ROMANIA
JUDETUL TIMIS
COMUNA PADURENI
Nr. 3070 / 18.08. 2025

AVIZ DE LEGALITATE

privind inchirierea, prin licitatie publica, a terenului in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, din domeniul privat al Comunei Padureni, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale

In vederea respectarii prevederilor art.243 alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare si avind in vedere proiectul de hotarare nr.4/64/14.08.2025 a d-lui Ignuta Dorin, primarul comunei Padureni, **privind inchirierea, prin licitatie publica, a terenului in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, din domeniul privat al Comunei Padureni, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale**, fac urmatoarele precizari:

Terenul in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, din domeniul privat al Comunei Padureni se afla in administrarea Consiliului Local Padureni.

In conformitate cu prevederile art.297 alin 1 din O.U.G. nr.57/2019 "*Autoritatile prevazute la art. 287 decid, in conditiile legii, cu privire la modalitatile de exercitare a dreptului de proprietate publica, respectiv:*

a) darea in administrare;
b) concesionarea;
c) inchirierea;
d) darea in folosinta gratuita"

Potrivit art. 362 alin (3) "*Dispozitiile privind darea in administrare, concesionarea, inchirierea si darea in folosinta gratuita a bunurilor apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se aplica in mod corespunzator*" si bunurilor din domeniul privat.

In conformitate cu prevederile art.129 alin. (2) lit. c) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;, ***Consiliul local exercita urmatoarele categorii de atributii: c) atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului sau municipiului"***

Avand in vedere prevederile legale expuse in prezentul raport, apreciez ca proiectul de hotarare **privind inchirierea, prin licitatie publica, a terenului in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, din domeniul privat al Comunei Padureni, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale,** indeplineste conditiile de legalitate si oportunitate pentru a fi supus dezbaterii si aprobarii plenului Consiliului Local Padureni.

SECRETAR GENERAL UAT
VATCU CELIA NICOLETA

ROMANIA
JUDETUL TIMIS
COMUNA PADURENI
CONSILIUL LOCAL

Avizat,
SECRETAR GENERAL
Vatcu Celia Nicoleta

PROIECT DE HOTARIRE
Nr. 4/64/14.08.2025

privind inchirierea, prin licitatie publica, a terenului in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, din domeniul privat al Comunei Padureni, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale

Consiliul Local Padureni
Avand in vedere:

- Referatul de aprobare nr.3055/14.08.2025 si proiectul de hotarare nr. 4/64/14.08.2025 initiate de d-nul Ignuta Dorin , primarul comunei Padureni privind inchirierea, prin licitatie publica, a terenului in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, din domeniul privat al Comunei Padureni, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale
- Avizul de legalitate nr._____ intocmit de secretarul general al comunei Padureni, privind inchirierea, prin licitatie publica, a terenului in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, din domeniul privat al Comunei Padureni, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale
- Raport de specialitate nr._____ intocmit de d-na Zahariciuc Nicoleta Lavinia,contabil, privind inchirierea, prin licitatie publica, a terenului in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, din domeniul privat al Comunei Padureni, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale
- Avizele cu caracter consultativ ale tuturor comisiilor de specialitate ale primarului comunei Padureni,

In conformitate cu prevederile:

- prevederile art.5, alin.(1), lit.a) si art.28, alin.(3) din Legea nr.273/2006 privind finantele publice locale,cu modificarile si completarile ulterioare,
- prevederile art. 354, art. 362 alin. (1) si (3) coroborate cu art. 297 alin. (1), art.333, alin. (1), (2) si (5) si art.334 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.7 alin. (13) din Legea 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare

In temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c) si alin. (6) lit.b), art.139 alin. (3) lit.g) si Art.196 alin. (1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ,cu modificarile si completarile ulterioare, cu _____ voturi pentru,_____ abtineri si _____ impotriva,

HOTĂRĂŞTE:

Art.1 Se aproba inchirierea, prin licitatie publica, a terenului in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, din domeniul privat al Comunei Padureni, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale, pentru o perioada de 10 ani.

Art.2 Se insuseste Rapoartul de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR Mita Dan, nr. legitimatie 18788, privind stabilirea chiriei de piata, conform **Anexa 1** care face parte integranta din prezenta hotarare,

Art.3 . Preţul de pornire la licitaţia publica pentru închiriere este 1.127,17 lei/luna.

Art.4 Se aprobă Studiul de oportunitate conform **Anexa 2** si Documentatia de atribuire: caietul de sarcini, fisa de date a procedurii, contractul cadru, formulare si modele de documente, conform **Anexei 3** ce fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.5 (1) Se aproba constituirea Comisiei pentru organizarea si desfasurarea licitatiei publice, in urmatoarea componenta:

PRESEDINTE:-Viceprimarul comunei Padureni;
SECRETAR: Vatcu Celia Nicoleta –secretar general UATC;
MEMBRII: - Mates Adrian –Inspector -Primaria comunei Padureni;
-Stoianovici Mariana - Inspector - Primaria comunei Padureni
- Zahariciuc Nicoleta Lavinia - Inspector - Primaria comunei Padureni.

(2) Comisia de evaluare este legal întrunită si adopta hotararii în prezenţa a 2/3 din numărul membrilor.

Art.6 Se imputerniceste primarul comunei Padureni sa semneze contractul de inchieriere cu ofertantul desemnat castigator in urma organizarii licitatiei publice deschise.

Art.7 Prezenta hotărâre se comunică:
- Institutiei Prefectului Judetului Timis;
- Primarului comunei Padureni;
- Compartimentului financiar-contabil al Primariei comunei Padureni
- Cetatenilor comunei-prin afisaj.

Initiator proiect:
PRIMAR
IGNUTA DORIN

ROMANIA
JUDETUL TIMIS
COMUNA PADURENI
Nr.3055/14.08.2025

REFERAT DE APROBARE

privind inchirierea, prin licitatie publica, a terenului in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, din domeniul privat al Comunei Padureni, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale

Subsemnatul Ignuta Dorin, primar al comunei Padureni;

În calitate de inițiator al prezentului proiect de hotărâre, propun spre aprobare închirierea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 10.000 mp, identificat prin CF nr. 403129 Padureni, nr. top 403129, aparținând domeniului privat al Comunei Padureni.

Terenul care face obiectul inchirierii are categoria curti constructii si se afla in zona Tiglariei, fiind in prezent neutilizat.

Închirierea terenului va contribui la:

- valorificarea eficientă a bunurilor din patrimoniul privat al comunei;
- atragerea de investiții private în zonă;
- crearea de locuri de muncă și stimularea activității economice locale;
- generarea de venituri suplimentare la bugetul local prin taxele și redevențele aferente.

Terenul propus spre închiriere nu face obiectul unor litigii, cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau alte sarcini juridice, fiind liber de orice impediment legal.

In temeiul prevederilor art.136 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, propun spre aprobare proiectul de hotărâre **privind inchirierea, prin licitatie publica, a terenului in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, din domeniul privat al Comunei Padureni, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale** si rog Consiliul Local Padureni sa hotarasca conform prevederilor legale si atributiilor ce-i revin.

PRIMAR
Ignuta Dorin

Anexa 1 la HCL nr. —/—2025

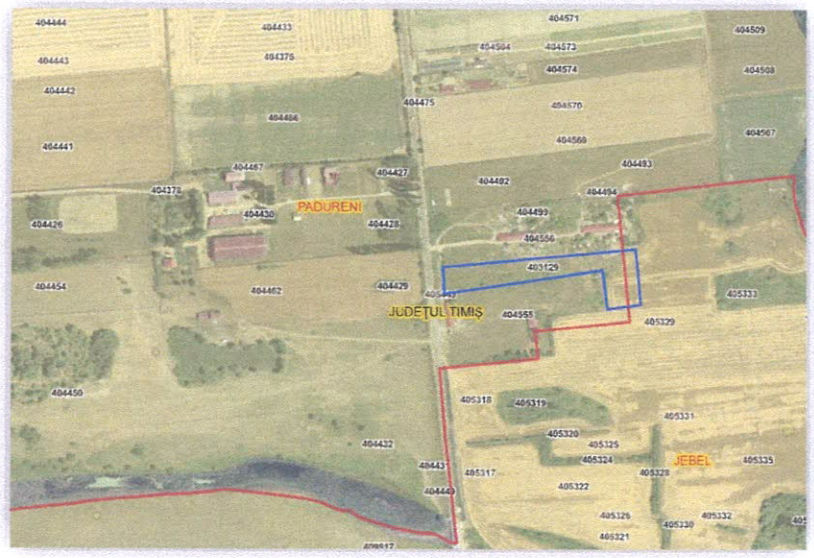
RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ
Teren intravilan

SITUAT ÎN
com. Pădureni, jud. Timiș, nr.cad 403129

PROPRIETAR: COMUNA PĂDURENI
BENEFICIAR: COMUNA PĂDURENI



CHIRIA DE PIAȚĂ
1.127,17 Lei / lună sau 13.526 Lei / an

Iunie 2025

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan inscris in Cartea Funciara nr. 403129, nr. cad. 403129, in suprafata de 10.000 mp, teren situat în Com. Pădureni, jud. Timis, proprietar: Comuna Pădureni, vă comunic următoarele:

- *Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform Contractului de prestari servicii agreat.*
- *Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan inscris in Cartea Funciara nr. 403129, nr. cad. 403129, in suprafata de 10.000 mp, teren situat în Com. Pădureni, jud. Timis.*
- *Tipul evaluarii: chiria de piata*
- *Scopul evaluarii: consilierea proprietarului în vederea închirierii terenului.*
- *Dreptul evaluat: integral/absolut, neinfluentat de sarcinile existente in favoarea creditorilor*
- *Inspectia a avut loc la data de 13.06.2025.*
- *La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.*
- *Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Mita Dan – Legitimatia 18.788.*

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit chiria de piata a proprietatii imobiliare la:

1.127,17 Lei / lună sau **13.526 Lei / an**

*Cursul BNR este: **1 EURO – 5,0320 LEI***

MITA DAN
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MITA DAN
Legitimatia Nr. 18788
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

CUPRINS

SCRISOARE INAINTARE

I.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
I.1 Identificarea și competența evaluatorului
I.2 Identificarea clientului si a destinatarului raportului
I.3 Scopul evaluării
I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
I.5 Tipul valorii estimate
I.6 Data evaluării
I.7 Moneda raportului
I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
I.10.1 Ipoteze
I.10.2 Ipoteze speciale
I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
I.12 Declararea conformității evaluarii cu SEV
I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR
II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință.
II.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
II.3 Informatii despre amplasament
II.4 Descrierea terenurilor
II.5 Date privind impozitele si taxele
II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
Analiza cererii
Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

IV.2 Evaluarea imobilului
IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
IV.2.2 Cea mai buna utilizare
IV.2.3 Abordări in evaluare
IV.2.3.1 Abordarea prin piața

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Mita Dan
Parafa nr. 18.788 – valabila 2025

Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare
Date de identificare ale evaluatorului:
Sediul: Timisoara, str. Cugir, jud. Timis
Telefon: 0723.877.483
E-mail: mitahdan@gmail.com

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.
Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2022, ANEVAR.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii.
2. Analizele, opiniile şi concluziile sunt limitate doar de ipotezele menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Subsemnatul Mita Dan - economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR din 2017, avand specializarea: evaluarea proprietatilor imobiliare, posed cunoştinţele şi experienţa necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

MITA DAN
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MITA DAN
Legitimatia Nr. 18788
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.
Prezentul Raport de evaluare se adresează – **Comunei Pădureni, în calitate de client, destinatar sau utilizator desemnat.**
Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât față de client şi fata de destinatarul lucrării.

I.3 Scopul evaluării
Scopul prezentului raport de evaluare este **consilierea proprietarului în vederea închirierii terenului..**

I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan inscris in Cartea Funciara nr. 403129, nr. cad. 403129, in suprafata de 10.000 mp, teren situat în Com. Pădureni, jud. Timis, proprietar: Comuna Pădureni.

I.5 Tipul valorii estimate
Tipul valorii -Chiria de piață.
Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.
Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022, SEV 104 Tipuri ale Valorii.

I.6 Data evaluării si data inspectiei
Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **13.06.2025.**
Data inspecției: 13.06.2025.

I.7 Moneda raportului
Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO.

I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, documente care atesta drepturile de proprietate ale bunului imobil evaluat, autorizatie de construire, procesul verbal de receptie la finalizarea lucrarilor, schita/releveul imobilului, documentele puse la dispozitie vor fi mentionate la cap. II.1 si anexate raportului.

I.9 Natura şi sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea
Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:
Extrasul de Carte Funciara nr. 403129.

Alte informații consultate:
- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referința al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliara, ziare, reviste, pagini web, agenții imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către beneficiar şi nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

I.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile extrase din documentele puse la dispozitie de către beneficiar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către beneficiar este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea.
- Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nici o investigație şi nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile şi s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate şi acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor si instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoştință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței şi a altor informații de care acesta nu avea cunoştință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoştință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații şi a eventualelor lor consecințe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale

- Nu sunt.

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12Declararea conformității cu SEV

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor 2022 ANEVAR - SEV, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite in format electronic catre solicitant si in format letric in doua exemplare, unul pentru client si unul pentru destinatar.

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreati, o prezentare a activului evaluat, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorlui, analiza pietei, imagini ale proprietatii.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință.
Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare – teren intravilan inscris in Cartea Funciara nr. 403129, nr. cad. 403129, in suprafata de 10.000 mp, teren situat în Com. Pădureni, jud. Timis, proprietar: Comuna Pădureni.

Proprietar – persoana juridica: COMUNA PĂDURENI
Beneficiar – persoana juridica: COMUNA PĂDURENI

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

- Evaluatorul nu a avut la dispozitie alte documente, care sa ateste dobandirea, dreptul de proprietate, dreptul de folosinta.
- Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a veridicitatii CF-ului mentionat.
- Nu a fost pus la dispozitia evaluatorului extrasul de carte funciara.

Proprietatea nu este grevata de sarcini – conform declaratiilor reprezentantului societatii.

Proprietatea a fost evaluata sub premiza "Libera de sarcini".

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

Artere importante de circulație în apropriere:

- Auto: Drum european DE70 (drum principal)
- Calitatea rețelelor de transport: drum asfaltat, cu acees din strada principală (DE 70), doua sensuri de mers.

Caracterul edilitar al zonei

- Zona periferica
- Zona agro-industrială
- În zonă se află
- Unități comerciale în apropiere: nu
- Unități de învățământ: nu
- Unități medicale: nu
- Institutii de cult: nu
- Sedii de bănci: nu
- Parcuri: nu

Concluzie:
Proprietatea evaluata este situata in zona periferica a Com. Pădureni. Zona este agro-industrială.
Amplasare favorabilă cu acces rapid la mijloacele de transport in comun si principalele artere de circulatie in zona.
Dotări şi rețele edilitare satisfacatoare – retea de electricitate, apa-canal in apropiere.
Poluare cu noxe auto: mediu; trafic moderat (proprietatea se afla in planul principal fata de arterele principale de circulatie in zona).
Poluare fonică: medie (rezultat din observații si informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informatii despre amplasament

Accesul se realizeaza direct din DE 70 (imobil traversat de limita unitatilor administrativ-teritoriale Padureni si Jebel).
Tip drum acces: drum asfaltat

Utilități:

- Rețea de energie electrică - da
- Rețea de gaze - nu
- Rețea de apă - da
- Rețea de canalizare - da
- Rețea de incalzire – nu
- Fosa septica - nu
- Rezervor gaz - nu
- Put forat apa - nu
- Generator energie electrica - nu
- Centrala termica proprie – nu
- Rețea urbana de telefonie, cablu și internet – nu
- Fara utilitati – nu este cazul

II.4 Descrierea terenului:

Teren intravilan inscris in Cartea Funciara nr. 403129, nr. cad. 403129, in suprafata de 10.000 mp
Proprietatea evaluată se compune din:

- Teren intravilan in suprafata de 10.000 mp.
- Situatia actuala a spatiului: teren liber de constructii
- Inscris in Cartea Funciara nr. 403129, nr. cad. 403129.

II.5 Date privind impozitele si taxele

NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

NU SUNT.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piața schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători si comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum si sa fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plata, dobânzile, etc.; in general, proprietățile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos, iar daca nu exista condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitata; spre deosebire de pieţele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influențata de reglementările guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietatea imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața si măsura in care aceştia sunt afectați de factori endogeni si exogeni ai proprietății.

In funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul si vârsta participanților la piața pe de o parte si tipul, amplasarea si restricțiile privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite in pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței si dezagregare a proprietății.

Zona analizata este agro-industrială.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor **mixte**.

Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază insa in funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii in evaluare este instabilitatea pieţelor proprietatilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor pieţe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei pieţe este caracterizata, de exemplu, de deciziile irationale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii participanților la piața de a nu mai face tranzacții pana la o clarificare a direcției preturilor.

Analiza ofertei

Mai mare – in comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă si oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piață este in creştere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice.

Imobilul evaluat este de tip teren intravilan.

Aria pieței este una urbana şi aparține unei zone periferice de tip agricol-industrial.

Valorile de piață ale imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare), acestea sunt situate in intervalul 5-20 Euro/mp, in functie de suprafata si localizare.

Analiza cererii
Moderata, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpătători, motivata de politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergente a preţurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Echilibrul pieţei. Tendinţe
Pe piaţa proprietăţilor similare celei evaluate fiind influenţată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbţie a pieţei de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci funcţie de evoluţia vânzărilor, la momentul actual consider starea pieţei imobiliare, pe acest segment, în stagnare.

Tendinte: o situaţie volatilă ce poate fi depăşita prin factorii care ar putea influenţa in mod direct stimularea creditării ce constau intr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergenţe a preţurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Concluzii
Activitatea curenta si tendinţele pieţei relevante:
- Piaţa cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru uşor in favoarea ofertei;

REZULTA: posibilitatea stagnării preturilor si chiriilor. Vandabilitatea curenta a proprietăţii se situează, în opinia noastră, uşor la nivelul pieţei, fără o diferenţiere pozitivă sau negativă. Probabilitatea menţinerii acesteia în viitor este medie.

IV.Abordarea în evaluare si rationamentul

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este chiria de piata aşa cum a fost ea definita mai sus.
Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:
- documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- inspecţia imobilului;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

IV.2 Evaluarea imobilului

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-au ales metoda capitalizării veniturilor, metoda comparaţieişi metoda costurilor.
Abordarea prin venit oferă o indicaţie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.
Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror preţuri se cunosc.
Abordarea prin cost oferă o indicaţie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obţinerii unui activ cu aceeaşi utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.
Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii şi de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară industrială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplineşte condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.
Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare şi testul productivității maxime.
Proprietatea evaluata este un teren intravilan liber, situat in Com. Pădureni.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea **agro-industrială**; această utilizare întruneşte cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

IV.2.3Abordări in evaluare

IV.2.3.1 Abordarea prin piața

Abordarea prin piața a fost folosita pentru estimarea valorii de piata a proprietatii. Aceasta abordare considera ca preturileproprietății sunt stabilite de piața. Valoarea proprietății este estimata in urma studierii preturilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piața (vezi grila datelor de piata din anexe).
Aceasta metoda a fost aplicata ținând seama de tipul bunului evaluat si de adecvarea aplicării metodei in acest caz.

