ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL
COMUNA FLORESTI

H O T Ă R Â R E A

privind aprobarea concesionării terenului în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj, în vederea înființării unei Școli de Meserii

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FLOREŞTI, JUDEŢUL CLUJ, întrunit în sedinţa ordinară din data de 24.02.2022,

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea concesionării terenului în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj, în vederea înființării unei Școli de Meserii,

Având în vedere Referatul nr. 25373/15.02.2022 al primarului comunei Florești, în calitate de inițiator și Raportul de specialitate nr. 25457/15.02.2022,

În conformitate cu prevederile art. 297, art. 302 – 331 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

Văzând avizul comisiei de specilitate,

În temeiul art. 129 și 139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1. Se însuşeşte propunerea de concesionare formulată de către Asociația Beard Brothers, cuprinsă în Anexa nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj, în vederea înființării unei Școli de Meserii, cuprins în Anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă concesionarea terenului în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj, în vederea înființării unei Școli de Meserii.

Art. 4. Se aprobă Raportul de Evaluare a terenului intravilan în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj, întocmit de S.C. ADEVAL CONSULTING SRL - evaluator imobiliar autorizat ANEVAR, care stabilește o valoare de piață a imobilului de 146.000 Euro, respectiv echivalentul a 722.000 lei la cursul BNR 1 euro = 4,9457 RON din data de 04.02.2022, reprezentând un preț de 0,3 euro/mp, cuprins în Anexa nr. 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Durata concesiunii va fi de 25 de ani, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților prin act adițional la contractul de concesiune, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Art. 6. Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 privind Codul administrativ și va fi plătibilă în lei la cursul BNR din ziua plății. Valoarea minimă a redevenței pe care trebuie să o ofere participanții este de 473 euro/lună.

Art. 7. (1) Se aprobă Documentația de licitație de atribuire a contractului de concesiune, incluzând regulamentul, instrucțiunile pentru ofertanți, caietul de sarcini, modelul de ofertă, declarație de participare, fișa ofertantului, contractul-cadru de concesiune, proces-verbal predare-primire și declarație, pentru concesionarea terenului în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, cuprinsă în Anexele nr. 4 - 12, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Concesionarului i se transmite dreptul și obligația de proiectare, execuție si exploatare a terenului cu scopul construirii imobilului cu destinația „Școală de Meserii".

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

Art. 9. (1) Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

(2) Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile înscrierii dreptului de concediune asupra terenului menționat la art. 3 în cartea funciară.

Art. 10. Se împuternicește Primarul comunei Florești să semneze în numele și pentru Consiliul Local Florești contractul de concesionare și actele adiționale ulterioare de prelungire și modificare a acestuia.

Art. 11. Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de către Direcția Tehnică și Direcția Economică.

Art. 12. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului comunei Florești, în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la adoptare, Primarului comunei Florești, Prefectului Județului Cluj și se aduce la cunoștință publică, în termen de 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect, prin afișare la sediul Primăriei, respectiv pe pagina de internet aferentă www.floresticluj.ro

Nr. 22 din 24 februarie 2022

TOTAL CONSILIERI 19
Prezenți 19
Voturi pentru 19

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ COMUNA FLOREȘTI
CONSILIUL LOCAL

Președinte de ședință,
Martin Edmund,

Contrasemnează secretar general,
Orza Alin Răzvan

ANEXA nr. 2
la HCL Floreşti nr. 22/24.02.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea terenului în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj, în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii

Capitolul I
Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul propunerii de concesionare îl constituie fundamentarea unui proiect de hotărâre a Consiliului Local Floreşti, conform art. 309 alin. (6) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, în vederea concesionarii suprafeţei de 1575 mp de teren aflate în proprietatea Comunei Floreşti, în scopul construirii unei Şcoli de Meserii. Iniţiativa este motivată de posibilitatea dezvoltării zonei respective în acord cu prevederile Planului Urbanistic General şi Regulamentului Local de Urbanism.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu apartine domeniului public al Comunei Floreşti, în suprafaţă de 1575 mp, identificat cu nr. cadastral 79585, având nr. de inventar nr. 3587. Acesta nu este grevat de sarcini şi nu face obiectul vreunui litigiu.

Capitolul II
1. Aspecte de ordin economic, financiar

Proiectul va aduce bugetului local şi bugetului de stat sume rezultate din impozite şi taxe, va scuti Primăria Floreşti de cheltuieli cu igienizarea zonei.

Lucrările ce vor fi executate de concesionar pentru realizarea construcţiei propuse se vor realiza cu obţinerea tuturor aprobărilor si avizelor necesare si cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

Pentru executarea lucrărilor concesionarul va fi obligat să obţină acordul proprietarului. Concesionarul va avea obligaţia întreţinerii bunului imobil pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreţinere, curăţenie, deszăpezire etc) şi va avea obligaţia achitării utilităţilor consummate, dar şi plata impozitelor şi taxelor impuse de legislaţia în vigoare. Concesionarul va permite accesul proprietarului terenului, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricăror lucrări necesare, de interes public, pe care acesta Ie consideră necesare.

Prin Raportul de evaluare întocmit de S.C. ADEVAL CONSULTING SRL - evaluator imobiliar autorizat ANEVAR, s-a evaluat imobilul situat în comuna Floreşti, loc. Floreşti, jud. Cluj, în suprafaţă de 1575 mp, localizat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585 şi s-a stabilit valoarea de piaţă de 146.000 euro. Având în vedere că prin legislaţia actuală (art. 17 din Legea nr. 50/1991), redevenţa se stabileşte astfel încât valoarea bunului concesionat sa se recupereze în maximum 25 de ani, propunem ca valoarea rezultată din evaluare să fie împărţită la 25 ani, rezultând astfel o valoare de pornire la licitaţie de 473 euro/lună, respectiv 5676 euro/an. Prin realizarea concesiunii, Consiliul Local al Comunei Floreşti ar obţine:

- redevenţa anuală - redevenţa de pornire la licitaţie este de 473 euro/lună, respectiv 5676 euro/an şi a fost stabilită având la baza Raportului de evaluare întocmit de S.C. ADEVAL CONSULTING SRL - evaluator imobiliar autorizat ANEVAR;

- taxa pe teren, stabilită în baza art. 463 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal.

2. Aspecte de ordin juridic

Din punct de vedere juridic, concesionarea imobilului-teren în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj se va face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. *57/2019* privind Codul Administrativ.

Concesiunea imobilului ca și abordare reprezintă o modalitate des uzitată, devenind în prezent un standard comun și acceptat pentru finanțarea unor proiecte.

Conform legislației în vigoare, concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49 de ani, sub condiția respectării clauzelor contractuale.

3. Aspecte privind protecția si amenajarea mediului

Realizarea obiectivului va respecta prevederile Legii nr. *137/29.12.1995* privind protecția mediului, astfel încât prin modificările finale efectuate de constructor să se aducă un plus de valoare zonei aferente.

Titularul activității de construcții, persoana fizică/juridică, pe numele caruia se va emite autorizația de construire va fi obligat:

a) la începerea și închiderea șantierului să ia toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament

b) să nu abandoneze și să nu depoziteze deșeurile provenite din lucrări de construcții și/sau desființări/demolari pe domeniul public sau privat al autoritatii administrației publice locale.

c) în cazul deșeurilor provenite din lucrări de construcții prin a căror manipulare se degaja praf, operatorul economic care efectuează transportul trebuie sa ia toate masurile necesare pentru acoperire și umectare, astfel încât cantitatea de praf degajată în aer să fie cât mai redusă.

3.1. Protecția calității apelor:

Lucrările de realizare a obiectivului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafața, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corecta a apelor meteorice. Apele pluviale căzute pe terenurile limitrofe vor fi drenate spre canalizările existente în zonă.

3.2. Activitatea de amenajare a obiectivului nu va trebui sa producă modificări ale echilibrului ecologic din perimetru.

Se va avea în vedere - pe cat posibil - ca în perioada organizării de șantier oazele de spațiu verde sa fie protejate.

4. Aspecte privind norme de protecția mediului și PSI

Obiectivul va trebui să îndeplinească cerința esențială de calitate "securitate la incendiu", prevăzută de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare, și de Hotărârea Guvernului nr. *622/2004* privind stabilirea condițiilor de introducere pe piață a produselor pentru construcții, republicată.

Capitolul III
Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate eu prevederile art. 312 alin (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. *57/2019* privind Codul administrativ, contractul de concesiune pentru imobilul situat -teren în suprafață

de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj, se face prin procedura licitației publice.

Potrivit art. 312 alin. (1) din OUG nr. *57/2019* „concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației", respectiv se vor aplica dispozițiile art. 302 -331 din OUG nr. *57/2019.*

Capitolul IV Durata estimată a concesiunii

Conform legislației în domeniu și a valorii stabilite în raportul de evaluare a imobilului, se estimează că în cazul concesionării valoarea acestuia poate fi recuperată în maximum 49 ani.

Capitolul V Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. *57/2019* privind Codul administrativ, preconizăm că încheierea procedurilor de concesionare a imobilului obiect al prezentului studiu de oportunitate, este de aproximativ 90 zile de la data aprobării proiectului de hotărâre (proiect ce include și aprobarea Studiul de Oportunitate, respectiv a Caietului de Sarcini), publicarea anunțului de organizare a licitației (în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală).

Anexa nr. 4 la
H.C.L. Floreşti nr. 22/24.02.2022

REGULAMENTUL

privind concesionarea terenului în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii

1. Comisia în componenţa desemnată prin Dispoziţia nr. ____ /2022 a Primarului Comunei Floreşti funcţionează valabil în prezenţa a 2/3 din membrii săi şi adoptă decizii valabile cu votul majorităţii membrilor prezenţi.

2. Rapoartele şi procesele verbale ale comisiei de licitaţie sunt obligatorii pentru comisia de licitaţie şi pentru ofertanţi.

3. Licitaţia se desfăşoară sub formă de licitaţie cu ofertă depusă în plic.

4. Licitaţia publică se desfăşoară numai dacă sunt înscrişi cel puţin 2 ofertanţi. În cazul în care nu se prezintă cel puţin doi ofertanţi procedura se repetă, iar la al II-lea termen adjudecarea se va putea face chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitaţie, dacă se oferă preţul minim al concesionării, cu respectarea condiţiilor de eligibilitate.

5. Licitaţia se desfăşoară în două faze:
   - în prima fază se verifică îndeplinirea de către ofertanţi a criteriilor de eligibilitate stabilite de Consiliul Local Sinaia prin anexa 3 la Hotărârea nr /2022 şi comunică ofertanţilor rezultatul;
   - în faza a două a licitaţiei participa numai ofertanţii care îndeplinesc criteriile de eligibilitate. În această a doua fază a licitaţiei se deschide oferta financiară, comisia de evaluare analizează şi evaluează ofertele depuse, desemnând oferta câştigătoare.

6. Comisia de licitaţie hotărăşte adjudecarea licitaţiei publice prin proces-verbal de adjudecare, în urma căruia întocmeşte un raport pe care îl transmite concedentului.

Anexa nr. 5 la
HCL Floreşti nr. nr. 22/24.02.2022

INSTRUCŢIUNI PENTRU OFERTANŢI

de organizare şi desfăşurare a licitaţiei publice
pentru concesionarea terenului în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii

Ofertanţii interesaţi să participe la licitaţia publică pentru concesionarea terenului în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii, vor depune la sediul Primăriei Comunei Floreşti, str. Avram Iancu nr. 170, Birou Registratură, până la data de , ora 09.00, oferta pentru concesionarea terenului ce urmează a fi supus licitaţiei publice.

I. PREZENTAREA OFERTELOR

1.1. Licitaţia publică va avea loc în data de _____ , ora _____, la sediul Primăriei comunei Floreşti, str. Avram Iancu nr. 170 şi va fi licitaţie publică pe bază de ofertă în plic.
1.2. Licitaţia se desfăşoară în două faze. În prima faza se verifica documentele doveditoare ale încadrarii în criteriile stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Floreşti. Ofertantii declaraţi admişi în prima fază, participă la faza a doua în care adjudecarea se face prin deschiderea celui de-al doilea plic, care conţine oferta, adjudecarea fiind făcută în urma evaluării ofertelor de către comisia de licitaţie.

Criterii de eligibilitate:

La licitaţie pot participa persoane fizice sau juridice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

1. Să deţină certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerţului valabil şi certificat constatator ORC (pentru persoane juridice);
2. Să prezinte certificat fiscal în termen de valabiltate emis de Primăria comunei Floreşti – Direcţia Economică, privind îndeplinirea obligaţiilor de plată către bugetul local, din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local;
3. Să prezinte certificat fiscal în termen eliberat de Administraţia Financiară de pe raza oraşului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat;
4. Se angajează în scris (declaraţie pe proprie răspundere înaintea licitaţiei) ca în cazul câştigării licitaţiei să nu aducă niciun prejudiciu terenului adjudecat şi să nu facă modificări fără acordul administraţiei locale;
5. Participantul la licitaţie are obligaţia (declaraţie pe proprie răspundere înaintea licitaţiei) de a încheia contract de salubritate cu operatorul autorizat în termen de 15 zile de la câştigarea licitaţiei şi obligativitatea deţinerii la locul desfăşurării activităţii a pubelei omologate pentru colectarea deşeurilor;
6. Se angajează în scris (declaraţie pe proprie răspundere înaintea licitaţiei), în cazul câştigării licitaţiei, ca în terenul adjudecat va desfăşura exclusiv activitatea pentru care a fost licitat. În caz contrar Primăria Floreşti va proceda la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune (pact comisoriu expres grad IV).
7. Participantul la licitaţie nu trebuie să fie în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice).

8. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație (declarație pe proprie răspundere).

Oferta se depune în două plicuri după cum urmează:

I. Plicul exterior care va conține documentele necesare pentru a dovedi încadrarea în condițiile și criteriile de evaluare mai sus menționate:

1. Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 100 lei.
2. Dovada achitării caietului de sarcini, în valoare de 100 lei (nu se restituie).
3. Dovada achitării taxei de participare la licitație in valoare de 100 lei (nu se va restitui).
4. Copie certificat de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului și certificat constatator nu mai vechi de 30 de zile la data depunerii ofertei (pentru persoane juridice).
5. Certificat fiscal eliberat de Primăria Florești prin Direcția Economică - Taxe și Impozite privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original), din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local.
6. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).
7. Copie BI / CI persoană fizică sau a reprezentantului legal.
8. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscriși (în original).
9. Declarațiile pe propria răspundere menționate la criteriile de eligibilitate punctele 4-9, cap.I
10. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 6 și 7)
11. Bilanțul contabil sau declarația unică la 31.12.2021 (pentru persoane juridice).

Plicul exterior va conține pe lângă documentele enumerate mai sus, punctele 1-10 și un **plic interior,** în care va fi depusă oferta pentru spațiile supuse licitației, și va cuprinde:

- Formularul de ofertă - model tip (anexa nr. 5) de la Primăria Sinaia, în care se va înscrie prețul oferit de licitant;

Pe plicul interior se vor menționa:

1. numele ofertantului;
2. adresa terenului pentru care se va licita;
3. oferta propriu-zisă.

