restituirea garanțiilor/ redevenței și a eventualelor despăgubiri.

2.9.3. Prin investiție se înțelege amenajarea unei parări subterane, supraterane precum și a unor construcții anexe activităților de parcare.

2.9.4. Concesionarul se obligă ca în termen de cel mult 5 ani de la data semnării contractului de concesiune să obțină toate avizele și autorizațiile necesare în vederea demarării și finalizării investiției.

2.9.5. Nefinalizarea integrală a investiției din prezentul Caiet de sarcini, dă dreptul Concedentului la rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune, la preluarea terenului și a construcției în stadiul fizic existent, fără intervenția instanțelor de judecată și plata unor despăgubiri în favoarea concesionarului, precum și la reluarea procedurii de licitație pentru imobilul preluat în vederea finalizării investiției.

2.9.6. Concesionarul are obligația de a obține pe cheltuială proprie, toate avizele și acordurile necesare realizării investiției, respectiv racordării la utilități a viitoarei construcții.

2.9.7. Concesionarul își asumă riscul pentru existența unor rețele de utilități care ar subtraversa sau afecta terenul, precum și obligația realizării pe cheltuială proprie a eventualelor devieri necesare.

2.10. Condiții speciale impuse de natura bunului care face obiectul concesiunii:

2.10.1. Imobilul – teren, descris la pct. 1.1.1, care face obiectul concesiunii va fi utilizat de beneficiar numai în scopul amenajării unei parări subterane, supraterane precum și a unor construcții anexe activităților de parcare.

2.10.2. Amenajarea terenului în scopul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini se va face pe cheltuiala concesionarului, în baza documentației de urbanism pe care acesta o va obține.

2.10.3. Conform *Certificatului de urbanism nr. 1000/2023*, în vederea construirii se va întocmi o documentație compusă dintr-un *Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)* și un *Regulament Local de Urbanism* aferent, care se va aproba în Consiliul Local al Municipiului Arad, cu respectarea prevederilor art. 32 alin. (1) lit. c) din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, republicată, a *Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*, republicată, a *Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM 010 – 2000* și *Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism*.

2.10.4. În vederea construirii, concesionarul se va raporta și la prevederile *Ordinului nr. 172/2023 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022"*, respectiv ale *Ordinului nr. 1078/326/2009 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme"*, indicativ NP 127:2009.

2.10.5. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va respecta și aplica toate normele legale în vigoare care vizează construcțiile, protecția mediului, protecția muncii și apărarea împotriva incendiilor, ținând seama, dar fără a se limita la următoarele acte normative:

- *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții*, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții*, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 319/2006 privind Legea securității și sănătății în muncă, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Hotărârea nr. 572/2022 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad;
- Planul Urbanistic Zonal Monumente Protejate aprobat prin Hotărârea nr. 201/2014 a Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

- 3.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, precum și cu respectarea art. 316 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- 3.2. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.
- 3.3. Oferta se va depune într-un singur exemplar, semnat și ștampilat de către ofertant, cu numerotarea documentelor, însoțite de un opis.
- 3.4. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, păstrându-și valabilitatea până la semnarea contractului de concesiune.
- 3.5. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul de licitație.
- 3.6. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 3.7. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează ofertantului nedeschisă.
- 3.8. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua la cunoștință de conținutul acestora numai după această dată.
- 3.9. Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul concedentului din Arad, Bulevardul Revoluției nr. 73 (Palatul Cenad), Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari – Registratura generală (camera 5), în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora:
 - 3.9.1. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii, prin licitație publică, pentru care este depusă oferta, și va conține următoarele documente:
 - 3.9.1.1. Plicul interior, sigilat;
 - 3.9.1.2. Fișa cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formularul nr. 1);
 - 3.9.1.3. Declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formularul nr. 2);

3.9.1.4. Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, normelor de apărare împotriva incendiilor (Formularul nr. 4)

3.9.1.5. Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini;

3.9.1.6. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților;

3.9.2. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, și va conține oferta financiară propriu – zisă: formularul de ofertă financiară (Formular nr. 3) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

3.9.3. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în prezentul Caiet de sarcini.

3.9.4. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de concesiune a terenului care face obiectul concesiunii.