In concluzie, chiria de piata a terenurilor, rezultata prin abordarea prin comparații de piața, **vezi Anexa nr. 3**, este:

CHIRIA PROPRIETATILOR ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	**13.526,00 Lei / an** **1.127,17 Lei / lună**
CHIRIA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea estimata pentru imobilul evaluat, situat în Com. Pădureni, jud. Timis, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform documentelor anexate in copie la prezentul raport, este urmatoarea:

CHIRIA PROPRIETATILOR ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	**13.526,00 Lei / an** **1.127,17 Lei / lună**
CHIRIA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriilor pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

ABORDAREA PRIN PIATA:
Adecvarea. Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci cand pot fi identificate si verificate comparabilele.
Precizia.Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism.
Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, dar o cantitatea mai mare, ar da o precizie mai buna.

Riscul creditării. Este dat de îngreunarea accesului la creditare, fenomen favorizat de rata şomajului, scăderea veniturilor populației şi firmelor, precum şi de creşterea impozitelor şi taxelor. Acest fapt, conduce la scăderea numărului de tranzacții, cat şi a prețurilor de tranzacționare.
Riscul de valorificare. Caracteristica de piață mediu activă pe acest segment va îngreuna un eventual proces de valorificare al acestei proprietăți. Alte posibile impacturi ale unor evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii garanției derivă din continuarea posibilă a actualei evoluții descendente a pieței imobiliare a spatiilor industriale.
Aceste tipuri de riscuri descrise afectează factorul valorii „puterea de cumpărare", contribuind la situarea pieței specifice a proprietății în poziția de piață a cumpărătorilor, concluzie susținută şi prin prezentarea aspectelor legate de cerere şi ofertă de mai sus.

Alegerea valorii finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unei valori de piata a proprietatii evaluate, fundamentata si semnificativa.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit chiria de piata a proprietatii imobiliare la:

1.127,17 Lei / lună sau **13.526 Lei / an**

*Cursul BNR este: **1 EURO – 5,0320 LEI***

MITA DAN
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator Autorizat
MITA DAN
Legitimatia Nr. 18788
Valabil 2025
Specializare: EPI
ANEVAR

ANEXE:

ANEXA nr. 1: Documentatie
ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății
ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata
ANEXA nr. 4: Localizarea imobilului pe harta

ANEXA nr. 1: Documentatie

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Deta

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 403129
COPIE

Carte Funciară Nr. 403129 Padureni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Padureni, Loc. Padureni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	403129	10.000	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 400604; Imobil traversat de limita unitatilor administrativ-teritoriale PADURENI SI JEBEL

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
28904 / 16/11/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Padureni); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 403129 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 100224.	A1
Act Normativ nr. 1230/1960, din 28/03/2014 (LEGE);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEnationalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **COMUNA PADURENI**, CIF:16414785, DOMENIUL PRIVAT *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400330/Padureni, inscrisa prin incheierea nr. 563 din 11/04/2000.*	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 403129 Comuna/Oraș/Municipiu: Padureni

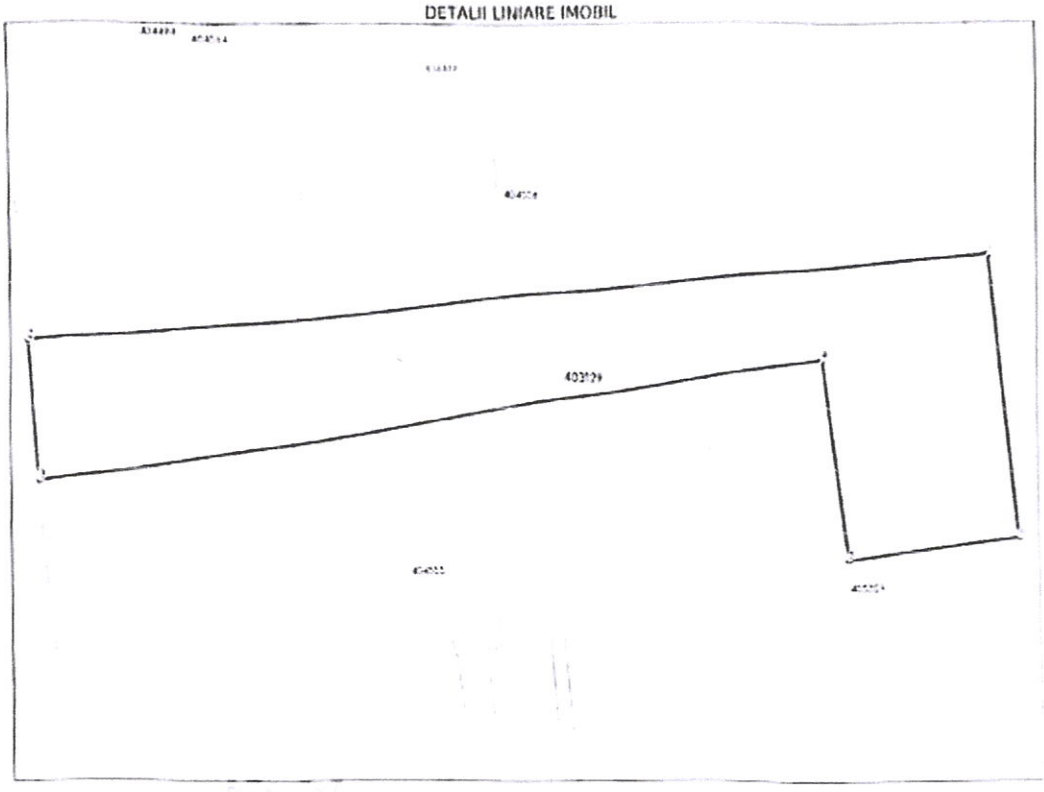
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
403129	10.000	imobil inscris in CF sporadic 400604; imobil traversat de limita unitatilor administrativ-teritoriale PADURENI SI JEBEL

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	10.000	-	-	-	

Date referitoare la construcții

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	204.164,267 459.950,08	2	203.906,666 459.925,621	258.76
2	203.906,666 459.925,621	3	203.909,348 459.888,815	36.904
3	203.909,348 459.888,815	4	204.119,152 459.922,054	212.421
4	204.119,152 459.922,054	5	204.126,211 459.869,116	53.407

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

epay.ancpi.ro

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (**) (m)
5	204.126,211 459.869,116	6	204.172,048 459.875,02	46.216
6	204.172,048 459.875,02	1	204.164,267 459.950,08	75.462

** 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.

ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile terenurilor pe segmentul de piață al proprietății





Înapoi la listă Distribuie Salvează

Vlad Leah
Anunț agenție
0750 404 564

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Scrie mesajul tău...

Administratorul acestor date este S.C. Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesaju

Teren de casa 1642 mp, comision 0, Padureni

33 000 € 20 €/m²

Padureni, Timis

Rata lunară de la 737 RON

Publicitate



Teren de vânzare

1642m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	1.642 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	✓ apă curentă ✓ electricitate ✓ canalizare

Descriere

Apostu Estate va propune spre vanzare in exclusivitate, comision 0% pentru cumparator, un teren de casa generos, la 3 minute de centrul satului Padureni.
Front stradal 18 mp.
Suprafata teren: 1642 mp
Forma teren: dreptunghiular
Terenul se afla la strada principala asfaltata.
Utilitati: apa, curent, canalizare.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-casa-1642-mp-comision-0-padureni-IDAVLd.html?_gl=1*13mynr0*_gcl_au*MTIxNDkzNjMyMy4xNzIxMjEyMDg0*_ga*MTQ4NTYzOTc3Ni4xNjk1ODA4MDQ3*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNTk2OTEyNC42NS4wLjE3MjU5NjkxMjQuMC4wLjA.

Înapoi la listă

Distribuie Salvează





Emanuel Hategan
Anunț agenție
0373 760 384

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe informaț

Sunt interesat(ă) de acest teren d
vânzare și aș vrea să fac o vizionar
Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX C
Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

COMISION 0% Teren intravilan 1483 mp la asfalt - Jebel

26 500 € 18 €/m²

Rata lunară de la 592 RON

Jebel, Jebel, Timis

Teren de vânzare

1483m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	1.483 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	electricitate

Descriere

Teren intravilan pretabil constructii de vanzare in Jebel.

FOXFORT propune teren intravilan cu suprafata de 1483 mp, situat intr-o zona linistita, cu un front stradal de 18 metri liniari la asfalt. Pe teren se afla o constructie veche, care poate fi fie demolata, fie renovata, in functie de preferintele noului proprietar.
Utilitati: curent electric, put.

Terenul este ideal pentru dezvoltarea unui proiect rezidential sau investitional, avand acces facil la drum asfaltat si fiind amplasat intr-o zona cu potential de dezvoltare.

https://www.storia.ro/ro/oferta/comision-0-teren-intravilan-1483-mp-la-asfalt-jebel-IDBkp3.html?_gl=1*1geh7pq*_gcl_au*MTIxNDkzNjMyMy4xNzIxMjEyMDg0*_ga*MTQ4NTYzOTc3Ni4xNjk1ODA4MDQ3*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNTk2OTEyNC42NS4wLjE3MjU5NjkxMjQuMC4wLjA.

< Înapoi la listă

Distribuie Salvează







Teren de casa, 3568mp, comision 0%, Padureni

60 000 € 17 €/m²

Rata lunară de la 1.340 RON >

Padureni, Padureni, Timis

Teren de vânzare

3568m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	3.568 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	✓ apă curentă ✓ electricitate ✓ canalizare



Vlad Leah
Anunț agenție
0750 404 564

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe inf

Sunt interesat(ă) de acest t
vânzare și aș vrea să fac o vi
Aștept cu interes răspunsul
Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C
Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesaj

Publicitate

isover

Descriere

Apostu Estate va propune spre vanzare in exclusivitate, comision 0% pentru cumparator, un teren de casa generos, la 5 minute de centrul satului Padureni.
Front stradal 22.86 mp.
Fronturi 22.86m/140.3m
Suprafata teren: 3568 mp
Forma teren: dreptunghiular
Terenul se afla la strada principala asfaltata.
Utilitati: apa, curent, canalizare.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-casa-3568mp-comision-0-padureni-IDAVLc.html?_gl=1*1pnpx35*_gcl_au*MTIxNDkzNjMyMy4xNzIxMjEyMDg0*_ga*MTQ4NTYzOTc3Ni4xNjk1ODA4MDQ3*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNTk2OTEyNC42NS4wLjE3MjU5NjkxMjQuMC4wLjA.

ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Teren intravilan Tiglarie 10000 mp

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A TERENULUI				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	**SUBIECT**	**A**	**B**	**C**
Suprafață (mp)	**10,000**	**1,642**	**1,483**	**3,568**
Preț de vânzare (Euro/mp)		**20.00**	**17.90**	**16.80**
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	20%	4.00	3.58	3.36
Preț ajustat (Euro/mp)		**16.00**	**14.32**	**13.44**
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Drept de proprietate transmis	**depiin**	**depiin**	**depiin**	**depiin**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**16.00**	**14.32**	**13.44**
Restrictii legale				
Categorie teren	**intravilan**	**intravilan**	**intravilan**	**intravilan**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări totale (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**16.00**	**14.32**	**13.44**
Condiții de finanțare	**numerar**	**numerar**	**numerar**	**numerar**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**16.00**	**14.32**	**13.44**
Condiții de vânzare	**independente**	**similar**	**similar**	**similar**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**16.00**	**14.32**	**13.44**
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	**nu**	**nu**	**nu**	**nu**
* suprafață desfășurată construcții demolabile	nu este cazul	0	0	0
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**16.00**	**14.32**	**13.44**
Condiții de piață	**prezent**	**similar**	**similar**	**similar**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**16.00**	**14.32**	**13.44**
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	**Padureni, jud. Timis**	**Padureni, jud. Timis**	**Jebel, jud. Timis**	**Padureni, jud. Timis**
* comparativ cu proprietatea subiect		Similar	Similar	Similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**16.00**	**14.32**	**13.44**
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	**10,000**	**1,642**	**1,483**	**3,568**
Ajustări (%)		-30%	-30%	-27.5%

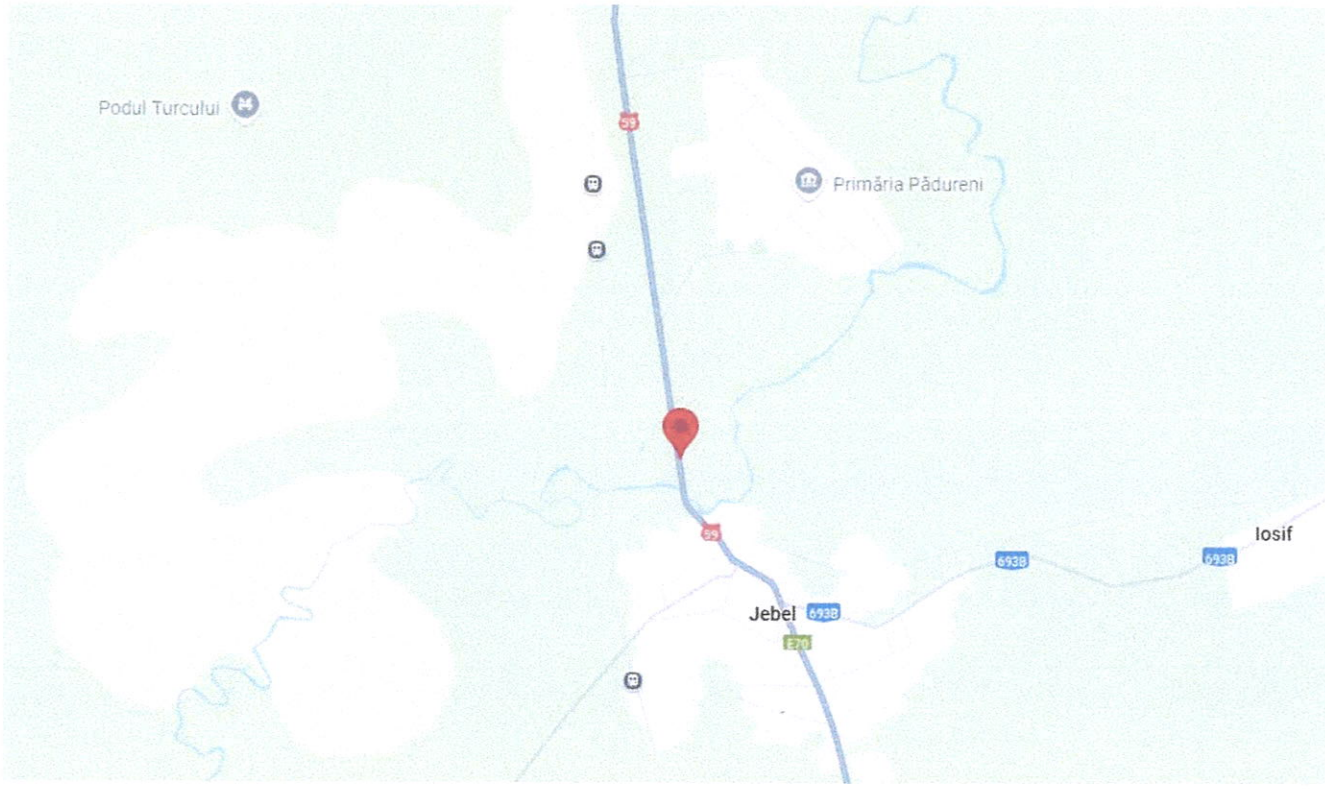
Ajustări (Euro)		-4.80	-4.30	-3.70
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**11.20**	**10.02**	**9.74**
Tip acces	**strada principala**	**strada principala**	**strada principala**	**strada principala**
* comparativ cu proprietatea subiect		Similar	Similar	Similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**11.20**	**10.02**	**9.74**
Front stradal (m) & raport al laturilor	**da**	**da**	**da**	**da**
* nr. fronturi	1	1	1	1
* raport al laturilor	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
* formă parcelă	neregulata	aproximativ dreptunghiulară	aproximativ dreptunghiulară	aproximativ dreptunghiulară
Ajustări (%)		-22.5%	-22.5%	-22.5%
Ajustări (Euro)		-3.60	-3.22	-3.02
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**7.60**	**6.80**	**6.72**
Topografie	**plan**	**plan**	**plan**	**plan**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**7.60**	**6.80**	**6.72**
Ajustări totale (Euro)		-8.40	-7.52	-6.72
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**7.60**	**6.80**	**6.72**
UTILITATI				
Utilităţi	**la limita parcelei**	**la limita parcelei**	**la limita parcelei**	**la limita parcelei**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**7.60**	**6.80**	**6.72**
UTILIZARE/ZONARE				
Utilizare/Zonare	**mixt**	**mixt**	**mixt**	**mixt**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**7.60**	**6.80**	**6.72**
ALTELE				
Altele	**nu**	**nu**	**nu**	**nu**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preţ unitar ajustat (Euro/mp)		**7.60**	**6.80**	**6.72**
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	**-8.40**	**-7.52**	**-6.72**
Ajustare totală netă procentuală	%	**-53%**	**-53%**	**-50%**
Ajustare totală brută	Euro/mp	**8.40**	**7.52**	**6.72**
Ajustare totală brută	%	**53%**	**53%**	**50%**
Număr ajustări		**2**	**2**	**2**
*S-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută pentru comparabila:		C		
Interval preţ	Euro/mp	Minim	Maxim	
		6.72	7.60	
Curs valutar la data evaluarii		1 Euro =	5.0320	

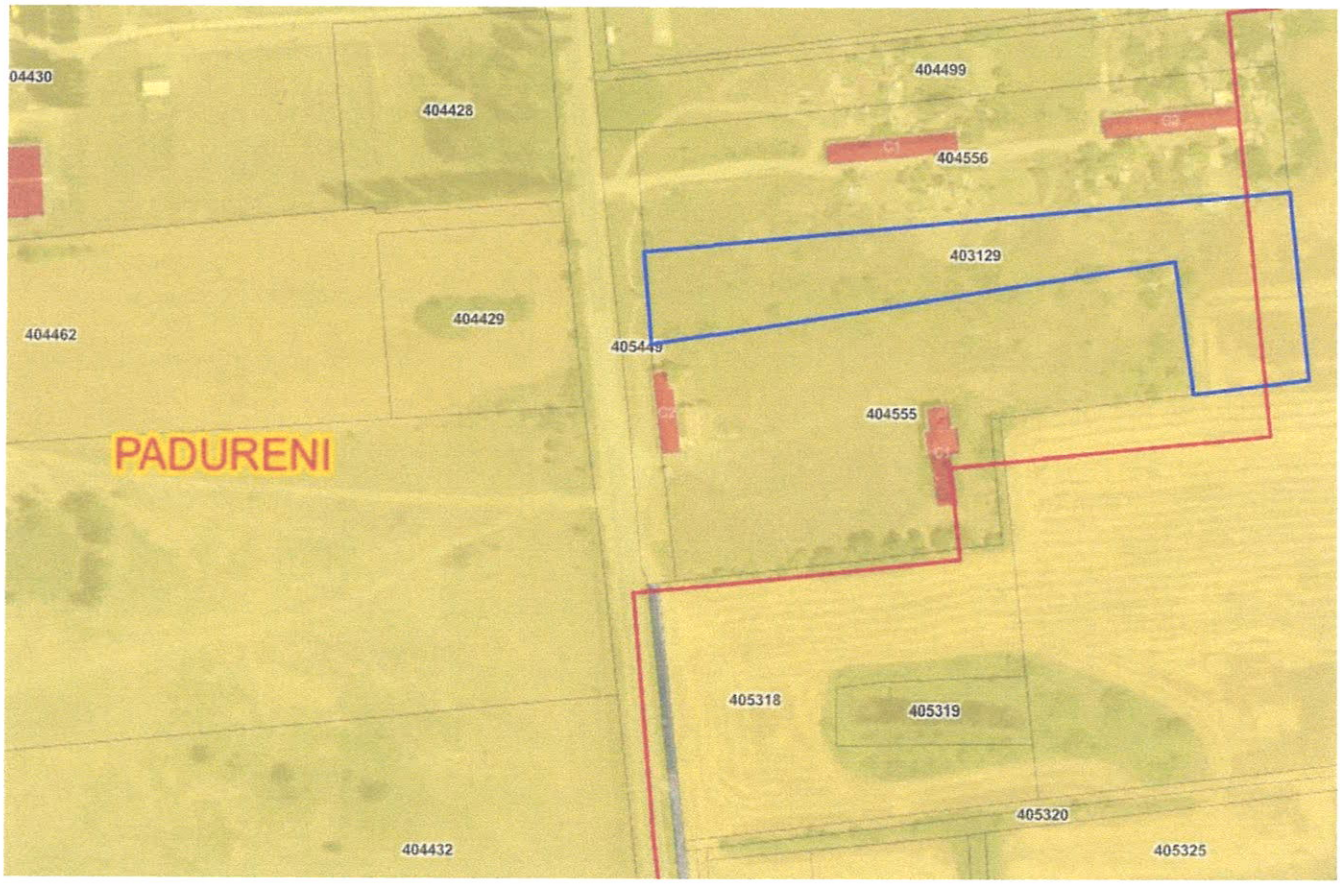
Indicație asupra valorii	Euro/mp	**6.72**		
	Euro	**67,200**		
	Lei	**338,150**	**concesiune**	**13,526**