Documentele mai sus menționate se vor depune la Registratura Primăriei Florești, până *LA DATA ORA* .

Pe **plicul exterior** se va face mențiunea: *LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1575 MP, SITUAT ÎN ZONA ANL LA SUD DE LICEUL „DUMITRU TĂUȚAN", IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL 79585, LOC. FLOREȘTI, COMUNA FLOREȘTI, JUD. CLUJ ÎN VEDEREA ÎNFIINȚĂRII UNEI ȘCOLI DE MESERII. A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA* _____ *ORA* _____.

După depunerea ofertei, care va fi sigilată, nu se mai acceptă completări la documentele acesteia. Ofertanții vor avea asupra lor toate documentele originale care au fost depuse în copie în ofertă.

1.2. Comisia de licitație verifică, în prima fază, documentele solicitate, cuprinse în plicul exterior care atestă încadrarea în criteriile de eligibilitate.

1.3. După verificarea documentelor depuse în plicul exterior se comunică ofertanților faptul că au

fost declarați admiși sau respinși pentru participarea la licitație, precum și motivele respingerii. Se consideră ofertă valabilă, oferta care îndeplinește criteriile de eligibilitate prevăzute în documentație și a fost depusă în termen.

1.4. Licitația se desfasoară sub formă de licitație publică cu ofertă în plic, la care participă ofertanții declarați admiși, iar adjudecarea se face având în vedere următoarele criterii:

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

b) Capacitatea economico-financiară a ofertantului – 20%;

c) Protecția mediului înconjurător – 15%;

d) Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat și anume, construirea, înființarea și funcționarea unei Școli de Meserii din resurse proprii, care să deservească comunitatea locală – 25%.

Raportul comisiei de licitație întocmit în baza procesului verbal privind adjudecarea este definitivă.

1.5. Pe baza raportului comisiei de licitație se comunică ofertantului câștigător acceptarea ofertei și data la care trebuie să se prezinte pentru încheierea contractului conform art. 319 alin. (26) din OUG 57/2019 (Codul Administrativ), după împlinirea termenului de 20 zile calendaristice de la comunicare, dar nu mai târziu de 30 zile calendaristice de la împlinirea termenului respectiv.

În legătură cu oferta se precizează următoarele:

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire;
- Ofertele și documentele prezenate vor fi redactate în limba română;
- Oferta trebuie să fie fermă;
- Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește una sau mai multe cerințe impuse prin documentele licitației și prin aceste instrucțiuni;
- Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a terenului, în condițiile precizate în caietul de sarcini;
- Oferta este valabila pe o perioada de 90 zile de la deschiderea ofertelor. Ofertantul va înscrie această durată în declarația de participare la licitație și în ofertă.
- Revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea ei și după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare;
- În cazul în care la data organizării licitației nu sunt minim 2 (doi) ofertanți eligibili, se recurge la republicarea anunțului pentru un nou termen al licitației. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanți eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă prețul minim al concesiunii, chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, și bineînțeles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.
- Nu se acceptă completarea dosarului cu documente în timpul desfășurării licitației.

II. GARANȚII

În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare în valoare de100 lei și taxa de participare în valoare de 100 lei. Ambele se achită la Casieria Primăriei comunei Florești.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de 30 de zile de la data depunerii solicitării de restituire a garanției, însoțită de chitanța în original.

Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitație pentru perfectarea contractului.

Garanția de participare se depune la Casieria Primăriei comunei Florești sau prin ordin de plată la Trezoreria Cluj-Napoca.

Pentru ca licitația să fie validată pentru teren trebuie să existe minim doi ofertanți. În cazul în care nu se prezintă cel puțin doi ofertanți procedura se repetă, iar la al II-lea termen adjudecarea se va putea face chiar dacă există un singur ofertant care trebuie să participe la licitație, dacă se oferă prețul minim al concesionării, cu respectarea condițiilor de eligibilitate.

III. *ALTE PREVEDERI*

Terenul se concesionează pe o perioada de 25 ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional la contractul de concesiune, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Anexa nr. 6 la
HCL Florești nr. nr. 22/24.02.2022

CAIET DE SARCINI

de organizare și desfășurare a licitației publice
pentru concesionarea terenului în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj în vederea înființării unei Școli de Meserii

I. OBIECTUL CONCESIONĂRII

1.1. Terenul în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj în vederea înființării unei Școli de Meserii.

1.2. Lucrările de amenajare a terenului cad în răspunderea câștigătorului licitației care va suporta și contravaloarea cheltuielilor ocazionate de acestea. La încetarea contractului de concesiune, terenul va fi predat concedentului, fără vreo pretenție din partea concesionarului. Pe durata derulării contractului, concesionarul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând fără a se limita:

a) Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 646 din 26 iulie 2006;
b) OUG 52/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor. Ordonanța de urgenta nr. 2/2015.
c) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1196 din 30 decembrie 2005, aprobată, cu modificările și completările, prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
d) Reglementările europene referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.
e) OUG nr 164/2008 ordonanța de urgenta pentru modificarea si completarea Ordonanței de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

1.3. Concesionarul va asigura personalului propriu echipament adecvat.

1.4. Concesionarul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și concedentului, ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integritate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

1.5. Concesionarul are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în muncă a personalului propriu, informării și instruirii acestuia în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și accidentare, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Efectuarea instructajelor în materie cade, exclusiv, în sarcina prestatorilor.

1.6. Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina concesionarului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

1.7. Concesionarul nu poate utiliza, în vederea desfășurării activității pe terenul concesionat, decât personal care se află în raporturi de muncă stabilite cu el potrivit legii. Orice încălcare a acestei obligații atrage răspunderea exclusivă a concesionarului.

1.8. Cu privire la orice amenajare interioară sau exterioară a terenului ce va face obiectul concesionării, concesionarul va solicita în scris, în mod obligatoriu, acordul Primăriei comunei

Floreşti.

1.9. Concesionarului îi este interzis să deterioreze starea fizică a terenului concesionat, ori să realizeze modificări ale acestuia, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea lui la starea iniţială în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situaţii.

II. DURATA CONCESIONĂRII

2.1. Terenul în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj, se concesionează pe o perioadă de 25 ani cu posibilitatea de prelungire, cu acordul părţilor, prin act adiţional la contractul de concesiune, sub condiţia nedepăşirii duratei totale de 49 de ani.

2.2. Pentru nerespectarea clauzelor impuse prin contractul de concesiune, se procedează la rezilierea contractului, fără acţiune în justiţie şi fără altă formalitate prealabilă (pact comisoriu de grad IV).

III. ELEMENTE DE PREŢ

3.1. Preţul minim al concesionării pentru terenul în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti este de 473 Euro/lună, respectiv 5676 euro/an.

3.2. Preţul concesionării licitat va fi cel puţin egal cu cel înscris la pct. 3.1.

3.3. Modul de achitare al preţului concesionării cât şi clauzele contractuale se vor stabili prin contractul de concesiune.

3.4. Caietul de sarcini, inclusiv documentaţiile se pun la dispoziţia solicitanţilor, contra cost.

IV. ÎNCETAREA CONCESIONĂRII

Conform contractului de concesiune.

V. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel care pot apărea între părţile contractante sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti. Pentru soluţionarea lor părţile pot apela şi la arbitraj.

VI. DISPOZIŢII FINALE

6.1. Ofertanţii declaraţi admişi în urma verificării criteriilor de eligibilitate stabilite prin Anexa 3 la HCL ...../2022 vor participa la faza a doua a licitaţiei în care comisia de licitaţie evaluează oferta propriu-zisă, conform criteriilor de atribuire stabilite.

6.2. Drepturile şi îndatoririle părţilor se stabilesc prin modelul de contract cadru de concesiune.

6.3. Concesionarul este obligat să asigure pe toată durata concesionării respectarea destinaţiei pentru care a fost concesionat terenul.

Prezenta documentaţie constituie anexă la contractul de concesiune care va fi încheiat cu ofertantul câştigător cu ocazia derulării procedurii de licitaţie publică şi pe care îl completează în mod corespunzător.

Anexa nr. 7 la
HCL Floreşti nr. 22/24.02.2022

OFERTĂ

pentru concesionarea terenului în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii

_____ oferim o redeventa de _____ euro/an.

Prin prezenta mă oblig să particip la licitaţia publică din data de _____ ora _____, organizată la sediul Primăriei comunei Floreşti.

Anexez prezentei documentaţia – propunere financiară completă, întocmită în scopul îndeplinirii obiectului, şi anume înfiinţarea unei Şcoli de Meserii.

Termenul de valabilitate al ofertei este de 90 zile de la data semnării prezentei.

Declar că am luat act ca în cazul nerespectării preţului concesionării oferit, sunt de acord cu anularea concesionării, urmând să suport toate cheltuielile ce derivă din aceasta în condiţiile contractului de concesionare şi din caietul de sarcini.

OFERTANT,

Numele şi prenumele _____
L.S.

Anexa nr. 8
la HCL Florești nr. 22/24.02.2022

OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

La licitația publică organizată în vederea concesionării terenului în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj în vederea înființării unei Școli de Meserii

Către

COMUNA FLOREȘTI

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de

Prin prezenta,
Noi, _____

(denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică *pentru* ***concesionarea*** terenului în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj în vederea înființării unei Școli de Meserii.

Am luat cunoștință condițiile de participare la licitație, condițiile pentru încetarea contractului, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

Data _____ *Ofertant*

Anexa nr. 9
la HCL Floreşti nr. 22/24.02.2022

OFERTANT

FIŞA OFERTANTULUI

La licitaţia publică organizată în vederea concesionării terenului în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii.

1) Ofertant _____
2) Sediul societăţii sau adresa _____
3) Telefon, fax, email _____
4) Reprezentant legal _____
5) Funcţia _____ _____
6) Cod fiscal _____
7) Nr. înregistrare la Registrul Comerţului _____
8) Nr. Cont _____
9) Banca _____
10) Capitalul social (lei) _____
11) Cifra de afaceri (lei) la 31.12.2018 _____
12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale -dacă este cazul _____
13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data_____ **Ofertant**

L.S.

Anexa nr. 10
la HCL Floreşti nr. 22/24.02.2022

CONTRACTUL CADRU DE CONCESIUNE (model)

I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

între:

1. Comuna Floreşti cu sediul administrativ în loc. Floreşti str. Avram Iancu nr. 170, reprezentat prin dl. BOGDAN NICOLAE PIVARIU - PRIMAR AL COMUNEI FLOREŞTI, în calitate de concedent pe de o parte,

Şi

2. _____ cu sediul în__ _____,str. ___nr. , CUI _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr. _____, reprezentat prin_____ , cu domiciliul în _____, str._____ , nr._____, bl. _____, et._____, ap._____ , tel. _____identificat(ă) cu CI seria_____ nr. _____ emisă de_____, la data de_____, CNP_____ în calitate de concesionar, pe de alta parte,

La data de ..... , la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Floreşti nr. _____a licitaţiei publice organizată şi desfăşurată la data de _____, când _____ s-a adjudecat concesionarea terenului în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii, a Raportului de evaluare nr. , s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1. (1) Obiectul contractului este terenul situat în loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj, în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, identificat prin schiţa ce face parte integranta din contract.

(2) Terenul situat situat în loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj, în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585 se concesionează pentru înfiinţare Şcoală de Meserii.

III. TERMENUL

Art. 2. (1) Durata concesiunii este de .... ani, şi intra în vigoare începând cu data de.....

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungită, prin simplul acord de voinţa al părţilor, prin act adiţional încheiat în formă scrisă, cu condiţia ca durata însumată să nu depaşească 49 ani.

IV. REDEVENŢA

Art. 3. (1) Redevenţa este de .....Euro/an, platibila în lei la cursul BNR din ziua plătii.

(2) Redevenţa se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislaţiei în domeniu (prin indexare cu indicele de inflaţie în cazul în care redevenţa se transforma în moneda naţională). Pe perioada derulării relaţiilor contractuale redevenţa nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitaţiei publice, respectiv .....lei/ an.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4 (1) Plata redevenței se face în contul concedentului nr. RO_____, deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, sau în numerar la casieria concedentului.

(2) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul în curs.

(3) Începând cu anul 2023, plata redevenței se face în perioada 01 ianuarie - 31 martie a anului în curs.

(4)Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere.

(5) Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

(6) Pact comisoriu:

Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(7) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5. Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare funcționării pe cheltuiala sa.

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiune, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.

Art. 6. Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea bunului concesionat se va efectua numai la notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu minim 3 zile înainte de data stabilită pentru vizitare.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări, de interes public, pe care acesta le consideră a fi necesare, anunțând în prealabil în scris concesionarul.

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislația în domeniu, conform art.3.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7. Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul va obține documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuiala sa.

(2) Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale.

(3) Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii parcării ce va fi construită pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

(4) Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toata durata contractului, potrivit obiectivelor

stabilite de către concedent.

(5) Concesionarul se obligă să administreze şi să exploateze obiectul concesiunii cu diligentă maximă pentru a conserva şi dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului.

(6) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toata durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, asa cum a fost stabilit la art. 1.

(7) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(8) Concesionarul are obligaţia să respecte legislaţia din România pe toata durata concesiunii in toate acţiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(9) Concesionarul este obligat să plătească redevenţa şi penalităţile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.

(10) Concesionarul are obligaţia să plătească taxele şi impozitele pentru obiectul concesiunii, funcţie de legislaţia în domeniu.

(11) Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercitiului funcţiunii organelor de poliţie, pompieri, salvare, protecţie civilă, apărare naţională şi alte asemenea.

(12) Concesionarul are obligaţia întreţinerii bunului concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreţinere, curăţenie, deszăpezire etc).

(13) Concesionarul are obligaţia de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricăror lucrări de interes public pe care acesta le consideră a fi necesare.

(14) Concesionarul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiţii de siguranţă în exploatare, protecţia mediului, protecţia muncii, condiţii privind folosirea şi conservarea patrimoniului etc.). Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(15) Concesionarul va respecta condiţiile de exploatare a concesiunii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de oriee (investitie, organizare de şantier, intervenţie, exploatare, demolare etc.) şi menţinerea acestuia în condiţii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant şi lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare şi întreţinere, precum şi pentru aşezările umane.

(16) Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietăţile vecine; este direct răspunzător pentru defecţiunile/degrădarile/distrugerile şi alte asemenea şi va suporta exclusiv prejudiciile create.

(17) Concesionarul are obligaţia de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară.

(18) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul în mod gratuit şi liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal. La finalizarea termenului concesiunii, părţile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiţiei.

(1) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de coneesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanţie, o suma reprezentând 30% din redevenţa datorată concedentului pentru primul an de concesionare în contul RO _____

În cazul în care concesionarul nu respectă această obligaţie, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului şi fără intervenţia instanţei. Din aceasta sumă sunt reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.

(19) Concesionarul este obligat ca la finalizarea lucrărilor de reabilitare a imobilului să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism);

(20) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidentele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(21) Concesionarul este obligat să continuie exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate.