3.9.5. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate

4. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor:

4.1. Criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt:

4.1.1. cel mai mare nivel al redevenței oferit peste redevența minimă de pornire a licitației;

4.1.2. capacitatea economico-financiară a ofertanților;

4.1.3. protecția mediului înconjurător;

4.1.4. condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

4.2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criterii este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%, astfel:

4.2.1. cel mai mare nivel al redevenței oferite peste redevența minimă de pornire a licitației (oferta financiară) – **40 puncte**;

4.2.2. pentru capacitatea economico – financiară a ofertanților – cel mai mare nivel al cash-flow-ului: document emis de unitatea bancară din care să reiasă faptul că, în cazul atribuirii contractului de concesiune, ofertantul dispune de resursele financiare declarate pentru cel puțin 3 ani de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru redevență /an) -**20 puncte**;

4.2.3. pentru protecția mediului înconjurător: - declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la normele de apărare împotriva incendiilor – **5 puncte**;

- declarație pe propria răspundere cu privire la încheierea unui contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă în termen de 60 de zile calendaristice de la semnarea contractului - **5 puncte**;

4.2.4. pentru condiții specifice impuse de natura bunului concesionat: depunerea unui Memoriu de prezentare a unui proiect de amenajare parcaje supraterane și subterane pe terenul ce face obiectul concesiunii semnat de către arhitect/inginer constructor - **30 puncte**;

4.3. Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

4.3.1. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 4.21., punctajul P(n) se acordă astfel:

4.3.1.1. Pentru cel mai mare nivel al redevenței oferite se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;

4.3.1.2. Pentru celelalte oferte punctajul $P(n)$ se calculează proporțional, astfel:
 $P(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte.}$

*Unde:

n = oferta; $P(n)$ = punctajul acordat ofertei n , în funcție de redevența ofertată;

4.3.2. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 4.2.2:

4.3.2.1. Pentru prezentarea disponibilităților bănești se acordă de 20 puncte.

4.3.2.2. Dacă ofertantul nu prezintă dovada disponibilităților bănești se acordă 0 puncte;

4.3.3. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 4.2.3.:

4.3.3.1. Punctajul se acordă astfel: dacă ofertantul prezintă declarațiile privind protecția mediului și a reglementărilor referitoare la normele de apărare împotriva incendiilor se acordă 10 puncte.

4.3.3.2. Dacă ofertantul prezintă doar una dintre declarațiile menționate privind protecția mediului sau a reglementărilor referitoare la normele de apărare împotriva incendiilor se acordă 5 puncte.

4.3.3.3. Dacă ofertantul nu prezintă declarațiile privind protecția mediului și a reglementărilor referitoare la normele de apărare împotriva incendiilor se acordă 0 puncte.

4.3.4. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 4.2.4:

4.3.4.1. Punctajul se acordă astfel: dacă ofertantul prezintă memoriul solicitat se acordă 30 de puncte.

4.3.4.2. Dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 0 puncte.

4.4. Punctajul total aferent fiecărei oferte = suma punctajelor aferente fiecărui criteriu.

4.5. Oferta câștigătoare = oferta care îndeplinește cerințele menționate în documentația de atribuire și care obține cel mai mare punctaj ca urmare a stabilirii punctajului total.

4.6. Nu se acceptă completarea ofertei după deschidere.

5. Drepturile părților:

5.1. Drepturile concesionarului:

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

5.1.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunului ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

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

5.1.3.1. unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

5.1.3.2. unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

5.1.4. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

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

5.2. Drepturile concedentului:

5.2.1. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

5.2.2. Verificarea prevăzută la pct. 5.2.1. se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune.

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

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

6. Obligațiile părților:

6.1. Obligațiile concesionarului:

6.1.1. Concesionarul are obligația să semneze Contractul de concesiune, în maxim 30 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare a licitației, sub sancțiunea pierderii garanției de participare la licitație.

6.1.2. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

6.1.3. Sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate subconcesiona/ închiria bunul ce face obiectul concesiunii 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, din orice motive, a concesiunii.

6.1.4. În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul concesiunii.

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

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

6.1.7. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

6.1.8. La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

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

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

6.2. Obligațiile concedentului:

6.2.1. Concedentul are obligația să întocmească și să semneze contractul de concesiune în maxim 60 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare a terenului;

6.2.2. Concedentul are obligația să predea terenul, în stadiul fizic în care se găsește, către concesionar, în baza unui proces verbal de primire – predare, în termen de 30 de zile calendaristice de la data semnării contractului de concesiune.