FUNDAMENTAREA AJUSTĂRILOR	
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI	
Drept de proprietate transmis	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Restrictii legale	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Condiții de finanțare	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Condiții de vânzare	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Condiții de piață	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII	
Localizare	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
CARACTERISTICI FIZICE	
Suprafață (mp)	Toate Comparabilele au fost ajustate negativ, in urma analizei efectuate fiind considerate superioare proprietatii subiect prin prisma acestui criteriu
Tip acces	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Front stradal (m) & raport al laturilor	Toate Comparabilele au fost ajustate negativ, in urma analizei efectuate fiind considerate superioare proprietatii subiect prin prisma acestui criteriu
Topografie	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
UTILITATI	
Utilități	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
UTILIZARE/ZONARE	
Utilizare/Zonare	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
ALTELE	
Altele	În urma analizei comparativa a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.

ANEXA nr. 4: Localizarea imobilului pe harta

Proprietatea evaluata se afla situata in Com. Pădureni, jud. Timiș.





Sursa: Google Maps / Eterra (ANCPI)

Anexa 2 la HCL nr._____/_____

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE :

Obiectul prezentului Studiu de Oportunitate îl constituie fundamentarea unei posibile hotărâri a Consiliului Local Padureni, de inchiriere, prin licitatie publica, a terenului in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, din domeniul privat al Comunei Padureni, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale.

2. OBIECTUL INCHIRIERII

Obiectul inchirierii il constituie terenul in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, din domeniul privat al Comunei Padureni.
Terenul are categoria de folosinta curti-constructii si este situat in zona Ţiglăriei.
Imobilul in cauza este liber de sarcini, nu face obiectul unor litigii aflate pe rolul instantelor de judecata.

3. MOTIVATIA INCHIRIERII

3.1 Motivele de ordin legislativ:
O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare. Potrivit prevederilor art. 129 alin. (2): ***„ Consiliul local exercita urmatoarele categorii de atributii .....c) atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului sau municipiului"*** si alin (6) „ ***In exercitarea atributiilor prevazute la alin. (2) lit. c), consiliul local:... hotaraste vanzarea, darea in administrare, concesionarea, darea in folosinta gratuita sau inchirierea bunurilor proprietate privata a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, in conditiile legii***"

3.2. Motive de ordin economic-financiar.

Motivele de ordin economic si financiar care justifica inchirierea sunt :

- Stimularea si dezvoltarea sistemului medical in comună,
- Cresterea veniturilor proprii ale bugetului comunei Padureni prin:
  - stabilirea unor chirii legale, adjudecate prin licitaţie publică,
  - plata taxei pe cladire potrivit prevederilor Legii nr.207/2015.

3.3. Motive de mediu.

Avand in vedere normele legislative privind protectia mediului si adaptarea continua a acestora la standardele Uniunii Europene, autoritatea administratiei publice locale are responsabilitati si obligatii pentru a asigura un mediu sanatos pentru locuitorii comunei Padureni.
Obligatiile referitoare la respectarea conditiilor de mediu subzista indiferent de tipul de activitate ales, fiind necesata aplicarea tuturor prevederilor care legislatia specifica, de mediu, le prevede. Diferentierea apare in ceea ce priveste obligativitatea efectuarii demersurilor ce se impun in acest sens. Consiliul Local Padureni va avea, in conformitate cu cadrul legal aplicabil in materie, atributii cu privire la monitorizarea si exercitarea controlului cu privire la prestarea serviciului asumat prin contractul incheiat.

4. ELEMENTE LEGATE DE PRET

Preţul de pornire la licitaţie pentru închiriere este **1.127,17 lei/luna**.
Pretul final, rezultat in urma licitatiei de inchiriere se va actualiza anual cu coeficientul de inflatie comunicat de Institutul National de Statistica al Romaniei.

Chiria va fi plătită de chiriaş lunar, cel mai târziu până în ultima zi a lunii pentru care se face plata.
Plata chiriei se va face prin caseria Primariei comunei Padureni sau prin ordin de plata in contul RO74TREZ62421A300530XXXX, deschis la Trezoreria Deta.
Nerespectarea termenului de plata da dreptul locatorului sa calculeze si sa pretinda chiriasului penalitati **de 0.01 % pe zi de intarziere** la suma datorata.**In cazul neachitarii chiriei timp de 12 luni consecutive, contractul se consideră desfiintat de drept, fără somatie, punere în întârziere si cerere de chemare în judecată (pact comisoriu grad IV).**
Contractele de închiriere încheiate şi înregistrate la Primăria comunei Padureni constituie, în condiţiile legii, titluri executorii pentru plata chiriei la termenele şi în modalităţile stabilite in contract.

5. MODALITATEA INCHIRIERII

Inchirierea se va efectua, în conformitate cu art.333 alin(5) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, prin **licitaţie publica.**

Criteriile de atribuire al contractului de inchiriere sunt:
a) cel mai mare nivel al chiriei;
b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor;
c) protectia mediului inconjurator;
d) conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat.

Contractul de inchiriere va fi incheiat in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii absolute. Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de inchiriere atrage dupa sine pierderea garantiei depuse pentru participare si, daca este cazul, plata de daune interese.

6. DURATA INCHIRIERII

Durata inchirierii se stabileste pe o perioada de **10 ani** , cu posibilitatea de prelungire prin acordul de vointa al partilor pentru aceasi perioada.

Anexa 3 la HCL nr._____/_____

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

privind inchirierea, prin licitatie publica, a terenului in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, din domeniul privat al Comunei Padureni, in vederea desfasurarii de activitati agro-industriale

I. Caiet de sarcini

II. Fisa de date a procedurii

III. Contract cadru

IV. Formulare si modele de documente:

- Fisa ofertantului
- Declaratie privind indeplinirea conditiilor de participare
- Declaratie privind eligibilitatea
- Declaratie privind protectia mediului inconjurator
- Formularul de oferta financiara

I. CAIET DE SARCINI

1. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII :

1.1. Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat

- denumirea bunului: Teren curti-constructii în suprafaţă de 10.000 mp, situat în comuna Padureni in zona Tiglariei.
- suprafaţa ce urmează să se închirieze: 10.000 mp
- valoarea de inventar: 317.578 lei;
- numărul cadastral: 403129;
- cartea funciară: 403129;
- adresa bunului: comuna Padureni;
- bunul face parte din domeniul privat al Comunei Padureni;

1.2. Destinaţia bunului ce urmează a fi închiriat

Bunul descris la punctul 1.1. are destinaţia de teren si va fi utlizat in vederea desfasurarii **activitatilor agro-industriale.**

1.3. Condiţiile de exploatare a închirierii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu urmărite de către proprietar privind expoatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul inchirierii

a) Administrarea eficientă a imobilelor ce aparţin domeniului privat al comunei Padureni;
b) Creşterea veniturilor Comunei Padureni, prin încasarea chiriei;
c) Utilizarea şi folosirea imobilului în vederea satisfacerii unor necesităţi ale populaţiei.
d) Terenul ce urmează a fi închiriat se va utiliza de către chiriaş pe toată durata contractului, în condiţiile prevăzute în contract, urmând ca la expirarea acestuia, acesta să fie predat, în starea în care a fost preluat.
e) Pe toată perioada contractului de închiriere, este interzisă modificarea destinaţiei spaţiului pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil scris al proprietarului.

f) Chiriaşul va plăti, pe lângă preţul aferent spaţiului comercial închiriat, taxa pe teren si utilitatile aferente acestuia.
g) Orice investiţie sau amenajare care este necesară spaţiului închiriat se va realiza numai în baza şi după obţinerea acordului scris al locatorului şi exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
h) Cheltuielile privind amenajarea spaţiului în vederea obţinerii autorizaţiilor de funcţionare, a avizelor si acorduri necesare desfăşurării în condiţii de legalitate a activităţii vor fi suportate în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

2. CONDIŢIILE GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de chiriaş în derularea închirierii regimul bunurilor

Imobilul aflat în domeniul privat al comunei Padureni, judeţul Timis, situat administrativ în, comuna Padureni, judeţul Timis, înscris în Cartea Funciară nr. 403129, număr top 403129. Suprafaţa spaţiului destinat închirierii este de 10.000 m.p.
Terenul ce face obiectul închirierii va fi utilizat de locatar, pe riscul şi răspunderea sa, pentru activitati agro-industriale, în schimbul unei chirii.
La încetarea contractului din orice cauză, imobilul revine locatorului liber de sarcini.