În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

(22) Concesionarul va asigura evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și va avea grijă ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.

(23) Concesionarul are obligația să asigure și să mențină toate lucrările și instalațiile în bună stare de funcționare, conform prevederilor reglementarilor în vigoare privind exploatarea parcării;

(24) Concesionarul trebuie să se conformeze tuturor prevederilor legale, privind controlul și securitatea utilizatorilor parcării;

(25) Concesionarul are obligația de a lua toate măsurile în vederea semnalizării și dirijării traficului rutier, atunci când intervin perturbații generate de execuția unor lucrări de întreținere, exploatare sau de alte cauze de forța majoră.

(26) Concesionarul are obligația de a obține autorizația de construire și de a începe lucrările de construire în termen de 2 ani de la data semnării contractului de concesiune.

(27) Concesionarul are obligația de a termina lucrările de construire în termen de 3 ani de la data obținerii autorizației de construire.

(28) Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism.

Art. 8 - Obligațiile concedentului

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul sa modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situația prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situații prevăzute expres de lege.

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

VIL ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 9. (1) Prin simplul acord de voință al părților de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat.

(2) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

(3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-1 exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, caz în care acesta va notifica îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune, în conformitate cu art. 14 lit. a) al prezentului document.

În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(4) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concesionarului, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(5) În cazul în care concesionarul nu își respecta obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin. (15) în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate.

(6) În cazul în care concesionarul intră în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.

(7) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosința terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Cuantumul lipsei de folosință teren, pe lună, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii în curs. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației in vigoare.

(8) Pact comisoriu: Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(9) Pact comisoriu: Nerespectarea termenelor de 2 ani de la data semnării contractului de concesiune pentru obținerea autorizației de construire și începerea lucrărilor de construire și a termenului de 3 ani de la data obținerii autorizației de construire pentru terminarea lucrărilor de construire, prevăzute la art. 7 alin. (26) și (27), duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(10) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(11) Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului, Comuna Florești, dreptul sa solicite instanței rezilierea contractului de concesionare, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

(12) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 10. (1) Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpa datorează: majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a redevenței, conform art. 4 alin. (4) și despăgubiri, conform art 9 alin.(7).

(2) Forța majoră apară de răspundere, în condițiile legii.

IX. DECĂDEREA DIN DREPTURI A CONCESIONARULUI

Art. 11. (1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului.

(2) Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecata. Această sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;
b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;
c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii. În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

(3) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

X. LITIGII

Art. 12. În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, instanța competentă de contencios administrativ și fical este cea de la locul executării contractului.

XI. RĂSCUMPĂRAREA CONCESIUNII

Art. 13 (1) a) Concedentul are posibilitatea, cu un preaviz de un an, de a răscumpăra concesiunea după epuizarea a 2/3 din durata acesteia.
b) Răscumpărarea concesiunii se face când interese majore ale Comunei Florești o impun și se aproba prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Florești.
c) Prețul răscumpărării se stabilește de comun acord între părți, iar in caz de dezacord, părțile se vor adresa instanței de judecată.

XII. RENUNȚAREA LA CONCESIUNE

Art. 14
a) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forța majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice. Concesionarul va înștiința deîndată în scris concedentul. Motivația renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numită de concedent, formata din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autoritati legale competente. În situția în care nu întreg terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafața concesionată poate fi diminuată cu suprafața afectată de vestigiile istorice, care va fi preluată de concedent, redevența urmând a fi diminuată în mod corepunzator. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.
b) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

XIII. ALTE CLAUZE

Art. 15 (1) La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a imobilului.

(2) Schimbarea situației juridice a obiectului concesiunii după încheierea contractului nu obligă pe concedent, iar concesionarul nu are dreptul de a pretinde nici un fel de despăgubire în acest caz.

Art. 16. În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.
Art. 17. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți.
Art. 18. În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor aparea alte reglementari legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul document.

XIV. DEFINIȚII

Art. 19 (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin interes național sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Prezentul contract privind concesionarea terenului situat în loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj, în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, s-a încheiat in 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.

Anexa nr. 11la HCL
Floreşti nr. 22/24.02.2022

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE
(anexa la contractul de concesiune nr_____/_____)

încheiat astazi..... , intre :

1.Comuna Floreşti cu sediul administrativ în loc. Floreşti str. Avram Iancu nr. 170, jud. Cluj reprezentat prin dl. BOGDAN NICOLAE PIVARIU - PRIMAR al COMUNEI FLOREŞTI, în calitate de predător;
Şi
2. _____cu sediul in _____,str. _____ nr.____ , CUI _____ , înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr. _____ , reprezentat prin __ , cu domiciliul în _____ , str. _____, nr. _____ ,bl. ___ , et. ___, ap. ___ , tel _____ identificat(ă) cu CI seria _____ nr. _____ emisă de _____, la data de _____, CNP _____în calitate de primitor,

Cu ocazia predării-primirii terenului în suprafaţă de în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj.

_____ se obliga sa predea terenul care face obiectul prezentului proces-verbal, Comunei Floreşti, în stare corespunzătoare de folosinţă, la rezilierea sau încetarea de drept a contractului.

Prezentul proces-verbal a fost întocmit in 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

COMUNA FLOREŞTI
Am predat,

Nume_____

LS

_____
Am primit,

Nume _____

LS

Anexa nr. 12
la HCL Floreşti nr. 22/24.02.2022

DECLARAŢIE

Subsemnatul _____, domiciliat în oraşul _____, str. _____ , nr.____, bl.____, sc._____, ap.____, avand CNP_____, administrator al _____ _____ declar pe propria răspundere că:

- nu voi aduce modificări asupra terenului licitat fără acordul administraţiei publice locale;
- voi incheia contract de salubritate cu operatorul de salubritate in termen de 15 zile de la data câştigării licitaţiei si ma oblig sa deţin la locul desfăşurării activitatii pubela omologata pentru colectarea deşeurilor;
- pe terenul concesionat voi desfasura exclusiv activitatea pentru care terenul a fost licitat. În caz contrar sunt de acord ca Comuna Floreşti să rezilieze unilateral contractul de concesiune;
- în ultimii 3 (trei) ani nu am fost desemnat câştigător a unei licitaţii publice anterioare privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ
- teritoriale si nu am refuzat încheierea contractului ori nu am plătit preţul, din culpa proprie.

Aceasta îmi este declaraţia pe care o dau, susţin si semnez.

Data_____ Semnătură /stampila

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL
COMUNA FLORESTI

H O T Ă R Â R E A

privind aprobarea concesionării terenului în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj, în vederea înființării unei Școli de Meserii

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FLOREŞTI, JUDEŢUL CLUJ, întrunit în sedinţa ordinară din data de 24.02.2022,

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea concesionării terenului în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj, în vederea înființării unei Școli de Meserii,

Având în vedere Referatul nr. 25373/15.02.2022 al primarului comunei Florești, în calitate de inițiator și Raportul de specialitate nr. 25457/15.02.2022,

În conformitate cu prevederile art. 297, art. 302 – 331 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

Văzând avizul comisiei de specilitate,

În temeiul art. 129 și 139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1. Se însuşeşte propunerea de concesionare formulată de către Asociația Beard Brothers, cuprinsă în Anexa nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj, în vederea înființării unei Școli de Meserii, cuprins în Anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă concesionarea terenului în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj, în vederea înființării unei Școli de Meserii.

Art. 4. Se aprobă Raportul de Evaluare a terenului intravilan în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj, întocmit de S.C. ADEVAL CONSULTING SRL - evaluator imobiliar autorizat ANEVAR, care stabilește o valoare de piață a imobilului de 146.000 Euro, respectiv echivalentul a 722.000 lei la cursul BNR 1 euro = 4,9457 RON din data de 04.02.2022, reprezentând un preț de 0,3 euro/mp, cuprins în Anexa nr. 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Durata concesiunii va fi de 25 de ani, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților prin act adițional la contractul de concesiune, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Art. 6. Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 privind Codul administrativ și va fi plătibilă în lei la cursul BNR din ziua plății. Valoarea minimă a redevenței pe care trebuie să o ofere participanții este de 473 euro/lună.

Art. 7. (1) Se aprobă Documentația de licitație de atribuire a contractului de concesiune, incluzând regulamentul, instrucțiunile pentru ofertanți, caietul de sarcini, modelul de ofertă, declarație de participare, fișa ofertantului, contractul-cadru de concesiune, proces-verbal predare-primire și declarație, pentru concesionarea terenului în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, cuprinsă în Anexele nr. 4 - 12, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Concesionarului i se transmite dreptul și obligația de proiectare, execuție si exploatare a terenului cu scopul construirii imobilului cu destinația „Școală de Meserii".

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

Art. 9. (1) Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

(2) Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile înscrierii dreptului de concediune asupra terenului menționat la art. 3 în cartea funciară.

Art. 10. Se împuternicește Primarul comunei Florești să semneze în numele și pentru Consiliul Local Florești contractul de concesionare și actele adiționale ulterioare de prelungire și modificare a acestuia.

Art. 11. Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de către Direcția Tehnică și Direcția Economică.

Art. 12. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului comunei Florești, în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la adoptare, Primarului comunei Florești, Prefectului Județului Cluj și se aduce la cunoștință publică, în termen de 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect, prin afișare la sediul Primăriei, respectiv pe pagina de internet aferentă www.florești cluj.ro

Nr. 22 din 24 februarie 2022

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ COMUNA FLOREȘTI
CONSILIUL LOCAL

Președinte de ședință,
Martin Edmund,

TOTAL CONSILIERI 19
Prezenți 19
Voturi pentru 19

Contrasemnează secretar general,
Orza Alin Răzvan

ANEXA NR. 1 LA HCL NR. 22/2020

ROMÂNIA JUDEȚUL CLUJ, COMUNA FLOREȘTI CONSILIUL LOCAL

Changing mentalities since 2013

Date de Identificare

Nume: Asociația Beard Brothers
CUI: 33090697
Sediu social: Cluj-Napoca, Strada Plopilor 81, ap. 22
Înscrisă în registrul entităților/unităților de cult din data 18.04.2019
Administrată de Consiliul Director format din:
HOZA Cornel-Marian
ȘTEȚ Lucian
OLĂNUȚĂ Andrada-Casandra
RĂȚOI Cătălina-Mara
TÂRNĂVEAN Raul-Simion
KEREKES Alexandru-Laszlo

Către: **Primăria comunei Florești, județul Cluj**
În atenția: **Domnului Primar și a membrilor Consiliului Local**

Vă înaintăm prin prezenta spre analiză și aprobare propunerea concesionării unui teren situat in U.A.T./Primăria Comunei Florești județul Cluj în scopul construirii unei Școli de Meserii.
Solicitarea noastră se referă la asigurarea finanțării și construirea unei clădiri parter, multifuncționale, cu partiu flexibil, având suprafața construită de 400,0 mp cu destinația de Școală de Meserii. Prin grija noastră se va asigura în continuare funcționarea în condiții optime a acestei unități, destinată formării/reconversiei forței de muncă.
În cadrul concesiunii, solicităm din partea Primăriei/Consiliului Local al Comunei Florești asigurarea terenului necesar obiectivului propus, a unei parcele cu suprafața de 1.000 – 2.000 mp., situată preferențial într-o zonă destinată dotărilor de învățământ / cultură.

Asociația Beard Brothers
CIF: 33090697
contact@beard-brothers.ro,
0743.702-009, Hoza Cornel, presedinte
Adresa de corespondenta: str. Horea nr. 75, Cluj-Napoca, cod 400202

Changing mentalities since 2013

Prezentare Asociație

Asociația Beard Brothers s-a format în 2013 cu scopul de a aduce schimbări reale în societate și de a schimba mentalități.

Până în prezent am finalizat cu succes 12 campanii mari și nenumărate campanii conexe care însumează un rulaj de peste 4.000.000 lei din donații, cele mai notabile fiind:

- Achiziționarea a 2(două) ambulanțe medicale pentru SMURD Cluj, în valoare de peste 160.000 euro.
- Renovarea etajului 3(trei) al Secției de Pediatrie de pe strada Horea, în valoare de peste 60.000 euro.
- Înființarea și coordonarea primului serviciu de taxi comunitar în regim gratuit din Cluj Napoca, unde avem 2 mașini care asigură transportul persoanelor cu dizabilități, ele efectuând o medie de 1700 km/lună.
- Reutilarea Centrului de Transfuzie Cluj cu echipamente necesare manevrării și stocării sângelui și scaune folosite pentru donat sânge, în valoare de 22.000 euro.
- Achiziționarea de aparatură medicală pentru secția de Arși de la Spitalul de Urgență Cluj-Napoca, în valoare de 30.000 euro.
- Achiziționarea de echipamente și produse necesare combaterii răspândirii virusului în perioada pandemiei globale, pe care le-am donat spitalelor și instituțiilor publice din 4 orașe din România, în valoare de 639.000 euro.
- Numeroase proiecte de ecologizare și împădurire în județul Cluj și nu numai, cu participarea a sute de voluntari.
- Organizarea anuală a proiectelor dedicate elevilor și studenților (meditații elevi, diverse cursuri tematice, workshop-uri, diverse evenimente de integrare socială a studenților de anul I), proiecte care ajung anual la zeci de elevi și studenți.

Asociația Beard Brothers
CIF: 33090697

contact@beard-brothers.ro,
0743.702-009, Hoza Cornel, presedinte
Adresa de corespondenta: str. Horea nr. 75, Cluj-Napoca, cod 400202

Obiectul

Pentru campania 13 ne-am luat angajamentul să construim o școală de meserii prin care să demonstrăm faptul că meseriile pot fi o opțiune foarte atrăgătoare pentru tineri, atât pentru cei din medii defavorizate, cât și pentru cei care doresc să învețe o meserie în mod opțional.

De asemenea, prin această școală de meserii ne dorim să oferim și posibilitatea de reconversie profesională pentru persoanele care nu își mai găsesc un loc de muncă în domeniile actuale, sau care își doresc schimbarea profesiei lor.

Școala pe care ne dorim să o construim și sa o dezvoltăm trebuie să se bazeze pe câteva principii simple: să fie un loc care te inspiră, un loc care te ajută realmente să te dezvolți, și care, împreună cu meseriile predate și cu grupul didactic, să se completeze reciproc și să-i determine pe elevi/cursanți să vină la cursuri, să fie cât mai activi și să pună în practică cu pasiune noile aptitudini dobândite în *Școala de Meserii.*

În ceea ce privește clădirea, ne-am propus să aibă următoarele caracteristici: aproximativ 400 mp, regimul de înălțime P - varianta ideală deoarece ne dorim să avem compartimentare de tip *open space* cât de mare posibil pentru a avea flexibilitate în modularea încăperilor. Acestea vor fi gândite pentru meserii actuale, de aceea ne dorim să existe posibilitatea ca peste 5-10 ani clădirea să poată fi adaptată nevoilor specifice de atunci, dar suntem deschiși și la ideea de P+1 în cazul în care că este mai eficient.