6.2.3. Concedentul va pune documentația de atribuire la dispoziția persoanelor interesate pe suport de hârtie, în cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea unei solicitări scrise din partea acestora. De asemenea, documentația de atribuire poate fi descărcată de pe

pagina instituției www.primariaarad.ro, secțiunea Informații de interes public – Licitații publice.

6.2.4. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

6.2.5. Concedentul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea solicitării.

6.2.6. Fără a aduce atingere prevederilor de la punctul 6.2.5. concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 (cinci) zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

6.2.7. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 6.2.6., acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

6.2.8. Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

6.2.9. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

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

6.2.11. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.

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

7.1. Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică are loc în următoarele situații:

7.1.1. la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică;

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

7.1.3. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului

7.1.4. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

7.1.5. 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;

7.1.6. în situația prevăzută la art. 327 alin. (1) lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

7.1.7. concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la art. 327 alin. (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

7.1.8. radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la art. 327 alin. (1) lit. c) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii

judecătorești definitive, în situația prevăzută la art. 327 alin. (1) lit. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la art. 327 alin. (1) lit. b) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

8. Soluționarea litigiilor:

- 8.1. La neachitarea redevenței, în condițiile stabilite în prezentul Caiet de sarcini, concesionarul nu poate să emită vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la concedent în legătură cu garanția de bună plată. Aceasta se face venit la bugetul local.
- 8.2. Neînțelegerile de orice fel care decurg din executarea contractului de concesiune se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

9. Dispoziții finale:

- 9.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră înscrise/acceptate de către ofertanți.
- 9.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, aceasta poate fi exclus din procedura licitației, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de concesiune.
- 9.3. Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:
 - 9.3.1. în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din Codul Administrativ.
 - 9.3.2. concedentul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul Administrativ. Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.
- 9.4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, adjudecătorul pierde garanția de participare la licitație.
- 9.5. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contractul de concesiune sunt imperative.
- 9.6. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.
- 9.7. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru concesiunea imobilului descris la punctul 1.
- 9.8. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe site-ul www.primariaarad.ro.
- 9.9. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la Primăria Municipiului Arad, în termenul menționat mai sus.

III. CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. _____ din data de _____

CAPITOLUL I. PARTILE CONTRACTANTE :

Municipiul Arad, reprezentat prin Primar Călin Bibarț, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, având contul R017TREZ0215004XXX010287 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, CUI 3519925, adresa alternativă pentru corespondență fiind e-mail pma@primariaarad.ro, în calitate de **concedent**

Și

dl./d-na _____, cu domiciliul în _____,
str. _____, nr. _____, jud _____ CNP _____,

identificat/ă cu C.I./B.I seria _____, nr. _____

S.C. _____, cu sediul în _____, str. _____,

CUI _____, înregistrată la ORC sub nr. _____, reprezentată prin _____,

având calitatea de _____, identificat cu C.I. seria _____, nr. _____ în

calitate de **concesionar**

În temeiul Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și al Hotărârii nr. _____ din data de _____ adoptată de Consiliul local al Municipiului Arad privind concesionarea, prin licitație publică, a imobilului – teren, înscris în Cartea Funciară nr. 345748 Arad, cu destinația de parcaje supratere și subterane și construcții anexe activităților de parcare, situat în Arad, Bulevardul General Dragalina nr. 29, în suprafață de 2.289 mp, proprietate publică a Municipiului Arad, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1 (1) Obiectul contractului de concesiune consta în concesionarea terenului intravilan în suprafața de 2.289 mp, situat intravilanul municipiului Arad, Bulevardul General Dragalina, nr. 29, județul Arad, identificat prin nr. cadastral 345748, înscris în cartea funciară nr. 345748 Arad, ce face parte din domeniul public al unității administrativ – teritoriale Municipiul Arad, în scopul amenajării de parcaje supratere și subterane și construcții anexe activităților de parcare, acestea urmând a fi înscrise în cartea funciară.

CAPITOLUL III. DURATA CONCESIUNII :

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 49 de ani.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului și produce efecte începând de la data semnării lui.