2.2. Obigaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare

Se va respecta condiţiile impuse pentru desfăşurarea activităţii prestate conform legislaţiei în vigoare.

2.3 Durata închirierii

Durata de închiriere **este 10 ani**, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părţilor prin act aditional pe aceeasi perioada.

2.4 Chiria minimă şi modul de calcul al acesteia

Preţul de pornire a licitaţiei pentru închirierea spaţiului este de 1.127,17 lei/ luna.

Preţul adjudecat prin licitaţie va fi indexat de drept, anual, începând din al doilea an, cu indicele de inflaţie comunicat de Institutul National de Statistica al Romaniei.

In caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe penalităţi de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanţe fiscale.

Neplata chiriei pentru12 luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere şi luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă a amplasamentului.

Locatarul va suporta contravaloarea utilităţilor consumate (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, salubritate, etc) si a taxelor pe teren.

3. CONDIŢIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1 Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.
3.2 Ofertele se redactează în limba română.
3.3 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
3.4 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate (90 de zile).
3.5 Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta până la data-limită şi la adresa specificată, stabilite în anunţul procedurii de licitaţie.
3.6 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina ofertantului.
3.7 Oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă la solicitarea ofertantului, conform numărului de înregistrare.

3.8 Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.
3.9 Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante sau la locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrază de autoritatea contractantă , în ordinea primirii lor, precizându-se data şi ora.
3.10 *Pe plicul exterior* se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta, aşa cum sunt ele prevăzute în anunţul de organizare a licitaţiei
Pe plicul interior, care conţine oferta propriu zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicul exterior va trebui să conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor: declaratie pe propria raspundere privind respectarea conditiilor de mediu impuse de legislatia in vigoare,
c) certificatul de înregistrare eliberat de oficiul registrului comerţului, actul constitutiv, inclusiv dupa actele adiţionale relevante - copie.
d) certificat constatator emis de oficiul registrului comerţului din care sa rezulte domeniul de activitate, nu mai vechi de 30 de zile
e) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligaţiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
f) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligaţiilor la bugetul local al comunei Padureni;
g) certificat privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice-Agentia Naţională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
h) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini
i) dovada achitării garantiei de participare;
j) declaraţie pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situaţia de a fi fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ- teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu si-a îndeplinit obligaţiile contractuale, din culpă proprie;
k) declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în insolvenţă, faliment sau lichidare;
l) copie a actului de identitate al reprezentantului legal;
m) împuternicire în original pentru persoana care participă la licitaţie, precum şi actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitaţie este alta decât reprezentantul legal al societăţii;
n) plicul interior - conţine oferta propriu-zisă
o) alte documente, dacă este cazul.

Plicul interior va conţine oferta propriu-zisă, iar în interiorul acestuia se va introduce formularul oferta financiară intocmita conform caietului de sarcini (formular de ofertă).

4. GARANŢIA DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE:

4.1 Garanţia de participare la licitaţie în sumă stabilită de **2.255 lei** se va achita prin virament bancar în contul RO47TREZ62421360250XXXXX, deschis la Trezoreria Deta sau în numerar la casieria Primariei Padureni.
4.2 Garanţia de participare la licitaţie se restituie ofertanţilor, după încheierea contractului.

4.3 Ofertantului declarat câştigător nu i se restituie garanţia de participare la licitaţie atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situaţii:
a) îşi retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
b) oferta sa fiind stabilită câştigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere;

5. CRITERII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei; ofertat peste preţul minim solicitat — pondere 40%;
b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor, pondere 40%;
c) protecţia mediului înconjurător, declaraţie pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului înconjurător, pondere 10%;
d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat-pondere 10%.

5.1 Pentru criteriul de atribuire prevazut la **lit. a)**, punctajul se acordă astfel:
- pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de **40 pct**;
- pentru celelalte chirii ofertate punctajul se calculează proporţional, astfel: Punctaj = Nivel ofertat /Nivel maxim ofertat x 40 pct.

5.2 Pentru criteriul de atribuire prevazut la **lit. b)**, ofertantii prezinta documente emise de unităţi bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele necesare pentru minim 3 luni de derulare a contractului, raportat la preţul minim solicitat pentru chirie/lună:
- pentru dovedirea existentei sumei minime de 5.381,51 lei se acordă punctajul maxim alocat de **40 pct**;
- pentru sume inferioare celei de mai sus, se calculează proporţional, astfel: Punctaj = suma /5.381,51 x 40 pct.

5.3 Pentru criteriul de atribuire prevăzut la **lit. c)**, operatorii economici participanţi la procedura care vor prezenta declaraţie pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului înconjurător se acordă punctaj **10 puncte**. Pentru neprezentarea documentului nu se acordă punctaj.

5.4 Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. **lit. d),** se prezinta un document din care sa rezulte ca obiectul de activitate al ofertantului este din domeniul activitatiilor agro-industriale **10 puncte.** Pentru neprezentarea documentului nu se acordă punctaj.

Neprezentarea oricăruia dintre documentele menţionate la fiecare dintre criteriile de atribuire a contractului de închiriere, duce la neacordarea de puncte pentru criteriul respectiv.

Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta .

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă, are dreptul de a solicita clarificări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de Comisia de evaluare şi va fi înaintată conducerii Comunei Padureni. Solicitarea de clarificări va fi transmisă de Comuna Padureni în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii Comisiei de evaluare. Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

6.MODUL DE DESFĂŞURARE A PROCEDURII SI DETERMINAREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE

6.1 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

6.2 Sunt considerate valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitaţiei.
6.3 Comisia va deschide plicurile exterioare, conţinând documentele de participare. După deschiderea plicurilor exterioare, un membru al comisiei de evaluare dă citire la toate documentele aflate în plicul exterior, pentru a se asigura că fiecare document există în plic. Pe rând, se anunţă, în faţa tuturor competitorilor, dacă în plicul fiecărui ofertant se află documentele solicitate.
6.4 Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta conditiile solicitate, iar secretarul comisiei de evaluare intocmeste un proces-verbal in care se va preciza rezultatul analizei deschiderii plicurilor.
6.5 Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului-verbal prevazut la punctul 6.4 de catre toti membrii comisiei şi de către ofertanţii.
6.6 In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.
6.7 În cazul în care **nu există cel puţin doua** oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitaţie publică deschisă.
6.8 In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare
6.9 În baza procesului-verbal întocmit de secretar, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducerii Comunei Padureni.
6.10 În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă, informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
6.11 Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (6.10)

7. INCHEIEREA CONTRACTULUI

7.1 Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosinţa bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
7.2 Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.
73 Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situaţia denunţării contractului înainte de expirarea termenului.

8. NEINCHEIEREA, MODIFICAREA ŞI/SAU ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

8.1Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
8.2 Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
8.3 În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.
8.4 Daunele-interese prevăzute anterior se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.
8.5 În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în

imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.
8.6 În cazul în care, în situaţia prevăzută la alin. (8.5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (8.3).
87 În situaţia în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunţarea la anumite taxe/impozite naţionale sau locale al căror efect se reflectă în creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părţi, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentaţia de atribuire.
8.8 Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiţionale, cu acordul părţilor.
8.9 Contractul de închiriere încetează în următoarele situaţii:
a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părţile nu convin la prelungirea acestuia;
b) în cazul în care interesul naţional, local sau cerinţele urbanistice impun aceasta, prin denunţarea unilaterală de către locator, cu preaviz de 15 zile adresat chiriaşului de a elibera terenul/imobilul;
c) prin acordul părţilor;
d) prin denunţarea unilaterală a contractului. Denunţarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părţi, cu condiţia transmiterii unei notificări cu cel puţin 15 zile înainte de dat încetării contractului;
e) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului şi fără intervenţia instanţei de judecată;
f) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;
g) neplata chiriei pentru o perioada de 3 luni de zile;
h) alte situaţii expres prevăzute de lege sau în contractul de închiriere.
8.10 Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului/spaţiului după această dată de către locatar, locatorul va calcula despăgubiri.
8.11 Contractul se reziliază de plin drept, prin denunţare unilaterală de către locator, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriaşuluişi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care chiriaşul se găseşte în vreuna din următoarele situaţii:
a) a schimbat destinaţia bunului închiriat;
b) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a chiriei.

9. LITIGII

9.1 Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată , precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislaţiei privind contenciosul administrativ.

II. FISA DE DATE A INCHIRIERII

I. INFORMAȚII GENERALE

Denumire oficială: Comuna Pădureni, județul Timiș		
Adresă: Localitatea Pădureni, str. Principala nr. 36, județul Timiș		
Localitate: Pădureni	**Cod poştal**: 307236	**Ţara**: ROMÂNIA
Persoană de contact: Vatcu Celia Nicoleta – secretar general UAT	**Telefon**: 0256-411133	
E-mail: primaria@primaria-padureni.ro	**Fax**: 0256-411104	
Adresa sediului principal al autorității contractante: comuna Pădureni str. Principala nr. 36, județul Timiș		

II. ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

II.1) Denumirea bunului proprietate privata a comunei Pădureni, județul Timiș
Teren in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129
II.2) Preț de pornire a licitației: 1.127,17 lei/luna
II.3) Taxe **Persoana fizică sau juridică interesată va achita următoarele taxe:** **-garanția de participare la licitație:** 2.255 lei. **- caietului de sarcini:** 50,00 lei
II.4) Informaţii privind garanția de participare Pentru a participa la licitația publică privind inchirierea, prin licitatie publica, a terenului in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, din domeniul privat al Comunei Padureni, participantii vor achita garanția de participare la licitație la casieria Primăriei Pădureni. Garanție de participare la licitație si se restituie ofertantilor dupa semnarea contractului de inchiriere. **II.5) 1.Data şi locul desfăşurării licitaţiei publice** Licitația se va desfășura la data stabilita prin Dispozitia Primarului comunei Padureni privind organizarea licitatiei, la sediul Primăriei Comunei Padureni, localitatea Padureni, str. Principala nr. 36, județul Timiș. Ofertanții interesați, vor depune oferta la sediul organizatorului, respectiv Primăria comunei Padureni, în zilele lucrătoare, până în preziua lucrătoare premergătoare organizării licitației.