Programa școlară va fi stabilită pentru a răspunde cererilor din piață, fiind în strânsă legătură cu partenerii noștri, iar în momentul în care vom avea finalizată această etapă, găsirea terenului, posibilitățile de construire, dimensionare și compartimentare a clădirii, vom putea transmite meseriile/materiile finale. Fiecare atelier va fi sponsorizat de diferite companii/firme astfel încât să răspundă nevoilor de pe piața actuală. Pentru moment, avem ca și exemple ateliere pentru următoarele meserii: sudor, electrician, instalator și CNC, cu multe alte opțiuni din care vom putea alege. Menționăm că, de la

Asociația Beard Brothers
CIF: 33090697

contact@beard-brothers.ro,
0743.702-009, Hoza Cornel, presedinte
Adresa de corespondenta: str. Horea nr. 75, Cluj-Napoca, cod 400202

momentul lansării acestei campanii - *Școala de Meserii* - și până în prezent există interes din partea companiilor pentru cursurile de meserii.

Din punctul de vedere al organizării, se vor desfășura simultan între 4 și 5 materii/meserii (în funcție de spațiul disponibil pentru clădire și terenul aferent). Dimensiunea terenului este de importanță majoră. In funcție de dimensiuni putem include în programă și cursuri de agricultură.

În privința ciclurilor pentru materii, acestea vor dura între 3 și 6 luni/curs.

Din estimările noastre inițiale vor fi 40-50 de cursanți în același timp în clădire, 4-5 profesori, plus 2-3 persoane din personalul auxiliar/administrativ. Ne dorim ca anual să avem între 320 și 400 de absolvenți ai școlii.

Fundamentare din punct de vedere social, economic și mediu

Vor fi două categorii de beneficiari ai școlii: elevi/cursanți care nu vor plăti și elevi/cursanți care vor plăti cursurile.

Elevii școlii care vor beneficia de cursuri în regim gratuit vor fi persoane din medii defavorizate care nu își permit costurile unor astfel de cursuri pentru a se putea specializa pe o anumită meserie. Totodată, cei care vor plăti cursurile vor avea satisfacția faptului că acea sumă de bani se întoarce în societate sub forma unui ajutor pentru cei care nu își permit acele cursuri. Unul din scopurile acestei forme de învățământ este cel de a contribui la îmbunătățirea percepției și abordării asupra unei meserii, respectiv a condițiilor de viață a absolvenților care fac parte din categoria vulnerabilă a societății.

Școala va beneficia de profesori și mentori atât locali/naționali, cât și din alte țări, asociația noastră fiind în stransă legătură cu firmele și companiile mari care doresc să

investească în viitoarele ateliere și în personalul didactic, pentru a oferi cele mai bune servicii de învățământ.

Personalul didactic, cât și personalul auxiliar/administrativ al școlii, vor fi angajați ai Asociației Beard Brothers pentru a putea profesa/desfășura activitatea profesională în conformitate cu Codul Muncii aplicabil în România, în regim full-time (normă întreagă).

Clădirea propriu-zisă trebuie să fie un exemplu de sustenabilitate și inspirație pentru viitorii cursanți, mai exact obiectivul nostru este să creăm o clădire eficientă care să folosească tehnologii de recuperare a căldurii, panouri solare dacă este posibil, practici de compostare, izolații și sisteme de stocare a energiei.

Toate aceste soluții de optimizare și sustenabilitate au scopul de a proteja natura și mediul înconjurător, prin crearea unui spațiu care utilizează și dezvoltă resursele naturale fără a conduce la epuizarea acestora sau la degradarea mediului înconjurător, cât și să ofere un exemplu de bune practici pentru personalul propriu, viitori cursanți, vizitatori, posibili parteneri, chiar și comunității în sine.

Unicitate

Subiectul proiectului este de nișă din cauza nevoii ridicate de școli de meserii care să inspire și să creeze forță de muncă nouă adaptată prezentului, subiect neglijat de sistemul de învățământ actual, tinerii găsind refugii în alte domenii, posibil neproductive raportat la prestația proprie, dar populare pentru vârsta lor, sau chiar în alte țări pentru a găsi un loc de muncă satisfăcător.

Bazându-ne pe propria experiență din cei 8 ani de existență ai asociației și pe vizitele efectuate de către noi la alte instituții de învățământ cu profil asemănător, luând în considerare și contextul actual și cererea existentă pe piață, considerăm că viziunea noastră privind *Școala de Meserii* pe care vrem să o construim este una corect ancorată în realitatea pe care o trăim. De asemenea, experiența dobândită, alături de experiența

partenerilor noștri, ne recomandă în ceea ce privește abordarea pe care ne-o propunem și putem afirma cu certitudine că școala, meseriile, sistemul de organizare și profesorii vor fi aspecte suficient de atractive pentru generațiile țintă și pentru a avea absolvenți profesioniști.

Școala de meserii pe care o propunem va folosi și limbaje unice de design pentru a se încadra perfect în zona amplasării ei. De asemenea, datorită structurii și compartimentării, clădirea școlii va fi un mediu prielnic și la interior, astfel că desfășurarea cursurilor se va efectua cu ușurință și inspirație. Aceste limbaje de design vor fi create de către o echipă formată din arhitecți, proiectanți și psihologi specializați și cu experiență în domeniu, tocmai pentru ca această școală să devină un reper de bune practici și pentru a atrage atât cursanții, cât și potențialii vizitatori sau viitori parteneri.

Cu ajutorul colaboratorilor noștri și a notorietății dobândite, putem să promovăm școala și toate aspectele ei care o evidențiază și diferențiază de alte instituții cu profil asemănător, astfel încât să devină vizibilă în toată țara și chiar peste granițe.

Relocarea forței de muncă

Având în vedere faptul că ne propunem ca la sfârșitul fiecărui an să avem un total de 320-400 de absolvenți, scopul principal este angajarea acestora în câmpul muncii din comuna Florești, începând de la firmele și producătorii locali, pentru care noi ne vom orienta astfel încât să găsim angajații potriviți.

În aceeași măsură, școala fiind un sector de atracție pentru firmele care urmează să se deschidă, ele având garanția că în felul acesta se pot baza pe un număr de angajați specializați profesional pentru când se porneste noua firmă.

Atât parte din echipa de voluntari ai asociației, angajații ei și viitorii cursanți vor fi atrași să își întemeieze noul cămin în Floresti după pornirea efectivă a Școlii de Meserii, scopul fiind de a ține oamenii aproape de locul în care își vor desfășura activitatea, mai ales ca aceste cursuri vor avea perioade între 3-6 luni / curs.

Asociația Beard Brothers
CIF: 33090697

contact@beard-brothers.ro,
0743.702-009, Hoza Cornel, presedinte
Adresa de corespondenta: str. Horea nr. 75, Cluj-Napoca, cod 400202

Plan de afaceri

În ceea ce privește construcția școlii, finanțarea este deja asigurată atât din fonduri proprii cât și din fonduri externe prin firmele colaboratoare care și-au dat deja acordul pentru a face parte din viitoarea construcție (avem deja agreată colaborarea cu firme specializate pentru instalația sanitară, electrică, izolație, materiale de construcție etc.).
Costurile de construcție sunt estimate la 300.000 euro, pretul / m2 fiind calculat la 750e.
Din perspectiva costurilor de funcționare a școlii, în tabelul următor sunt calculate estimările:
Costuri de funcționare / lună se ridica la suma de 72370 lei, pe an ajungand la 868.440 lei.
Ajustand pentru inflatie si creșterea prețurilor în general, estimam un plan de 10 ani cu urmatoarele cifre:

An 1	868.440
An 2 + 8%	990.343
An 3 + 5%	1.039.860
An 4 + 3%	1.071.055
An 5 + 3%	1.103.187
An 6 + 5%	1.158.347
An 7 + 6%	1.227.847
An 8 + 5%	1.289.240
An 9 + 3%	1.327.917
An 10 + 3%	1.367.754
Total costuri 10 ani Operationali	11.443.990

	Salar Net	Taxe	Salar Brut
Profesor 1	5000	3740	8740
Profesor 2	5000	3740	8740
Profesor 3	5000	3740	8740
Profesor 4	5000	3740	8740
Administrator cladire	4000	2991	6991
Secretariat an 2-10	2500	1869	4369
Total Salarii	26500	19820	46320
Utilitati			
Energie Electrica	3000		
Gaz	2000		
Apa	500		
Gunoi Menajer	1000		
Total Utilitati	6500		
Servicii			
Curatenie	2500		
Internet/Cablu	300		

Asociația Beard Brothers
CIF: 33090697

contact@beard-brothers.ro,
0743.702-009, Hoza Cornel, presedinte
Adresa de corespondenta: str. Horea nr. 75, Cluj-Napoca, cod 400202

Contract Securitate	300		
Contract Psi	150		
Asigurare cladire	300		
Total Servicii	3550		
Consumabile			
Cost materii prime / aparatura / echipament protectie	13000	363 / cursanti / luna (33 cursanti luna)	
Papetarie	500		
Combustibil	1500		
Fond de rulment	1000		
Total Consumabile	16000		
Total	72370		

Asociația Beard Brothers
CIF: 33090697

contact@beard-brothers.ro,
0743.702-009, Hoza Cornel, presedinte
Adresa de corespondenta: str. Horea nr. 75, Cluj-Napoca, cod 400202

ANEXA nr. 2
la HCL Floreşti nr. 22/24.02.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea terenului în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj, în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii

Capitolul I
Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul propunerii de concesionare îl constituie fundamentarea unui proiect de hotărâre a Consiliului Local Floreşti, conform art. 309 alin. (6) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, în vederea concesionarii suprafeţei de 1575 mp de teren aflate în proprietatea Comunei Floreşti, în scopul construirii unei Şcoli de Meserii. Iniţiativa este motivată de posibilitatea dezvoltării zonei respective în acord cu prevederile Planului Urbanistic General şi Regulamentului Local de Urbanism.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu apartine domeniului public al Comunei Floreşti, în suprafaţă de 1575 mp, identificat cu nr. cadastral 79585, având nr. de inventar nr. 3587. Acesta nu este grevat de sarcini şi nu face obiectul vreunui litigiu.

Capitolul II
1. Aspecte de ordin economic, financiar

Proiectul va aduce bugetului local şi bugetului de stat sume rezultate din impozite şi taxe, va scuti Primăria Floreşti de cheltuieli cu igienizarea zonei.

Lucrările ce vor fi executate de concesionar pentru realizarea construcţiei propuse se vor realiza cu obţinerea tuturor aprobărilor si avizelor necesare si cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

Pentru executarea lucrărilor concesionarul va fi obligat să obţină acordul proprietarului. Concesionarul va avea obligaţia întreţinerii bunului imobil pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreţinere, curăţenie, deszăpezire etc) şi va avea obligaţia achitării utilităţilor consummate, dar şi plata impozitelor şi taxelor impuse de legislaţia în vigoare. Concesionarul va permite accesul proprietarului terenului, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricăror lucrări necesare, de interes public, pe care acesta Ie consideră necesare.

Prin Raportul de evaluare întocmit de S.C. ADEVAL CONSULTING SRL - evaluator imobiliar autorizat ANEVAR, s-a evaluat imobilul situat în comuna Floreşti, loc. Floreşti, jud. Cluj, în suprafaţă de 1575 mp, localizat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585 şi s-a stabilit valoarea de piaţă de 146.000 euro. Având în vedere că prin legislaţia actuală (art. 17 din Legea nr. 50/1991), redevenţa se stabileşte astfel încât valoarea bunului concesionat sa se recupereze în maximum 25 de ani, propunem ca valoarea rezultată din evaluare să fie împărţită la 25 ani, rezultând astfel o valoare de pornire la licitaţie de 473 euro/lună, respectiv 5676 euro/an. Prin realizarea concesiunii, Consiliul Local al Comunei Floreşti ar obţine:

- redevenţa anuală - redevenţa de pornire la licitaţie este de 473 euro/lună, respectiv 5676 euro/an şi a fost stabilită având la baza Raportului de evaluare întocmit de S.C. ADEVAL CONSULTING SRL - evaluator imobiliar autorizat ANEVAR;

- taxa pe teren, stabilită în baza art. 463 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal.

2. Aspecte de ordin juridic

Din punct de vedere juridic, concesionarea imobilului-teren în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj se va face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. *57/2019* privind Codul Administrativ.

Concesiunea imobilului ca și abordare reprezintă o modalitate des uzitată, devenind în prezent un standard comun și acceptat pentru finanțarea unor proiecte.

Conform legislației în vigoare, concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49 de ani, sub condiția respectării clauzelor contractuale.

3. Aspecte privind protecția si amenajarea mediului

Realizarea obiectivului va respecta prevederile Legii nr. *137/29.12.1995* privind protecția mediului, astfel încât prin modificările finale efectuate de constructor să se aducă un plus de valoare zonei aferente.

Titularul activității de construcții, persoana fizică/juridică, pe numele caruia se va emite autorizația de construire va fi obligat:

a) la începerea și închiderea șantierului să ia toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament

b) să nu abandoneze și să nu depoziteze deșeurile provenite din lucrări de construcții și/sau desființări/demolari pe domeniul public sau privat al autoritatii administrației publice locale.

c) în cazul deșeurilor provenite din lucrări de construcții prin a căror manipulare se degaja praf, operatorul economic care efectuează transportul trebuie sa ia toate masurile necesare pentru acoperire și umectare, astfel încât cantitatea de praf degajată în aer să fie cât mai redusă.

3.1. Protecția calității apelor:

Lucrările de realizare a obiectivului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafața, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corecta a apelor meteorice. Apele pluviale căzute pe terenurile limitrofe vor fi drenate spre canalizările existente în zonă.

3.2. Activitatea de amenajare a obiectivului nu va trebui sa producă modificări ale echilibrului ecologic din perimetru.

Se va avea în vedere - pe cat posibil - ca în perioada organizării de șantier oazele de spațiu verde sa fie protejate.

4. Aspecte privind norme de protecția mediului și PSI

Obiectivul va trebui să îndeplinească cerința esențială de calitate "securitate la incendiu", prevăzută de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare, și de Hotărârea Guvernului nr. *622/2004* privind stabilirea condițiilor de introducere pe piață a produselor pentru construcții, republicată.

Capitolul III
Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate eu prevederile art. 312 alin (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. *57/2019* privind Codul administrativ, contractul de concesiune pentru imobilul situat -teren în suprafață

de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj, se face prin procedura licitației publice.

Potrivit art. 312 alin. (1) din OUG nr. *57/2019* „concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației", respectiv se vor aplica dispozițiile art. 302 -331 din OUG nr. *57/2019.*

Capitolul IV Durata estimată a concesiunii

Conform legislației în domeniu și a valorii stabilite în raportul de evaluare a imobilului, se estimează că în cazul concesionării valoarea acestuia poate fi recuperată în maximum 49 ani.

Capitolul V Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. *57/2019* privind Codul administrativ, preconizăm că încheierea procedurilor de concesionare a imobilului obiect al prezentului studiu de oportunitate, este de aproximativ 90 zile de la data aprobării proiectului de hotărâre (proiect ce include și aprobarea Studiul de Oportunitate, respectiv a Caietului de Sarcini), publicarea anunțului de organizare a licitației (în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală).