CAPITOLUL IV. REDEVENȚA CONCESIUNII :

Art. 3 (1) Valoarea redevenței este de _____ euro/an, a terenului intravilan în suprafață de 2.289 mp și se recuperează în termen de cel mult 25 de ani.

(2) Contravaloarea în lei a redevenței stabilite în urma licitației desfășurate se va achita la cursul valutar comunicat de Banca Națională a României din ziua emiterii facturii.

CAPITOLUL V. PLATA REDEVENȚEI :

Art. 4 (1) Facturarea redevenței se va face la data de întâi a primei luni din trimestru, conform cursului comunicat de Banca Națională. Redevența se va achita în lei, în rate trimestriale, termenul limită de plată al fiecărei rate trimestriale fiind ultima zi lucrătoare din trimestru. Plata redevenței se va face în contul IBAN _____, deschis la Trezoreria Municipiului Arad.

- (2) Pentru plata cu întârziere a redevenței, se calculează majorări de întârziere legale stabilite pentru impozitele și taxele locale.
- (3) Neplata redevenței timp de 2 (două) trimestre consecutive, atrage desființarea contractului de plin drept, fara alte formalitati din partea concedentului si fara interventia instantei de judecata.
- (4) Redeventa se calculeaza si se plateste trimestrial.

CAPITOLUL VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI :

- Art. 5(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.
- (2) Verificarea prevăzută la alin. 1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
 - (3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
 - (4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natura sa aduca atingere drepturilor acestuia.
 - (5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.
 - (6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, situație în care concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.
 - (7) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.
 - (8) Nefinalizarea integrală a investiției din Caietul de sarcini, dă dreptul Concedentului la rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune, la preluarea terenului și a construcției în stadiul fizic existent, fără intervenția instanțelor de judecată și plata unor despăgubiri în favoarea concesionarului, precum și la reluarea procedurii de licitație pentru imobilul preluat în vederea finalizării investiției.
 - (9) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

CAPITOLUL VII.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI :

- Art. 6 (1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- (2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunului ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
 - (3) Concesionarul isi executa obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune de bunuri proprietate publică si in acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.
 - (4) Sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate subconcesiona/ închiria în tot sau în parte bunul ce face obiectul concesiunii 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, din orice motive, a concesiunii.
 - (5) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
 - a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- (6) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului.
- (7) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul concesiunii.
- (8) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta prin caietul de sarcini și datorată pentru primul an de exploatare.
- (9) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.
- (10) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.
- (11) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.
- (12) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.
- (13) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.
- (14) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.
- (15) În cazul în care concesionarul înstrăinează investiția realizată pe terenul concedentului, cumpărătorul se obligă să preia obligațiile asumate prin prezentul contract de concesiune. Prin investiție se înțelege amenajarea unei parcuri subterane, supraterane precum și a unor construcții anexe activităților de parcare.
- (16) Concesionarul se obligă ca în termen de cel mult 5 ani de la data semnării contractului de concesiune să obțină toate avizele și autorizațiile necesare în vederea demarării și finalizării investiției.
- (17) Concesionarul are obligația de a obține pe cheltuială proprie, toate avizele și acordurile necesare realizării investiției, respectiv racordării la utilități a viitoarei construcții.
- (18) Concesionarul își asumă riscul pentru existența unor rețele de utilități care ar subtraversa sau afecta terenul, precum și obligația realizării pe cheltuială proprie a eventualelor devieri necesare.

CAPITOLUL VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE :

Art. 7. Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- 7.1 la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- 7.2. în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- 7.3. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului și în favoarea concedentului;
- 7.4. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- 7.5. 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.

7.6. În cazul neaprobării PUZ – ului și R.L.U.- ului cu specificul menționat în documentația de atribuire, contractul încetează de drept la momentul constatării imposibilității executării contractului de concesiune. În acest caz, concesionarul nu este îndreptățit la restituirea garanțiilor/redevenței și a eventualelor despăgubiri.