III. CADRUL LEGISLATIV

Inchirierea prin licitație publică este organizată în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ și ale prezentului Caiet de sarcini.

Inchirierea prin licitație publică a terenului se va desfășura după regula licitației publice cu ofertă în plic închis, conform art.334-345 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.
Principiile care stau la baza selectării ofertelor și participării ofertanților la licitația publică pentru vânzarea terenurilor conform art.311 din OUG 57/2019 sunt:

a) transparența;
b) tratamentul egal pentru toți ofertanții;
c) proporționalitatea;
d) libera concurență;
e) nediscriminarea;

IV. PREZENTAREA OFERTEI

Ofertantii vor depune, la sediul Primariei Comunei Padureni, oferta in plic închis si sigilat, astfel:

- Plicul exterior cu documentele de eligibilitate si
- Plicul interior cu oferta propriu – zisa.

V.INFORMAȚII PRIVIND CONTRACTUL DE INCHIRIERE

V.1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei; ofertat peste prețul minim solicitat — pondere 40%;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților, pondere 40%;

c) protecția mediului înconjurător, declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului înconjurător, pondere 10%;

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat-pondere 10%.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza prin contractul de inchiriere.
Contractul de inchiriere va fi încheiat în limba română, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.
Contractul de vânzare-cumpărare se încheie cu respectarea legii române.
Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin contract și la termenele fixate, dă dreptul locatorului, ca fără somație judecată să considere contractul reziliat.

VI . OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

VI.1) Locatorul are următoarele obligații:

a) sa predea bunul pe baza de proces-verbal;
b) sa incaseze chiria, in conformitate cu dispozitiile contractului de inchiriere;
c) sa beneficieze de garantia constituita de titularul dreptului de inchiriere in conditiile art. 334 alin. (5); in caz contrar, autoritatile prevazute la art. 287 sau titularul dreptului de administrare, dupa caz, sunt obligati sa restituie garantia la incetarea contractului;
d) sa mentina bunul in stare corespunzatoare de folosinta pe toata durata inchirierii, potrivit destinatiei sale, si sa suporte cheltuielile reparatiilor necesare in acest scop;
e) sa controleze executarea obligatiilor titularului dreptului de inchiriere si respectarea conditiilor inchirierii, avand dreptul sa constate, ori de cate ori este nevoie, fara a stanjeni folosinta bunului de catre titularul dreptului de inchiriere, starea integritatii bunului si destinatia in care este folosit;
f) sa asigure folosinta netulburata a bunului pe tot timpul inchirierii.

VI.2. Chiriasul are urmatoarele obligații:

a) sa nu aduca atingere dreptului de proprietate publica prin faptele si actele juridice savarsite;
b) sa plateasca chiria, in cuantumul si la termenele stabilite prin contract;
c) sa constituie garantia in cuantumul, in forma si la termenul prevazut in caietul de sarcini;

d) sa solicite autoritatilor sau titularului dreptului de administrare, dupa caz, reparatiile necesare pentru mentinerea bunului in stare corespunzatoare de folosinta sau contravaloarea reparatiilor care nu pot fi amanate;
e) sa execute la timp si in conditii optime lucrarile de intretinere curente si reparatii normale ce ii incumba, in vederea mentinerii bunului inchiriat in starea in care l-a primit in momentul incheierii contractului;
f) sa restituie bunul, pe baza de proces-verbal, la incetarea, din orice cauza, a contractului de inchiriere, in starea tehnica si functionala avuta la data preluarii, mai putin uzura aferenta exploatarii normale;
g) sa nu exploateze bunul inchiriat in vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.

VII. DISPOZIŢII FINALE

- ✓ oferta reprezintă angajamentul ofertantului în conformitate cu documentele licitaţiei, este secretă şi se depune în vederea participării la licitaţie ;
- ✓ oferta este supusă clauzelor juridice şi financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc
- ✓ organizatorul licitaţiei are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplineşte prin oferta prezentată una sau mai multe cerinţe din documentele licitaţiei;
- ✓ ofertele aflate sub valoarea preţului minim de pornire la licitaţie vor fi excluse ;
- ✓ ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise.

Relaţii suplimentare se pot obţine la Primăria comunei Pădureni, judeţul Timiş, nr,220.

VIII. INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

1. Desfasurarea licitaţiei

1.1 Licitatia publica se va desfasura la sediul Primariei Comunei Padureni in localitatea Padureni, str. Principala nr. 36, jud.Timis, la o data ulterior stabilita prin Dispozitia Primarului.
1.2 Teremenul de primire al ofertelor nu poate fi mai mic de 20 de zile calendaristice, începând cu data publicării anunţului licitaţiei publice.
1.3 Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.
1.4 Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.

2. Condiţii de participare la licitaţie

2.1 La această licitaţie au dreptul de a participa orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:
a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
b) a depus oferta sau cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;
c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;
d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.
2.2 Ofertele vor fi redactate în limba română si se va depune intr-un singur exemplar.
2.3 Oferta este fermă, definitivă şi obligatorie pentru participarea la licitaţie.
2.4 Ofertantii vor depune, la sediul Primariei Comunei Padureni, **oferta**, în doua plicuri închise si sigilate , unul exterior si unul interior astfel:

- Pe *plicul exterior* se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta, aşa cum sunt ele prevăzute în anunţul de organizare a licitaţiei
- Pe *plicul interior*, care conţine oferta propriu zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicul exterior va trebui să conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor: declaratie pe propria raspundere privind respectarea conditiilor de mediu impuse de legislatia in vigoare,
c) certificatul de înregistrare eliberat de oficiul registrului comerţului, actul constitutiv, inclusiv dupa actele adiţionale relevante - copie.
d) certificat constatator emis de oficiul registrului comerţului din care sa rezulte domeniul de activitate, nu mai vechi de 30 de zile
e) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligaţiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
f) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligaţiilor la bugetul local al comunei Padureni;
g) certificat privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice-Agentia Naţională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
h) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini
i) dovada achitării garantiei de participare;
j) declaraţie pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situaţia de a fi fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ- teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu si-a îndeplinit obligaţiile contractuale, din culpă proprie;
k) declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în insolvenţă, faliment sau lichidare;
l) copie a actului de identitate al reprezentantului legal;
m) împuternicire în original pentru persoana care participă la licitaţie, precum şi actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitaţie este alta decât reprezentantul legal al societăţii;
n) plicul interior - conţine oferta propriu-zisă
o) alte documente, dacă este cazul.

Plicul interior va conţine oferta propriu-zisă, iar în interiorul acestuia se va introduce formularul oferta financiară intocmita conform caietului de sarcini (formular de ofertă).

2.5 Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute mai sus.
2.6 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă şi aceasta trebuie semnată.
2.7 Ofertele primite şi înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunţul publicitar vor fi excluse de la licitaţie şi vor fi înapoiate ofertanţilor fără a fi deschise.
2.8 Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente prezentării ofertei sale.
2.9 Dacă oferta nu răspunde cerinţelor licitaţiei, aceasta va fi respinsă de comisia de licitaţie .

3. Desfăşurarea licitaţiei

3.1 După primirea ofertelor, în perioada anunţată şi înscrierea lor în ordinea primirii în registrul "Candidaturi şi oferte" plicurile închise şi sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin H.C.L, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul publicitar;
3.2 Şedinţa de deschidere a plicurilor este publică;

3.3 Comisia va deschide plicurile exterioare, conţinând documentele de participare. După deschiderea plicurilor exterioare, un membru al comisiei de evaluare dă citire la toate documentele aflate în plicul exterior, pentru a se asigura că fiecare document există în plic. Pe rând, se anunţă, în faţa tuturor competitorilor, dacă în plicul fiecărui ofertant se află documentele solicitate.
3.4 Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta conditiile solicitate, iar secretarul comisiei de evaluare intocmeste un proces-verbal in care se va preciza rezultatul analizei deschiderii plicurilor.
3.5 Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului-verbal prevazut la punctul 3.4 de catre toti membrii comisiei şi de către ofertanţii.
3.6 In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.
3.7 În cazul în care **nu există cel puţin doua** oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitaţie publică deschisă.
3.8 In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare
3.9 În baza procesului-verbal întocmit de secretar, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducerii Comunei Padureni.
3.10 În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă, informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
3.11 Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (3.10)

4. Taxe, garantii

4.1 Preţul ***Caietului de Sarcini***: **50 RON;**
4.2 Garanţia de participare **2.255 RON;**

4.3 Garanţia de participare la licitaţie se pierde în următoarele cazuri:
a) dacă ofertantul îşi retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia,
b) în cazul ofertantului câştigător, dacă acesta nu se prezintă pentru semnarea contractului de inchiriere;
4.4. Garanţia se poate depune la :

- casieria Primăriei;
- la Trezoreria Deta, prin Ordin de plata în cont RO47TREZ62421360250XXXXX, cod fiscal 16414785.

4.5 Garantia de participare se restituie participantilor necastigatori in termen de 20 zile de la semnarea contractului de inchiriere de catre ofertantul castigator;

5. Precizari privind Comisia de licitatie
5.1 Comisia de licitatie este compusa din 5 membri;
5.2 Comisia raspunde de organizarea si desfasurarea licitatiei, avand urmatoarele atributii:
a) Examineaza documentele depuse de catre ofertanti in vederea participarii la licitatie;
b) Intocmeste lista participantilor in baza documentelor depuse de catre ofertanti;
c) Intocmeste procesul verbal de adjudecare;

6. Dispozitii finale

Primaria comunei Padureni are obligaţia de a păstra confidenţialitatea documentelor din dosarul licitaţiei.
În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puţin două oferte, se va proceda la reafişarea anunţului
publicitar şi la organizarea unei noi licitaţii.
Ofertantul câştigător se consideră informat la data recepţionării comunicării care conţine acceptarea ofertei sale.
În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheiereacontractului, va fi invitat următorul clasat pentru aceasta.