ANEXA NR. 23 LA HCL NR. 226/2022

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ, COMUNA FLOREȘTI
CONSILIUL LOCAL

RAPORT EVALUARE

ADEVAL CONSULTING

TEREN INTRAVILAN LIBER

Floreşti, zona ANL, jud. Cluj

Titlul documentului	Raport evaluare
Numărul documentului	1798/IM
Obiectul evaluării	Teren intravilan situat în Comuna Floreşti, zona ANL, jud. Cluj, cu numărul cadastral 79585
Client	COMUNA FLOREŞTI
Utilizator desemnat	COMUNA FLOREŞTI
Scopul lucrării	Informarea clientului asupra valorii de piaţă aferente proprietăţii imobiliare subiect
Data evaluării	04.02.2022
Tipul documentului	Raport final
Data documentului	09.02.2022
Evaluator autorizat	Florin Hirsch
Confidenţialitate	Conţinutul informaţional şi orice parte a prezentului raport este confidenţial şi nu poate fi copiat sau transmis unor terţi fără acordul scris şi prealabil al ADEVAL CONSULTING.

1.1. *Scrisoare de transmitere*

Către:

Primăria Comunei Floreşti

Ca urmare a solicitării primite, am efectuat evaluarea terenului intravilan considerat liber din Floreşti, jud. Cluj, cu numărul cadastral 79585, în scopul informării Dumneavoastră asupra valorii de piaţă aferente.

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra imobilului mai sus menţionat şi descris în tabelul următor. Am considerat dreptul de proprietate integral, valabil, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini, altele decât cele menţionate în cadrul raportului.

Nr. Extras CF	Nr. cad.	Denumire	Adresa	Suprafata (mp)	Proprietar
79585	79585	Teren intravilan liber	Floresti, jud. Cluj	1.575	Comuna Floresti

Prezenta lucrare se adresează Primăriei Comunei Floreşti, în calitate de client şi utilizator desemnat. Concluziile prezentate în această lucrare vor fi utilizate exclusiv pentru informarea clientului privind valoarea de piaţă a proprietăţii subiect.

Estimarea valorii de piaţă raportate s-a realizat ţinând cont de scopul şi utilizarea evaluării, cu respectarea recomandărilor Standardelor de evaluare a Bunurilor 2022, precum şi alte standarde şi ghiduri de evaluare elaborate de către ANEVAR.

In conformitate cu SEV 104 – Tipuri ale valorii, valoarea de piaţă este definită ca fiind „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Pentru estimarea valorii de piaţă raportate în prezentul document s-a considerat adecvată Metoda (tehnica) comparaţiei directe. Selectarea metodelor s-a făcut ţinând cont de realitatea de pe piaţa imobiliară specifică, fiind avut în vedere tipul proprietăţii analizate.

La baza efectuării lucrării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor valabile în data de 04.02.2022. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valoarea de piaţă estimată de către noi (data evaluării) este 04.02.2022. Evaluarea a fost realizată în luna Februarie 2022.

Informaţiile referitoare la proprietatea imobiliară analizată şi la istoricul acesteia, necesare întocmirii prezentului raport au fost preluate de la Dumneavoastră. Toate

informaţiile au fost luate în considerare ca atare şi acceptate drept corecte fără a întreprinde investigaţii suplimentare.

Nu ne asumăm responsabilitatea, în nicio circumstanţă, pentru eventualele informaţii eronate, sau incomplete puse la dispoziţia noastră şi nici pentru o eventuală viciere a opiniei valorice care ar putea fi generată de acestea.

Pe fondul transparenţei limitate a pieţei naţionale şi respectiv prin natura sa intrinsecă, activitatea de evaluare nu poate fi asimilată unei ştiinţe exacte, concluziile raportate fiind afectate în multe cazuri de un anumit grad de subiectivitate. Acestea din urmă depind de aprecierea individuală a specialiştilor în evaluare, chiar dacă sunt prezentate opinii în baza aceloraşi date primare. Deşi considerăm opinia noastră rezonabilă şi bazată pe argumente temeinic fundamentate, nu excludem posibilitatea ca alţi specialişti să argumenteze pentru valori diferite.

In conformitate cu solicitarea Dumneavoastră, mai jos veţi regăsi valoarea de piaţă aferentă proprietăţii subiect, rezultată în urma aplicării metodei considerate adecvate şi prezentate în cadrul raportului de evaluare:

Nr. Extras CF	Nr. cad.	Denumire	Suprafata (mp)	Valoare de piata (EUR)	Valoare de piata (RON)
79585	79585	Teren intravilan liber	1.575	**146.000**	**722.000**

Raportul de evaluare care urmează, prezintă baza în care am stabilit opinia valorică raportată. Raportul de evaluare a fost pregătit în conformitate cu legislaţia în vigoare.

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- valoarea de piaţă raportată a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piaţă estimată este valabilă în condiţiile economice, sociale, politice, fiscale şi juridice existente la data evaluării; orice modificare a oricăreia dintre aceste condiţii poate conduce la modificarea valorii;
- cursul de schimb luat în considerare este de 4,9457 RON/EUR.

Cu aleasă consideraţie,

Bogdan Rada, MAA, REV

Managing partner,
ADEVAL CONSULTING

S.C. ADEVAL CONSULTING S.R.L. * ADEVAL * CLUJ, ROMÂNIA

1.2. *Declaraţie de conformitate*

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm, după cele mai bune cunoştinţe ale noastre şi parerea noastră sinceră că:

- faptele prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele prezentate şi reprezintă analizele, opiniile şi concluziile noastre profesionale şi imparţiale;
- nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă referitor la la imobilul care face obiectul prezentului raport şi niciun interes personal sau influenţă legată de părţile implicate în această evaluare;
- angajarea companiei şi mea în calitate de evaluator autorizat, precum şi onorariul pentru această lucrare de evaluare nu sunt condiţionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de cuantumul valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- analizele, opiniile şi concluziile noastre, precum şi acest raport de evaluare au fost bazate şi elaborate conform recomandărilor din Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022;
- deţin cunoştinţele şi experienţa necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- nu am primit asistenţă profesională semnificativă din partea niciunei persoane;
- am respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- la data raportului, sunt membru ANEVAR şi am îndeplinit cerinţele asociaţiei privind pregătirea profesională continuă;
- imobilul subiect, a fost inspectat de către Florin Hirsch – evaluator autorizat, în data de 04.02.2022.

ADEVAL CONSULTING este membru corporativ al ANEVAR şi are încheiată poliţă de răspundere profesională la ALLIANZ TIRIAC ASIGURĂRI S.A..

Florin Hirsch,

Evaluator Autorizat EPI
Membru titular ANEVAR



1.3. Cuprins

1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE 3
1.2. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE 5
1.3. CUPRINS 6

2. TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII 7

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ŞI A COMPETENŢEI ACESTUIA 7
2.2. CLIENTUL ŞI UTILIZATORII DESEMNAŢI 7
2.3. SCOPUL EVALUĂRII 7
2.4. OBIECTUL EVALUĂRII. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT 7
2.5. TIPUL VALORII ESTIMATE 8
2.6. DATA ESTIMĂRII VALORII. DATA RAPORTULUI 8
2.7. INSPECŢIA PROPRIETĂŢII 8
2.8. MONEDA RAPORTULUI 8
2.9. DOCUMENTAREA ŞI SURSELE DE INFORMAŢII 9
2.10. RESPONSABILITATEA FAŢĂ DE TERŢI 9
2.11. VALABILITATEA RAPORTULUI 9
2.12. CLAUZA DE NEPUBLICARE 9
2.13. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ŞI IPOTEZE SEMNIFICATIVE SPECIALE 10
2.14. DECLARAŢIA DE CONFORMITATE CU SEV 11

3. PREZENTAREA DATELOR 12

3.1 INFORMAŢII GENERARE DESPRE ZONA DE AMPLASARE 12
3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII. VECINĂTĂŢI. ACCES 14
3.3 DESCRIEREA JURIDICĂ 15
3.4 DESCRIEREA IMOBILULUI 15
3.5 ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE 17
3.5.1 Informaţii generale 17
3.5.2 Definirea pieţei specifice 17
3.5.3 Oferta competitivă 18
3.5.4 Cererea solvabilă 21
3.5.5 Previziuni. Echilibrul pieţei 22

4 ANALIZA DATELOR 23

3.1 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI 23
3.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber 23
3.2 VALOAREA TERENULUI 23
4.3.1. TEHNICA (METODA) COMPARAŢIEI DIRECTE 24

5 ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII 27

6 ANEXE 28

6.1 FOTOGRAFII REPREZENTATIVE ALE PROPRIETĂŢII 28
6.2 EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAŢĂ 29

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi a competenţei acestuia

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de ADEVAL CONSULTING in calitate de evaluator autorizat, prin evaluatorul autorizat Florin Hirsch, membru titular al ANEVAR şi care are competenţa necesară în evaluarea proprietatilor imobiliare.

Nu avem niciun interes actual sau de perspectivă şi nicio implicare legată de imobilul analizat sau de clientul prezentului raport de evaluare. Nu am primit asistenţă profesională semnificativă din partea niciunei persoane.

2.2. Clientul şi utilizatorii desemnaţi

Prezenta lucrare se adresează PRIMĂRIEI COMUNEI FLOREŞTI, în calitate de client şi utilizator desemnat.

Având în vedere contractul de colaborare, Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, ne asumăm răspunderea doar faţă de client şi utilizator desemnat.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului, cu privire la valoarea de piaţă, la data evaluării, a proprietăţii imobiliare mai sus menţionate.

Având în vedere contractul de colaborare şi Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, ne asumăm răspunderea doar faţă de utilizatorul desemnat al prezentului raport care este clientul.

2.4. Obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat

Conform contractului de colaborare nr. 1798/IM/2022, obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan situat în Comuna Floreşti, zona ANL, jud. Cluj, cu numărul cadastral 79585, aşa cum este prezentat în tabelul următor:

Nr. Extras CF	Nr. cad.	Denumire	Adresa	Suprafata (mp)	Proprietar
79585	79585	Teren intravilan liber	Floresti, jud. Cluj	1.575	Comuna Floresti

Am considerat dreptul de proprietate (conform instrucţiunilor şi informaţiilor primite, descrise mai sus) integral, valabil, tranzacţionabil şi neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

2.5. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul şi utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor, ediţia 2022. S-au urmărit recomandările SEV 100 Cadrul general (IVS - Cadrul general), SEV 101 Termenii de referinţă a evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare şi conformare (IVS 102), SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii, SEV 105 Abordări şi metode de evaluare, SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230) şi GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

În elaborarea lucrării am urmărit obţinerea celei mai potrivite indicaţii asupra valorii de piaţă aferente proprietăţii analizate, în conformitate cu definiţia acesteia din SEV 104 Tipuri ale valorii: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

2.6. Data estimării valorii. Data raportului

Evaluarea a fost realizată corespunzător condiţiilor existente la data de 04.02.2022, data denumită pe parcursul acestui raport şi „Data evaluării".
Evaluarea a fost realizată în perioada lunii Februarie 2022.

2.7. Inspecţia proprietăţii

Imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectat de către Florin Hirsch – evaluator autorizat EPI. Cu ocazia inspecţiei, au fost culese o serie de informaţii referitoare la imobilul care face subiectul prezentului raport de evaluare, informaţii constatate în teren despre proprietăţi ofertate la vânzare în zonele învecinate etc.

2.8. Moneda raportului

Valoarea este exprimată în LEI şi EUR, conform solicitării primite. Cursul de schimb RON/EUR considerat este de 4,9457 RON/EUR.

2.9. *Documentarea şi sursele de informaţii*

Rezultatele evaluării au la bază informaţiile pe care le-am primit de la Dumneavoastră, respectiv informaţiile existente pe piaţa imobiliară specifică.

Documentarea s-a realizat nerestrictiv. Informaţiile necesare au fost preluate din documentele avute la dispoziţia şi pe baza declaraţiilor reprezentanţilor Dumneavoastră.

În această ordine de idei, informaţiile primite şi utilizate au făcut referire la:
- Informaţii referitoare la dreptul de proprietate.
- Informaţii de natură tehnică referitoare la teren.
- Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate.
- Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022.
- Baza de date a firmei.

Prin utilizarea prezentului raport proprietarul îşi asumă/însuşeşte cele menţionate de către evaluator ca fiind "declarate de client", sau "a avea sursă de informaţie clientul".

2.10. *Responsabilitatea faţă de terţi*

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi utilizatorului menţionaţi la punctele anterioare. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) în nicio circumstanţă.

2.11. *Valabilitatea raportului*

În conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către noi sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

2.12. *Clauza de nepublicare*

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al ADEVAL CONSULTING, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

2.13. Ipoteze semnificative şi ipoteze semnificative speciale

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

1. Ipoteze semnificative

- La baza evaluării au stat informaţiile descrise în capitolul 2.9 „Documentarea şi sursele de informaţii".
- Am considerat informaţia furnizată de către terţi ca fiind de încredere, noi neefectuând investigaţii pentru a stabili veridicitatea şi acurateţea acestora.
- Suprafeţele imobilului subiect au fost luate în calcul în baza informaţiilor puse la dispoziţia noastră, fără a se face măsurători suplimentare.
- Dreptul de proprietate se consideră integral, valabil, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.
- Pentru evaluare am considerat dreptul de proprietate asupra imobilului subiect ca fiind „liber de sarcini".
- Din informaţiile deţinute de către noi şi din discuţiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice la data evaluarii care afectează valoarea proprietăţii analizate sau proprietăţilor vecine. Nu am avut cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase. Valorile au fost estimate în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Situaţia actuală a proprietăţii analizate a stat la baza selectării abordărilor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestuia în condiţiile tipului valorii selectate, prezentate anterior.
- Considerăm că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Am utilizat în estimarea valorilor numai informaţiile pe care le-am avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care nu aveam cunoştinţă.
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legatură cu o altă evaluare şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Prin natura muncii noastre, nu suntem obligaţi să oferim în continuare consultanţă sau să depunem mărturie în instanţă relativ la imobilul in chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica, concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Prin utilizarea prezentului raport de evaluare, beneficiarul îşi asumă toate cele menţionate de noi ca fiind "declarate de beneficiar şi/sau solicitant" sau "având ca sursă acesta".

2. Ipoteze semnificative speciale:

- Nu este cazul.