CAPITOLUL IX. RADIEREA DIN CARTEA FUNCİARĂ A DREPTULUI DE CONCESIUNE:

Art. 8 Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune se face astfel :

- a) În cazul încetării contractului în situația prevăzută la art. 7 pct. 7.2, radierea din cartea funciară se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive;
- b) În cazul încetării contractului în situațiile prevăzute la art. 7 pct. 7.3 și pct. 7.4, radierea din cartea funciară se va face în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului;
- c) În cazul încetării contractului în situația prevăzută la art. 7 pct. 7.5, radierea din cartea funciară se va face în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

CAPITOLUL X. REGIMUL BUNULUI UTILIZAT DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII

Art. 9 La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea contractului vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur, ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

1. terenul concesionat, situat în Arad, Bulevardul General Dragalina nr. 29, identificat prin C.F. nr. 345748 Arad, nr. cad. 345748, în suprafață de 2.289 mp.
2. bunuri care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini: parcare subterană, supratrană, precum și a construcțiilor anexe activităților de parcare.

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

CAPITOLUL XI. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU

Art. 10 Responsabilitatea privind obținerea și deținerea de avize, autorizații și acorduri de mediu, conform legislației în vigoare, pentru activitățile ce fac obiectul prezentului contract este în sarcina concesionarului, începând cu data semnării contractului de concesiune.

CAPITOLUL XII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ :

Art.11. (1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în contractul de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Forța majoră apără de răspundere în condițiile legii.

CAPITOLUL XIII. LITIGII :

Art 12 (1) Pentru soluționarea eventualelor litigii ce pot apărea în timpul derulării contractului de concesiune, părțile contractante pot stipula clauze compromisorii.

(2) Pentru orice litigiu apărut în derularea contractului de concesiune, părțile vor încerca soluționarea amiabilă a acestuia.

(3) În caz de neînțelegeri, competența de soluționare a litigiului aparține tribunalului în a cărei rază teritorială este situat sediul concedentului, potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

CAPITOLUL XIV. ALTE CLAUZE:

Art. 13.1 În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta

nicio altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

13.2 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul ambelor părți, în scris, prin act adițional, însoțit sub semnătură și parafă.

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

13.4 Caietul de sarcini face parte integrantă din contractul de concesiune.

13.5 În cazul în care se constată existența unor prevederi contrare, se aplică cu prioritate cele din caietul de sarcini.

CAPITOLUL XV.DEFINIȚII :

Art. 14 – 1 Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprezvizibilă.

14.2 Prin caz fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția concesionarului, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

CAPITOLUL XVI.DISPOZIȚII FINALE :

Art. 15. 1 Prezentul contract de concesiune se completează cu prevederile Codului civil si ale Codului administrativ.

15.2 Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în două exemplare originale, din care unul pentru fiecare parte, astăzi _____, data semnării lui, la sediul unității administrativ – teritoriale Municipiul Arad, județul Arad.

CONCEDENT
MUNICIPIUL ARAD
Prin Primar
Călin BIBART

CONCESIONAR

DIRECTOR EXECUTIV
Ștefan SZUCHANSZKI

ȘEF SERVICIU
Mihaela BALAȘ

IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

Anexa la Contractul de concesiune

P R O C E S – V E R B A L
de predare – primire nr.
Încheiat azi __.__.2023

MUNICIPIUL ARAD, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, având cod fiscal 3519925, reprezentat prin Primar, Călin BIBART, în calitate de predator, pe de o parte
Și

_____, cu sediul în _____,
având cod fiscal _____, cont IBAN nr. _____,
deschis la _____, reprezentată prin _____, în
calitate de primitor,

Având în vedere Hotărârea nr. ____/____.____. 2023 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind concesionarea, prin licitație publică, a imobilului – teren, înscris în Cartea Funciară nr. 345748 Arad, cu destinația de parcaje supratere și subterane și construcții anexe activităților de parcare, situat în Arad, Bulevardul General Dragalina nr. 29, în suprafață de 2.289 mp, proprietate publică a Municipiului Arad;

Contractul de concesiune nr. ____/____.____.2023 a imobilului înscris în CF nr. 345748 Arad constând în teren în suprafață de 2.289 mp, proprietate publică a Municipiului Arad,

Am procedat la predarea – primirea imobilului situat în Arad, înscris în CF nr. 345748 Arad, proprietate publică a Municipiului Arad, constând în teren în suprafață de 2.289 mp, în vederea amenajării de parcaje supratere și subterane și construcții anexe activităților de parcare.

Date despre imobil:

Prezentul proces – verbal, întocmit în patru exemplare originale, câte două exemplare pentru fiecare parte, constituie anexa la contractul de concesiune.