CONTRACT DE INCHIRIERE
NR _____ DIN _____

I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

COMUNA PADURENI cu sediul în Padureni str. Principala nr. 36, cod fiscal 16414785, reprezentata prin Ignuta Dorin – primarul comunei Padureni, în calitate de LOCATOR , pe de o parte

şi

_____ cu sediul/domiciliul în _____, CUI/CIF/CNP _____, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr. _____, reprezentată de _____, care are funcţia de _____, în calitate de CHIRIAŞ (LOCATAR)

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere .

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Locatorul asigură chiriaşului folosinţa **terenului in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, din domeniul privat al Comunei Padureni**

Art.2 Locatorul este titular al dreptului de proprietate asupra bunului închiriat în baza CF 403129 Padureni,nr.top 403129

Art.3 Bunul închiriat este terenul in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, din domeniul privat al Comunei Padureni.

Art.4 Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

Art.5 Locatorul predă chriaşului bunul închiriat la data de prezentului contract.

Art.6 Locatorul predă chiriaşului bunul închiriat în stare de folosinţă.

Art.7 Bunul închiriat este dat în folosinţa locatarului pentru derularea activitatilor agro-industriale.

III. PREŢUL ÎNCHIRIERII, MODALITĂŢILE DE PLATĂ

Art.8 (1) Chiria lunara este de _____ **lei/luna**.

(2) Tariful de inchiriere se va actualiza anual cu coeficientul de inflatie comunicat de Institutul National de Statistica al Romaniei.

Art.9 Chiriaşul va plăti chiria începând cu data de _____.

Art.10 Chiria va fi plătită de chiriaş lunar, cel mai târziu până în ultima zi a lunii pentru care se face plata.

Art.11 Plata chiriei se va face prin caseria Primariei comunei Padureni.

Art.12 Nerespectarea termenului de plata da dreptul locatorului sa calculeze si sa pretinda chiriasului penalitati de 0.01 % pe zi de intirziere la suma datorata. Majorările de întârziere, care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a chiriei, se calculează şi se încasează de drept fără prealabilă notificare.

IV. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.13 (1) Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 10 ANI , cu începere de la data de _____ până la data _____.

(2) Prezentul contract se poate prelungi, cu acordul părţilor, prin act aditional pe aceeasi perioada.

(3) Chiriasul trebuie sa-si manifeste intentia pentru prelungire a contractului de inchiriere, in scris, cu cel putin 30 zile inaintea expirarii acestuia, in caz contrar, acesta se va rezilia de drept la data mentionata la alin. (1).

Art.14 Prezentul contract de închiriere poate înceta înainte de data sus menţionată numai prin acordul ambelor părţi.

V. OBLIGAŢIILE LOCATORULUI

Art.15 Locatorul va preda chiriaşului bunul închiriat, precum şi toate accesoriile acestuia.

Art.16 Locatorul nu va stânjeni pe chiriaş în exercitare dreptului de folosinţă asupra bunului închiriat şi nici nu va face acte prin care ar putea micşora folosinţa acestuia.

Art.17 Locatorul, pe durata prezentului contract, nu va executa modificări, schimbări ale structurii bunului închiriat de natură să tulbure folosinţa acestuia de către chiriaş sau care ar determina o schimbare a destinaţiei bunului închiriat.

Art.18 Locatorul va garanta pe chiriaş de viciile ascunse ale bunului închiriat care nu au putut fi cunoscute de chiriaş în momentul încheierii contractului şi care fac imposibilă folosinţa parţială sau totală a bunului închiriat.

Art. 19 Pe toată durata contractului, locatorul îl va garanta pe chiriaş contra pierderii totale sau parţiale a bunului închiriat precum şi contra oricărei tulburări de drept.

Art. 20 Locatorul va putea să controleze periodic bunul închiriat şi dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere.Acest control se va exercita fără a stânjeni folosinţa bunului de către chiriaş.

VI. OBLIGAŢIILE CHIRIAŞULUI

Art. 21 Sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a terenului care face obiectul inchirierii

Art. 22 Sa plateasca chiria stabilita, lunar; in cazul in care chiriasul nu achita proprietarului chiria datorata la termenele prevazute in contractul de inchiriere, el datoreaza majorari de intarziere in cuantum de 0,1%/zi;

Art. 23 Să achite taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, conform legislaţiei în vigoare;

Art.24 Sa asigure functionarea in deplina siguranta a instalatiilor,exploatand bunurile inchiriate, ca un bun proprietar, evitand degradarea lor;

Art. 25 Sa raspunda de pagubele pricinuite de un eventual incendiu, daca nu va dovedica incendiul a provenit din caz fortuit, forta majora sau dintr-un defect de constructie;

Art. 27 Să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii terenului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

Art. 26 Sa apere bunul inchiriat impotriva oricarei atingeri provenite de la un tert asupra proprietatii sau posesiei bunului;

Art.27 Sa suporte costul lucrarilor de reparatii care-i cad in sarcina, prin deteriorarea spatiului inchiriat, daca este cazul;

Art. 28 Să utilizeze terenul în stricta conformitate cu destinaţia stabilită prin HCL nr. _____ şi prin prezentul contract de închiriere;

Art. 29 Chiriasul are sarcina de a restitui bunul inchiriat, dupa expirarea contractului de inchiriere, in conditiile in care a fost preluat, in caz contrar urmand sa suporte contravaloarea daunelor produse, predarea efectuandu-se numai locatorului sau imputernicitilor acestuia pe baza de proces verbal;

Art. 30 In cazul in care chiriasul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii, va notifica in cel mai scurt timp acest fapt proprietarului, in vederea luarii masurilor ce se impun.

Art. 31 Sa suporte costul lucrarilor de racordare la utilitati.

VII. – INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 32 Prezentul contract de inchiriere încetează în următoarele situaţii:

a) Contractul de inchiriere încetează la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia;
b) În cazul în care interesul naţional sau local o impune;
c) În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale din contractul de inchiriere,
d) La dispariţia dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului inchiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a chiriasului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;
e) Nerespectarea termenului de plata pentru 12 luni consecutive, dupa aceasta perioada, contractul este reziliat de drept, fara somatie.
f) La încetarea din orice cauză a contractului de inchiriere, bunul care a făcut obiectul contractului va fi re turnat concedentului liber de sarcini

VIII. RĂSPUNDEREA PĂRŢILOR CONTRACTANTE

Art. 33 - Nerespectarea de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de inchiriere atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.

IX. LITIGII

Art.34 Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract vor fi soluţionate pe cale amiabilă, iar dacă părţile nu cad de acord, vor fi soluţionate de instanţele de judecată competente.

Prezentul contract a fost încheiat în 2 exemplare originale câte unul pentru fiecare în parte.

LOCATOR
COMUNA PADURENI
PRIMAR
Ignuta Dorin

LOCATAR

_____

FISA OFERTANTULUI

Ofertant _____

1) Sediul societăţii sau adresa _____

2) Telefon / fax_____

3) Reprezentant legal _____

4) Funcţia_____

5) Cod fiscal _____

6) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului _____

7) Obiect de activitate_____

8) Nr. Cont _____

9) Banca_____

10) Capitalul social (lei)_____

11) Cifra de afaceri (lei) _____

Data completării,

(semnătura autorizată)

_____

DECLARAŢIE PRIVIND ÎNDEPLINIREA CONDIŢIILOR DE CALIFICARE

Subsemnatul (a) _____, reprezentant (a) a _____ în calitate de ofertant la licitaţia publică pentru inchirierea prin licitatie publica, a terenului in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, in vederea desfasurarii activitatilor agro-industriale, sub sancţiunea excluderii din procedură şi a sancţiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

I. nu sunt în stare de faliment sau reorganizare judiciară ca urmare a hotărârii pronunţate de judecătorul sindic;

II. mi-am îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în ţara în care este stabilit);

III. nu am fost desemnat/desemnată câştigător/câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu încheiat contractul ori nu au plătit preţul, din culpă proprie;

IV. informaţiile prezentate autorităţii contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare şi selecţie nu sunt false.

Subsemnatul (a) declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înţeleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea, sunt pasibil (a) de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Data completării,

(semnătura autorizată)

DECLARAŢIE PRIVIND PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Subsemnatul (a) _____ , reprezentant (a) a _____ în calitate de ofertant la licitaţia publică, de inchiriere a terenului in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, declar pe proprie răspundere că:

I. Voi respecta toate autorizaţiile/avizele emise de către Agenţia pentru Protecţia Mediului Timiş, emise în vederea funcţionării societăţii.

II. Nu voi desfăşura activităţi economice susceptibile a polua aerul, apa şi solul.

Voi asigura colectarea selectivă a deşeurilor la sursă, prin utilizarea de coşuri de gunoi distincte pentru fiecare tip de deşeu.

Data completării .....

Ofertant,

Ofertant,

_____

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Doamnelor/Domnilor,

1. Examinând documentaţia de atribuire, subsemnatul/ a, reprezentant ai ofertantului _____ *(denumirea/numele ofertantului)*, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia mai sus menţionată, să închiriem terenul in suprafata de 10.000 mp evidentiat in CF 403129 Padureni nr.top 403129, in vederea desfasurarii activitatilor agro-industriale. pentru un preț al chiriei totale de _____ lei/luna.

2. Ne angajam ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câştigătoare, să dăm în folosință spațiul de închiriat, în conformitate cu graficul de timp anexat.

3. Ne angajăm să menţinem această ofertă valabilă pentru o durata de 90 de zile, şi ea va ramâne obligatorie pentru noi şi poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Pâna la încheierea şi semnarea contractului de închiriere, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisa de dumneavoastră, prin care ofertă noastră este stabilită câstigatoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data _____/_____/_____

Ofertant,

_____

(denumirea/numele)