2.14. Declaraţia de conformitate cu SEV

În elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022. Având în vedere tipul activului evaluat şi scopul evaluării s-au urmărit recomandările:

- SEV 100 Cadrul general (IVS - Cadrul general),
- SEV 101 Termenii de referinţă a evaluării (IVS 101),
- SEV 102 Documentare şi conformare (IVS 102),
- SEV 103 Raportare (IVS 103),
- SEV 104 Tipuri ale valorii,
- SEV 105 Abordări şi metode evaluare,
- SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230),
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

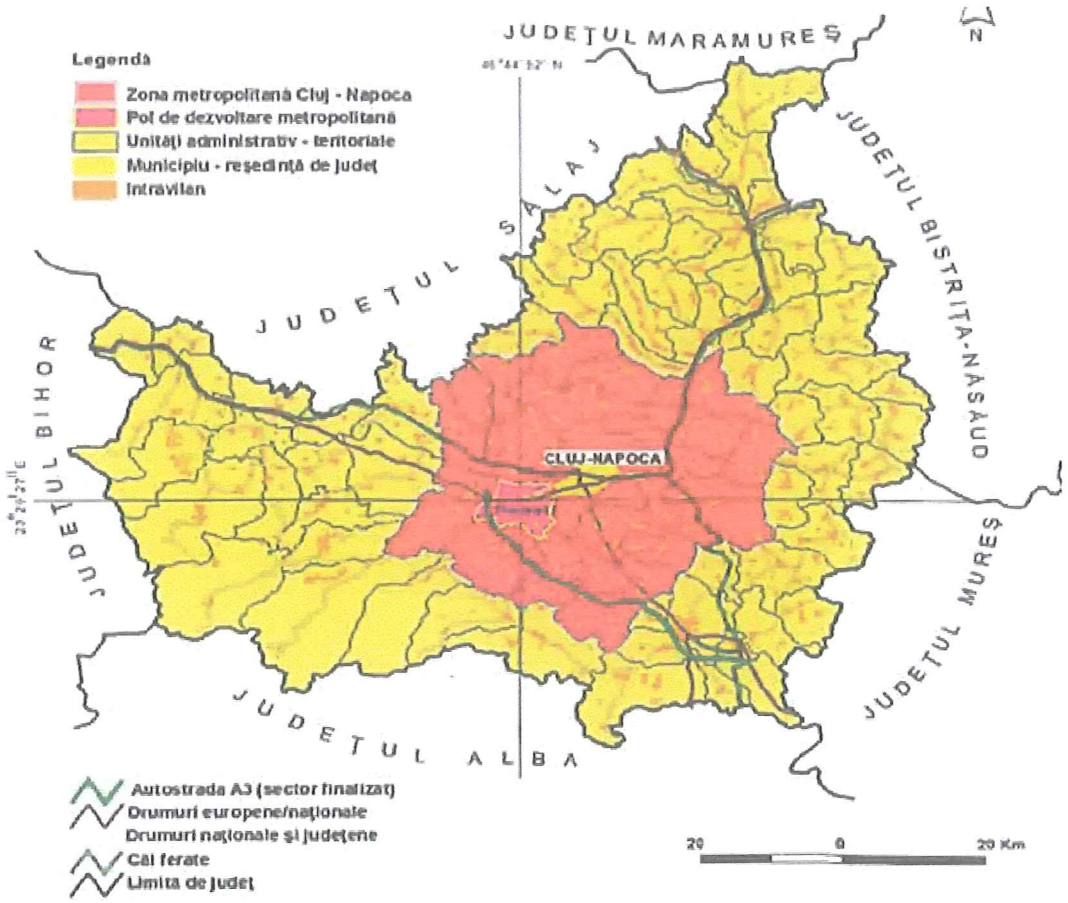
3. Prezentarea datelor

3.1 Informații generare despre zona de amplasare

Comuna Florești este așezată la vest de municipiul Cluj-Napoca, învecinându-se la nord cu comuna Baciu, la vest cu comuna Gilău, iar la sud cu comunele Săvădisla și Gilău.

Comuna are în administrația sa trei localități – Florești, Luna de Sus și Tăuți. Forma localității Florești este alungită, fiind așezată de-a lungul DN 1 spre Oradea, la o distanță de doar 5 kilometri de municipiul Cluj-Napoca.

Această așezare fericită a comunei față de Cluj-Napoca i-a oferit comunei posibilități admirabile de dezvoltare urbană puternică și de ridicare treptată a nivelului economic și cultural al populației. Comuna Florești este o comună de categoria I, iar localitatea Florești este de tip rural periurban (integrat).



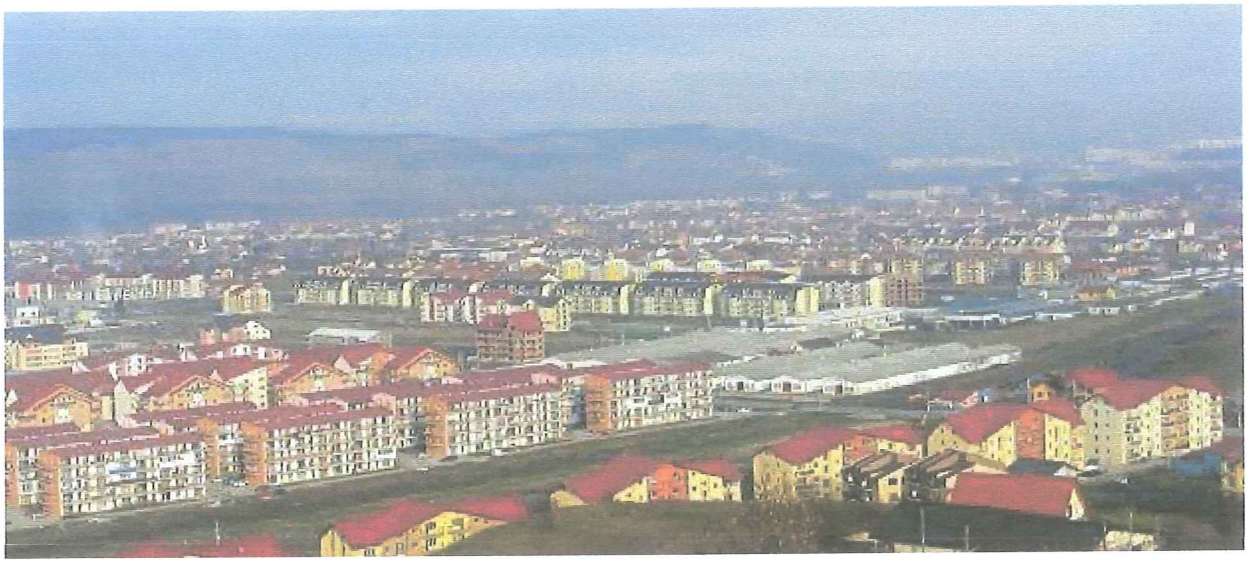
În ultimii ani, populația comunei Florești a crescut semnificativ. Acest fenomen poate fi explicat prin creșterea spectaculoasă a sectorului rezidențial, generat de oferta avantajoasă de teren, de apropierea față de municipiul Cluj-Napoca. Astfel, Floreștiul, alături de alte localități rurale din apropierea municipiului Cluj-Napoca, au depășit ca dinamică imobiliară nu doar orașele din județul Cluj, inclusiv reședința de județ, ci și municipiul București și județul Ilfov. Dezvoltarea sectorului rezidențial a atras după sine dezvoltarea sectorului terțiar și creșterea numărului locurilor de muncă.

Autoritățile locale nu au fost însă pregătite organizatoric și financiar pentru a impune un anumit plan urbanistic și prin urmare, într-o perioadă scurtă de timp, de doar câțiva ani, localitatea Florești și-a pierdut în mare parte identitatea, devenind un sat sistematizat în mare grabă. Pentru a răspunde situației nou create, în Planul Urbanistic General reactualizat se propune o dimensionare corespunzătoare a intravilanelor, cu reglementări specifice în zonele funcționale.

Comuna Florești este una dintre singurele două comune din județ (alături de comuna Apahida) care îndeplinește criteriile pentru a intra în categoria orașelor, din perspectiva numărului de locuitori, a ponderii populației ocupate în activități non-agricole, a alimentării cu apă a locuințelor și a gestiunii deșeurilor.

Pe de altă parte însă, comuna se caracterizează printr-un navetism foarte ridicat către municipiul Cluj-Napoca, dobândind statutul de cartier-dormitor. În comună nu există unele funcțiuni sociale precum spital sau liceu, suprafețele verzi sunt reduse ca urmare a extinderii necontrolate a zonelor rezidențiale, iar rețelele de transport și utilități au ținut cu greu pasul cu expansiunea imobiliară. În consecință, populația comunei a rămas dependentă de municipiul Cluj-Napoca în privința majorității serviciilor.

Începând cu anul 2007, investițiile în locuințe au cunoscut o amploare deosebită, datorită unei rentabilități de neimaginat pentru constructori și nereglată de statul român, la care s-a adăugat un sistem de creditare lejer. Ca urmare a amplului proces de suburbanizare a județului, mai ales în jurul municipiului Cluj-Napoca, în Florești s-au construit atât cartiere somptuoase de vile, cât și blocuri cu confort redus, pentru persoanele cu venituri scăzute.



Sursa: Site-ul oficial al comunei Florești, www.floresticluj.ro

Problema majoră identificată la nivelul comunei în privința infrastructurii de transport constă însă în congestionarea traficului rutier la orele de vârf. Localitatea Florești este străbătută de DN1-E60, caracterizat de un trafic ridicat. Totodată, comuna Florești este comuna cu cel mai mare număr de locuitori din România, mare parte a populației

comunei făcând naveta către municipiul Cluj-Napoca. În plus, datorită avântului imobiliar fără precedent la nivel național, care s-a înregistrat în comuna Florești în ultimii ani, există probleme de congestionare a traficului și în ceea ce privește circulația de la noile cartiere construite în Florești și DN1. Deși au fost adoptate deja anumite măsuri – marcarea la patru benzi a singurei artere de circulație, introducerea mijloacelor de transport în comun ale Companiei de Transport Public, suplimentarea programului de circulație a mijloacelor de transport în comun – aceste măsuri au avut efecte benefice, dar nu sunt suficiente pentru decongestionarea traficului.

Astfel, realizarea unei centuri de legătură între Florești și municipiul Cluj-Napoca, este un proiect prioritar. Drumul de legătură dintre Florești și Cluj-Napoca ar urma să aibă 4.3 kilometri, inclusiv cu două bretele de legătură spre centrele comerciale Metro și Polus. Traseul va începe pe strada Cetății 1 și, prin spate pe la Metro și Polus, va face joncțiunea, complet pe sol, fără viaducte, cu municipiul Cluj-Napoca, în zona adiacentă depoului de tramvaie din cartierul Mănăștur, drumul Sfântul Ioan, urmând să existe 7 puncte de legătură cu DN1.

3.2 Identificarea proprietății. Vecinătăți. Acces

Imobilul subiect este situat în Comuna Floreşti, zona ANL, jud. Cluj, în Parcul Industrial Floreşti. Zona are caracter preponderent rezidenţial, dar se întâlnesc şi instituţii de învăţământ.

Identificarea imobilului s-a realizat cu ajutorul numărului cadastral şi a aplicaţiei eTerra (http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html).



Terenul subiect este localizat în zona ANL/Cetatea Fetei, în sudul comunei la capătul unei zone urbanizate după anul 2005. Zona este preponderent rezidenţială, în dezvoltare, majoritatea construcţiilor fiind noi.

Accesul către amplasamentul subiect se face pe str. Eroilor, apoi pe str. Cetatea Fetei şi strada Carpaţi, terenul subiect având front direct la această stradă, dar în dreptul terenului subiect aceasta nu este amenajată.

Distanţa de la sensul giratoriu pană la primele 2 blocuri ale ansamblului este de aproximativ 1,5 km şi distanţa până la celelalte blocuri este de aproximativ 2 km, iar distanţa până în centrul municipiului Cluj-Napoca este de aproximativ 11 km.

3.3 *Descrierea juridică*

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral asupra proprietăţii mai sus identificate. Imobilul subiect, are conform documentelor avute la dispoziţie următoarea descriere juridică:

Nr. Extras CF	Nr. cad.	Denumire	Adresa	Suprafata (mp)	Proprietar
79585	79585	Teren intravilan liber	Floresti, jud. Cluj	1.575	Comuna Floresti

Am considerat dreptul de proprietate (conform instrucţiunilor şi informaţiilor primite, descrise mai sus) integral, valabil, tranzacţionabil şi neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

3.4 *Descrierea imobilului*

Terenul subiect are o suprafaţă de 1.575 mp, are o forma neregulată, conform planului următor şi este în pantă uşoară.



Terenul nu este împrejmuit, iar conform celor constatate în cadrul inspecţiei, acesta este împădurit.

Accesul la terenul subiect se realizează direct de pe un drum public (strada Carpaţi), care este sistematizat superior până în imediata apropiere a terenului subiect, dar zona în care terenul are front direct la această stradă nu este amenajată.

Toate reţelele de utilităţi se regăsesc în imediata apropiere a proprietăţii subiect.

3.5 *Analiza pieţei imobiliare*

3.5.1 Informaţii generale

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

3.5.2 Definirea pieţei specifice

In cazul proprietăţilor evaluate, pentru identificarea pieţei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăţii.

Pentru identificarea pieţei imobiliare specifice proprietăţii subiect au fost analizaţi următoriii factori:

- **tipul proprietăţii** – teren pretabil pentru dezvoltare rezidentiala.
- **caracteristicile proprietăţii**
  - destinată unui singur utilizator;
  - potenţialii utilizatori: societăţi comerciale sau persoane fizice care au nevoie de un teren pe care sa dezvolte un proiect imobiliar rezidenţial;
- **aria imobiliară** – locală, Comuna Floreşti.
- **specificul zonei** – zonă preponderent rezidenţială (prezentată pe larg în capitolele anterioare);
- **proprietăţile comparabile disponibile** – număr mediu de terenuri similare ofertate spre vânzare în Comuna Floreşti.

In cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietăţii. Astfel având în vedere specificul zonei, caracteristicile imobilului, am ajuns la concluzia că, piaţa specifică imobilului subiect este cea a terenurilor libere pretabile pentru dezvoltări rezidentiale.