CONCEDENT
MUNICIPIUL ARAD
Prin Primar
Călin BIBART

CONCESIONAR

DIRECTOR EXECUTIV
Ștefan SZUCHANSZKI

ȘEF SERVICIU
Mihaela BALAS

FIȘA OFERTANTULUI

1. Ofertant.....
2. Sediul societății sau adresa.....
3. Telefon.....
4. Adresă e-mail.....
5. Reprezentant legal.....
6. Funcția.....
7. Cod fiscal/C.I. sau B.I.
8. Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului/CNP.....
9. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică/fizică este sau nu, înregistrată în scopuri plătitoare de TVA.....
10. Nr. cont bancar.....
11. Banca.....
12. Capitalul social (mil. lei).....
13. Cifra de afaceri (mil. lei).....
14. Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul.....
15. Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale.....
-
-
-
-

Declarăm pe propria răspundere că datele menționate sunt corect și conforme cu documentele oficiale.

Data,

Ofertant,

L.S.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru concesiunea, prin licitație publică, a imobilului – teren, înscris în Cartea Funciară nr. 345748 Arad, cu destinația de parcaje supraterane și subterane și construcții anexe activităților de parcare, situat în Arad, Bulevardul General Dragalina nr. 29, în suprafață de 2.289 mp, proprietate publică a Municipiului Arad

Către

Primăria Municipiului Arad

Urmare a anunțului de licitație apărut în publicația _____ din data de _____.

Prin prezenta,

(denumire, CUI, nr. Reg. Com., sediu, reprezentant, funcție/numele și prenumele, CNP, CI/BI, adresă)

manifest intenția fermă de a participa la licitația publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, pentru concesiunea terenului înscris în CF nr. _____, nr. cad./top. _____, în suprafață de _____ mp, situat în mun. Arad, Bulevardul General Dragalina nr. 29, teren proprietate publică a Municipiului Arad.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în *Documentația de atribuire* și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

(persoana juridică)

în numele societății comerciale va participa dl./dna. _____, posesor/posesoare al/a C.I. seria _____ nr. _____, împuternicit prin Delegația nr. _____ sau Împuternicirea nr. _____ din data de _____._____._____, emisă de _____ să reprezinte societatea și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

(persoana fizică)

voi participa personal sau în numele meu va participa dl./dna. _____, posesor(posesoare) al(a) C.I. seria _____, nr. _____, împuternicit prin Procura Notarială nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

(persoana juridică)

în numele societății comerciale va participa dl./dna. _____,
posesor (posesoare) al(a) C.I. seria _____, nr. _____, împuternicit prin Delegația nr.
_____ sau Împuternicire nr. _____, din data de _____, emisă
de _____, să reprezinte societatea și să semneze actele încheiate cu această
ocazie.

Data,

Ofertant,

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru concesionarea, prin licitație publică, a imobilului – teren, înscris în Cartea Funciară nr. 345748 Arad, cu destinația de parcaje supraterane și subterane și construcții anexe activităților de parcare, situat în Arad, Bulevardul General Dragalina nr. 29, în suprafață de 2.289 mp, proprietate publică a Municipiului Arad

Subsemnatul/a, _____ reprezentant/ă _____ al _____ ofertantului

(date identificare ofertant)

Oferta mea de preț pentru imobilul cu datele de identificare menționate mai sus, scos la licitație este de _____ **euro/ an**
(suma în litere și cifre)

Menționăm faptul că în cazul în care prezenta ofertă va fi declarată câștigătoare, ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile de concesiune menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta prezentă este valabilă până la finalizarea procedurii de concesionare, în condițiile în care Consiliul Local al Municipiului Arad prin Primăria Municipiului Arad nu decide altfel.

Data

Nume, prenume

În calitate de

L.S

Ofertant,

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului și a normelor de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să respect prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului și a normelor de apărare împotriva incendiilor, să închei unui contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă în termen de 60 de zile calendaristice de la semnarea contractului. De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului și a normelor de apărare împotriva incendiilor și că în cazul în care voi deveni concesionar al imobilului îl voi utiliza doar în conformitate cu destinația stabilită prin Certificatul de Urbanism nr. 1000/2023, înțelegând că nu voi putea utiliza imobilul în niciun fel de activități poluante sau care ar putea genera poluare de orice fel.

Data completării

Ofertant,