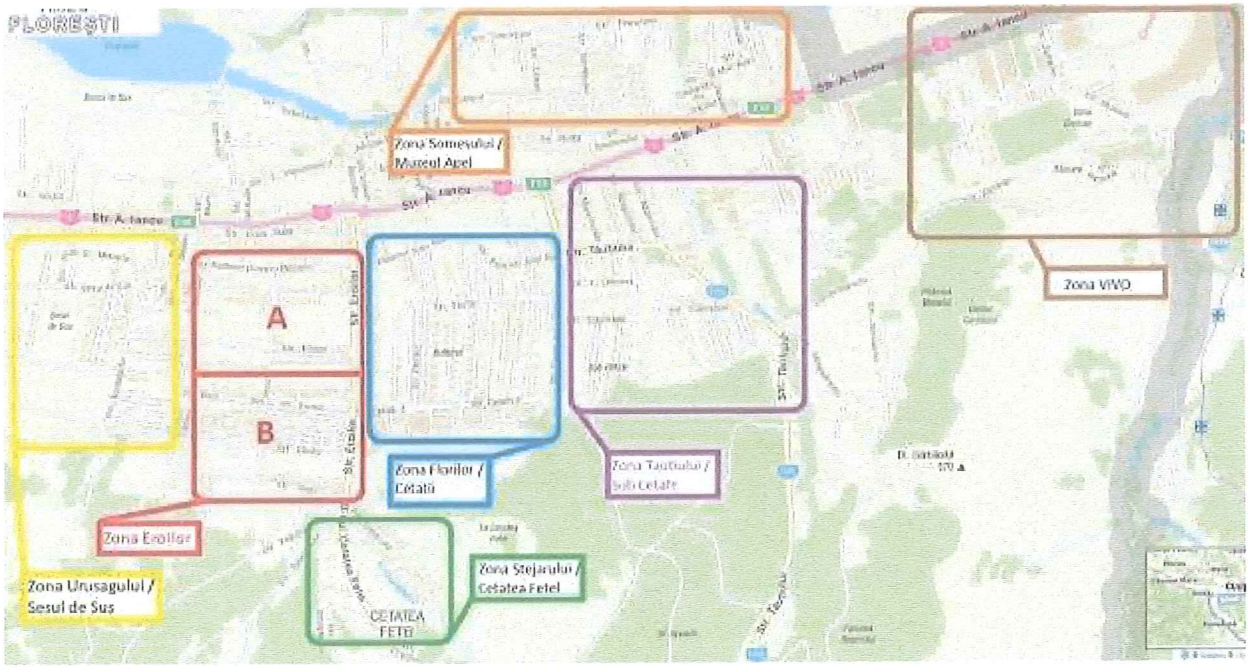
După analizarea situaţiei actuale a terenului care face obiectul prezentului raport de evaluare, respectiv având în vedere concluziile desprinse din analizarea pieţei imobiliare a Comunei Floreşti, s-a considerat că piaţa specifică pe care poate fi valorificat terenul subiect în condiţii de profitabilitate optimă, raportat la condiţiile externe (terenului), este cea a terenurilor destinate edificării unor construcţii cu utilizare rezidenţială.

In cazul proprietăţii analizate, luând în considerare tipul de piaţă definit, analiza are la baza cererea manifestată atât de persoane juridice (în cazul terenurilor de dimensiuni medii şi mari), cât şi de persoane fizice (în cazul terenurilor de dimensiuni mici), pentru terenuri situate în Comuna Floreşti.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăţi. In analiza acestei pieţe am investigat aspecte legate de situaţia economică a localităţii, populaţia sa, tendinţe ale ultimilor ani, cererea specifică şi respectiv oferta competitivă pentru tipurile de proprietate mai sus menţionat.

3.5.3 Oferta competitivă

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.



Oferta de terenuri similare este medie/ridicată, fapt generat de amplasarea într-o zonă cu un număr ridicat de terenuri libere, care a înregistrat o dezvoltare semnificativă în ultimii ani.

Din punctul de vedere al interesului tranzacţional şi al valorilor de piaţă clasamentul acestor zone este următorul:

1	Zona Vivo	○ Descriere: zonă foarte apropiată de Cluj-Napoca (unii participaţi de pe piaţă o numesc "Mănăştur Vest") şi de mall-ul Vivo Center, unde se întâlnesc blocuri de locuinţe, case, spaţii comerciale şi administrative, cât imobile ale unor instituţii. ○ Grad de vandabilitate (nr. tranzacţii şi interes investiţional): relativ ridicat. ○ Preţuri solicitate: 15% - 25% peste etalon, zona fiind percepută ca fiind foarte bună.
2	Zona Someşului – Muzeul Apei şi Zona Tăuţiului	○ Descriere: zonă cu multe case (individuale şi duplex-uri) şi blocuri de locuinţe cu regim de înălţime mai mic (până la P+2E+M), unde nu sunt ansambluri foarte mari de locuinţe, dar totuşi construcţiile existente sunt destul de înghesuite, existând căi de acces foarte înguste. Similar primelor zone dezvoltate în comună, aici edificarea s-a făcut haotic. ○ Grad de vandabilitate: mediu/ridicat. ○ Preţuri solicitate: 5% - 15% peste etalon datorită percepţiei favorabile care vine din distanţa semnificativă faţă de ferma de pui.
3	Zona Florilor – Cetăţii şi Zona Eroilor A	○ Descriere: primele zone dezvoltate din Floreşti şi cu numărul cel mai mare de construcţii rezidenţiale (din acest motiv le considerăm şi zone etalon). Aceste zone sunt caracterizate de existenţa multor ansambluri de locuinţe mari (cu blocuri de locuinţe de tip P+4E), a unui număr mare de case (în special pe str. Florilor, str. Prof. Ioan Rus şi str. Dumitru Mocanu). În aceste zone s-au dezvoltat şi cele mai multe proprietăţi complementare: supermarket-ul Profi, piaţa agroalimentară, farmacii, grădiniţe etc. De asemenea menţionăm faptul că şi aici construcţiile sunt destul de înghesuite, acestea dezvoltându-se la limita regulilor de urbanism. ○ Grad de vandabilitate: mediu, dar oferta este în continuă creştere. ○ Există riscul scăderii interesului investiţional şi, în consecinţă, al preţurilor.
4	Zona Sterjarului şi Zona Uruşagului (Terra)	○ Descriere: zonele cele mai îndepărtate de mun. Cluj-Napoca şi de majoritatea proprietăţilor complementare. Şi în aceste zone sunt multe blocuri de locuinţe edificate la limita respectării regulilor urbanistice. ○ Grad de vandabilitate: relativ mediu, cu acelaşi risc al scăderii gradului de vandabilitate cauzat de creşterea ofertei. ○ Preţuri solicitate: 5% - 10% sub etalon.
5	Zona Eroilor B	○ Descriere: zonă cu un stigmat negativ cauzat de calitatea imobilelor dezvoltate acolo (în special Ansamblul Multiserv, care este cel mai mare ansamblu de locuinţe din Floreşti). De asemenea în această zonă este foarte evidentă şi nerespectarea standardelor urbanistice, majoritatea blocurilor de locuinţe fiind foarte înghesuite. Fiind cea mai ieftină zonă din localitate şi calitatea locatarilor este diferită de celelalte zone, fapt care a condus la înrăutăţirea aspectului exterior al imobilelor.

		○ Grad de vandabilitate: mediu. În ciuda stigmatului negativ, proprietăţile din această zonă continuă să se vândă datorită faptului că aici sunt cele mai ieftine proprietăţi din Floreşti. ○ Preţuri solicitate: 10% - 20% sub etalon.

Pentru terenul analizat, cotaţiile de tranzacţionare sau ofertare variază în principal în funcţie de localizare, dimensiuni, de facilitatea accesului, topografie, de utilităţile de care dispun şi coeficienţii urbanistici.

Menţionăm faptul că majoritatea terenurilor ofertate spre vânzare sunt destinate edificării unor construcţii cu destinaţie rezidenţială, dar conform analizei noastre şi a informaţiilor istorice referitoare la tranzacţionarea terenurilor din Comuna Floreşti, nu există diferenţe de preţ între terenurile rezidenţiale şi cele destinate serviciilor, elementele principale care diferenţiază preţurile terenurilor fiind coeficienţii urbanistici şi localizarea.

In urma analizei de piaţă efectuate la nivelul pieţei specifice aferente Comunei Floreşti, s-a constatat faptul că preţurile unitare pentru terenuri pretabile pentru dezvoltările menţionate anterioare se încadrează în două categorii. În prima categorie, se încadrează terenurile de dimensiuni mici, pe care se pot edifica construcţii cu regim de înălţime mic (CUT aprox. 1 POT aprox. 35%). În a doua categorie se regăsesc terenurile de dimensiuni medii/mari, dar care sunt situate în zone in care este permisă edificarea unor ansambluri de construcţii cu regim de înălţime mic (CUT aprox. 1 POT aprox. 35%).

Tip proprietate	Preţuri medii solicitate	
	minim	maxim
Terenuri libere de dimensiuni mici, pretabile pentru construcţii cu regim de înălţime mic	75 (EUR/mp)	130 (EUR/mp)
Terenuri libere de dimensiuni medii, pretabile pentru construcţii cu regim de înălţime mic	70 (EUR/mp)	125 (EUR/mp)

În tabelul de mai sus se regăsesc concluziile referitoare la preţurile solicitate pentru fiecare dintre cele 2 categorii de terenuri descrise anterior, iar în tabelele următoare sunt prezentate ofertele de terenuri similare existente în prezent pe piaţă, precum şi tranzacţiile cu terenuri libere similare, puse la dispoziţia noastra de către client. Având în vedere faptul că în ultima perioadă au fost autorizate foarte puţine proiecte imobiliare, în cazul terenurilor pentru care există certitudinea edificării preţurile practicate pe piaţa specifică exced limitele superioare ale intervalelor prezentate anterior.

Nr. crt.	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
1	18.03.2021	81232	81232	intravilan	714	76.000	**106**
2	03.02.2021	74063	74063	intravilan	587	53.000	**90**
3	29.03.2021	76443	76443	intravilan	885	80.000	**90**
4	17.03.2021	68357	68357	intravilan	1.141	124.500	**109**
5	24.03.2021	81980	81980	intravilan	850	93.500	**110**
6	28.04.2021	57478	57478	intravilan	1.100	110.000	**100**
7	28.04.2021	78980	78980	intravilan	1.400	158.669	**113**
8	12.04.2021	67734	67734	intravilan	2.880	320.000	**111**
9	31.03.2021	78773	78773	intravilan	960	103.120	**107**
10	09.03.2021	78504	78504	intravilan	1.459	133.275	**91**
11	09.03.2021	79180	79180	intravilan	670	60.000	**90**

3.5.4 Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piaţa imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

Ţinând cont de cele patru categorii de terenuri descrise în capitolul anterior, cererea solvabilă se împarte tot în 4 categorii.

Prima este reprezentata de persoanele fizice care doresc achizitionarea unei parcele mici de teren, pe care să edifice o locuinţă unifamilială sau o casă tip duplex.

A doua categorie este compusă din societăţi comerciale sau persoane fizice cu putere financiară mare, care optează pentru achiziţionarea unor terenuri de dimensiuni mari, în zone în care este permisă edificarea de construcţii cu regim de înălţime mic. Aceste terenuri sunt ulterior valorificate prin parcelare sau chiar prin dezvoltarea unor ansambluri rezidenţiale mari.

A treia categorie este reprezentată în general de persoane juridice, care optează pentru achiziţionarea unui teren pe care se poate edifica una sau două construcţii cu regim de înălţime mediu.

În ultima categorie se regăsesc investitorii mari, care au forţa financiară pentru achiziţionarea unor parcele de dimensiuni mari, care sunt pretabile pentru dezvoltarea unor ansambluri construcţii cu regim de înălţime mediu. Aceste parcele sunt achiziţionate pentru dezvoltarea unor proiecte imobiliare mari sau pentru valorificarea ulterioară prin parcelare.

Cererea solvabilă este influenţată de adecvarea şi atractivitatea, respectiv deficienţele imobilelor ofertate.

În ceea ce priveşte terenurile de dimensiuni mici, numărul potenţialilor cumpărători este relativ mare, dar cu cât dimensiunea parcelelor este mai mare şi implicit preţul de achiziţie creşte, numărul potenţialilor cumpărători scade, în cazul ultimei categorii (terenuri de dimensiuni foarte mari) aceasta se rezumă la un număr foarte limitat de investitori (de regulă persoane juridice, firme specializate în dezvoltări imobiliare).

Având în vedere faptul că în ultima perioadă au fost autorizate foarte puţine proiecte imobiliare, în cazul terenurilor pentru care există certitudinea edificării, cererea este semnificativ mai mare.

3.5.5 Previziuni. Echilibrul pieţei

Previziunile pentru perioada următoare nu indică schimbări semnificative ale situaţiei existente. Astfel cererea pentru terenuri similare se va menţine la un nivel relativ constant, existând totodată posibilitatea scăderii cererii pe fondul unor tendinţe descendente de ansamblu a pieţei imobiliare.

Tinând cont de datele estimate mai sus, se poate afirma că la acest moment, în zonele analizate, există o cerere solvabilă in echilibru relativ cu oferta competitivă. In această ordine de idei, previzionăm păstrarea acestei situaţii pe termen mediu.

Totuşi, în contextul crizei epidemice, care a generat perturbarea întregului mediu economic, se manifestă un risc investiţional generalizat, marcat de incertitudinile pieţelor. De asemenea, există un risc şi cu privire la perioada ulterioară crizei sanitare, pe care unii analişti o anticipează ca şi o criza economică.

Astfel, piaţa imobiliară specifică proprietăţii analizate, în acest moment, este influenţată de incertitudini şi temeri cu privire la evoluţia viitoare, şi nu sunt excluse schimbări în percepţia organizării activităţilor.

4 Analiza datelor

3.1 Analiza celei mai bune utilizări

Forţele de piaţă formează valoarea de piaţă, astfel încât analiza forţelor semnificative pentru determinarea celei mai bune utilizări este esenţială pentru procesul de evaluare. Tinând cont de faptul că scopul prezentei lucrări de evaluare este de a forma o opinie asupra valorii de piaţă, în cadrul analizei celei mai bune utilizări am identificat utilizarea cea mai profitabilă şi cea mai competitivă a proprietăţii imobiliare subiect.

Cea mai bună utilizare poate fi definită astfel: „Utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care determină o valoare maximă".

3.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Tinând cont de faptul că, la data evaluării, terenul este liber, contribuţia sa la valoarea proprietăţii construită depinde de modul în care acesta este utilizat. In această ordine de idei, cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber a fost luată în considerare în raport cu toate utilizările lui potenţiale.

Având în vedere documentele primite şi informaţiile avute la dispoziţie, cea mai bună utilizare a terenului subiect este dezvoltarea unui proiect imobiliar rezidenţial.

In concluzie, ţinând cont de cele prezentate anterior, cea mai bună utilizare a terenului subiect este dezvoltarea rezidentială (clădiri cu regim mic de înălţime).

3.2 Valoarea terenului

În general, terenul are valoare pentru că oferă utilitate potenţială ca amplasament pentru o structură (rezidentiala, comercială, rezidenţială, etc.) facilitate de recreere, exploatare agricolă, sau drept de trecere pentru căi de transport.

Valoarea terenului este afectată în mod substanţial de interacţiunea dintre cerere şi ofertă, iar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o numită piaţă.

Concurenţa intensă pentru alegerea amplasamentelor sau pentru ultimele amplasamente rămase pe o anumită localizare, poate determina potenţialii proprietari sau proprietarii – ocupanţi, să plătească un preţ mai mare pentru o anumită parcelă de teren decât cel indicat de spectrul larg al activităţii de piaţă şi de cea mai bună utilizare a terenului. Niciun obiect, inclusiv proprietatea imobiliară, nu poate avea valoare decât

dacă raritatea este însoţită de utilitate.

In cele ce urmează este prezentată metodologia de evaluare a terenului considerată adecvată pentru cazul de faţă.

4.3.1. Tehnica (metoda) comparaţiei directe

Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zona.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente. Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile celui de evaluat.

Pentru a estima valoarea de piaţă a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piaţă în special în zona de amplasare a terenului supus evaluării – în acest studiu urmărindu-se selectarea de informaţii legate de tranzacţii cu terenuri cu similare, cu potenţial de dezvoltare rezidenţială.

La data evaluării, am dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării) sau sunt scoase la vânzare, informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii).

In metoda comparaţiei directe valoarea este estimată prin analiza activităţii pieţei pentru tranzacţii cu proprietăţi similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare.
Comparabilele utilizate şi date legate de oferte şi tranzacţii se regăsesc în anexe în capitolul „Extras din analiza de piaţă".

ADEVAL CONSULTING

Estimare valoare de piata - Teren ANL						
ELEMENTE DE COMPARATIE		Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
DATE INTRARE	Adresa	Floresti, zona ANL	Floresti, zona Tautiului	Floresti, zona Crizantemelor	Floresti, str. Urusagului	Floresti, zona Teilor
	Suprafata (mp)	1.575	714	1.141	1.100	1.459
	Data evaluarii	feb. 2022	18.03.2021	17.03.2021	28.04.2021	09.03.2021
	Sursa informatii	Client	Clientul	Clientul	proprietarul	proprietarul
	Pret de Vanzare (EUR/mp)		**106 €**	**109 €**	**100 €**	**91 €**
	Tip comparabila		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
	Ajustare (%)		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
	Pret ajustat (EUR/mp)		**106**	**109**	**100**	**91**
DREPT DE PROPRIETATE	Descriere	deplin	similar	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*106*	*109,1*	*100,0*	*91*
CONDITII DE FINANTARE	Descriere	cash	similar	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*106*	*109,1*	*100,0*	*91*
CONDITII DE VANZARE	Descriere	normal	similar	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*106*	*109,1*	*100,0*	*91*
CONDITII DE PIATA	Descriere	data evaluarii	inferior	inferior	inferior	inferior
	Ajustare EUR/mp		*7,5%*	*7,5%*	*7,5%*	*7,5%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*114,4*	*117,3*	*107,5*	*98,2*
LOCALIZARE	Descriere	Floresti, zona ANL	superior	superior	similar	similar
	Ajustare (%)		*-5,0%*	*-10,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Ajustare EUR/mp		*-5,7*	*-11,7*	*0,0*	*0,0*
ACCES	Descriere	drum asfaltat/betonat, dar in dreptul terenului drumul e neamenajat	inferior	inferior	superior	inferior
	Ajustare acces (%)		*5,0%*	*5,0%*	*-5,0%*	*5,0%*
	Ajustare EUR/mp		*5,3*	*5,5*	*-5,0*	*4,6*
SUPRAFATA	Descriere	1.575	superior	similar	similar	similar
	Ajustare suprafata (%)		*-5,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Ajustare EUR/mp		*-5,7*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
TOPOGRAFIE, FORMA SI DIMENSIUNI	Descriere	neregulata	superior	superior	superior	superior
	Ajustare forma+dim. (%)		*-10,0%*	*-10,0%*	*-10,0%*	*-10,0%*
	Ajustare EUR/mp		*-11,4*	*-11,7*	*-10,8*	*-9,8*
UTILITATI	Descriere	la limita	superior	similar	superior	similar
	Ajustare (%)		*-5,0%*	*0,0%*	*-5,0%*	*0,0%*
	Ajustare EUR/mp		*-5,7*	*0,0*	*-5,4*	*0,0*
AMENAJARI	Descriere	nu	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare EUR/mp		*0,0*	*0*	*0*	*0,0*
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Descriere	rezidential (cladiri cu regim mic de inaltime)	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare EUR/mp		*0,0*	*0*	*0*	*0*
PRET AJUSTAT	Unitar (EUR/mp)		***91***	***99***	***86***	***93***
	Ajustare totală bruta (EUR)		***34***	***29***	***21***	***14***
	Ajustare totală bruta (%)		*37,5%*	*32,5%*	*27,5%*	*22,5%*

VALOARE DE PIATA			
	(EUR/mp)	93	Rezultata din ***Comparabila 4.*** *care are cea mai mica ajustare totala bruta.*
	(EUR)	146.000	
	(RON)	722.000	

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR	
AJUSTARE NEGOCIERE	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate fiind tranzactii.
DREPT DE PROPRIETATE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Atat pentru proprietatea subiect, cat si pentru comparabilele utilizate, dreptul de proprietate este considerat deplin, neexistand clauze de restrictii sau alte forme de constrangeri (limitari) ale cumparatorului si/sau utilizatorilor viitori ai proprietatii.
CONDITII DE FINANTARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Pretul solicitat pentru toate cele 3 comparabile este in ipoteza ca acestea se tranzactioneaza in conditii normale de piata. Conform informatilor primite din partea vanzatorilor sau a reprezentantilor acestora, in eventualitatea tranzactionarii cu aranjamente de finantare, preţul de vanzare al proprietatilor va fi afectat.
CONDITII DE VANZARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Din informatile avute la dispozitie, asupra vanzatorilor nu exista nicio constrangere legata de vanzarea imobilelor, acestia actionand fiecare in cunostinta de cauza, pentru vanzarea acestora facandu-se un marketing adecvat.
CONDITII DE PIATA	Cele 4 comparabile utilizate sunt tranzactii. Conditiile de piata de la data tranzactiilor comparabilelor subiect erau diferite. Astfel, au fost aplicate ajustari celor patru comparabile, conform observatiilor istorice cu privire la evolutia preturilor pe perioada analizata.
LOCALIZARE	In cazul comparabilelor 1 si 2, care sunt terenuri situate in zone perceputa ca fiind superioare de catre participantii de pe piata specifica, am aplicat ajustari, dupa caz. Astfel, in cazul comparabilei 1 am aplicat o ajustare negativa de 5%, iar in cazul comparabilei 2, am aplicat o ajustare negativa de 10%, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la diferentele de cotatii dintre terenuri.
ACCES	Avand in vedere faptul ca accesul la terenurile comparabile este diferit de accesul la terenul subiect, am aplicat ajustari, dupa caz, in functie de tipul/calitatea drumului de acces si distanta fata de principalele artere de circulatie ale zonei.
SUPRAFATA	Deoarece suprafata terenului comparabil 1 este semnificativ diferita de suprafata terenului subiect, a fost aplicata o ajustare negativa de 5% pretului comparabilei. Conform observatiilor istorice, terenurile cu suprafete mai mari se tranzactioneaza la cotatii unitare mai mici.
TOPOGRAFIE, FORMA SI DIMENSIUNI	Avand in vedere faptul ca forma terenului este neregulata, o parte semnificativa a terenului avand o latime mica, pe care nu se pot dezvolta constructii, am aplicat ajustari tuturor comparabilelor utilizate (care au forme si dimensiuni regulate). In estimarea ajustarii am luat in considerare faptul ca zona neconstruibila a parcelei contribuie la coeficientii urbanistici. Astfel, am aplicat tuturor comparabilelor utilizate cate o ajustare negativa de 10%, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la diferentele de cotatii ale terenurilor, in functie de acest element.
UTILITATI	Tinand cont de faptul ca in cazul comparabilelor 1 si 3 retelele de utilitati sunt la limita acestora, a fost aplicata o ajustare preturilor comparabilelor, dupa caz. Ajustarile au fost estimata in urma analizei de piata si tine cont de diferentele percepute de catre participantii de pe piata specifica referitoare la posibilitatea conecarii la retelele de utilitati ale terenurilor comparabile si terenul subiect.
AMENAJARI	Nu se impune nicio ajustare, conform informatiilor avute la dispozitie, nici terenul subiect, nici terenurile comparabile nu sunt afectate de restrictii de utilizare.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate fiind similare din acest punct de vedere cu terenul subiect.

5 Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Având în vedere tipul proprietăţii analizate, scopul evaluării şi informaţiile existente pe piaţa specifică, pentru estimarea valorii de piaţă raportate în prezentul document s-a considerată adecvată Tehnica (Metoda) Comparaţiei Directe.

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorilor sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

Adecvarea
Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia
Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informaţiilor
Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii.

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în cadrul raportului de evaluare, opinia noastră referitoare la valoarea de piaţă a proprietăţii analizate este prezentată mai jos:

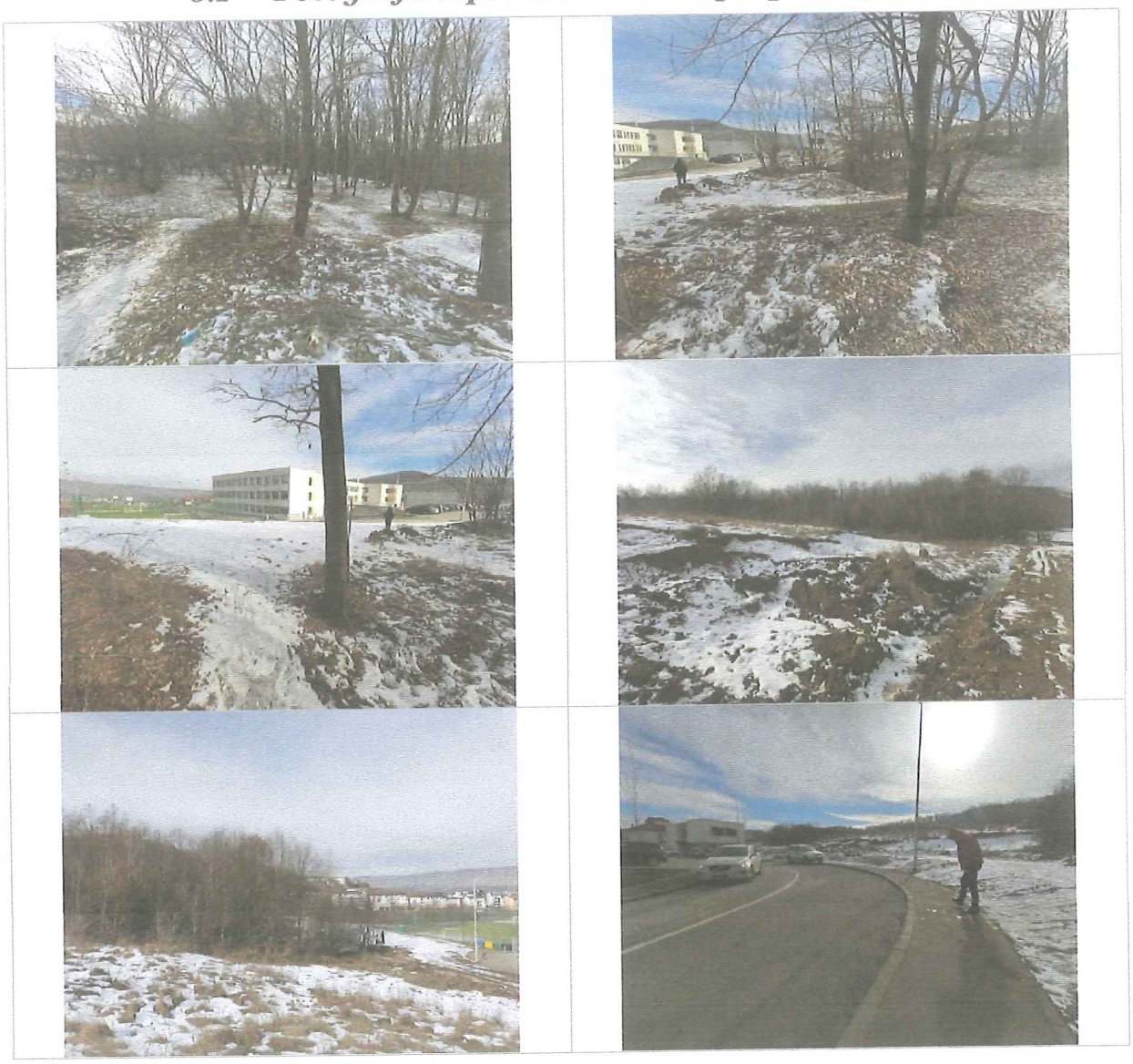
Nr. Extras CF	Nr. cad.	Denumire	Adresa	Suprafata (mp)	Proprietar	Valoare de piata (EUR)	Valoare de piata (RON)
79585	79585	Teren intravilan liber	Floresti, jud. Cluj	1.575	Comuna Floresti	146.000	722.000

În cadrul raportului de evaluare sunt evidenţiale elementele de calcul, cu detalieri amănunţite, pentru o bună înţelegere a metodologiei avute în vedere la estimarea valorii raportate.

Estimarea valorii raportate s-a făcut în cadrul metodei menţionate anterior.

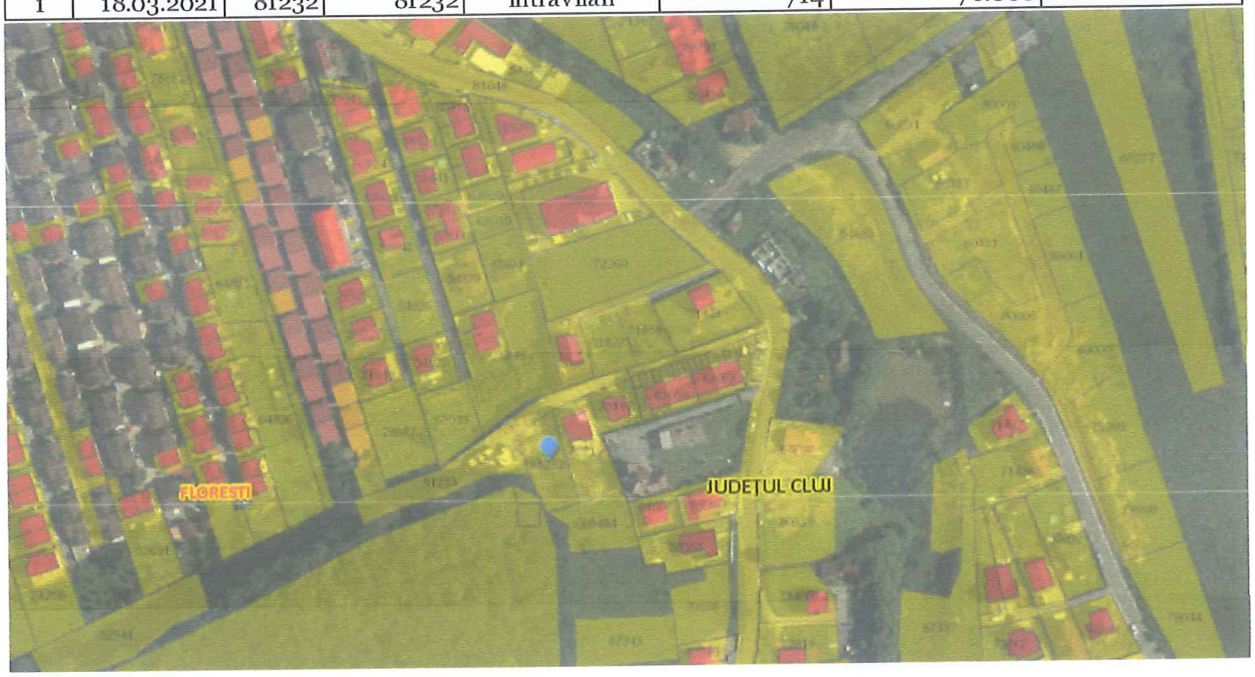
6 Anexe

6.1 Fotografii reprezentative ale proprietăţii



6.2 *Extras din analiza de piață*

Nr. crt.	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
1	18.03.2021	81232	81232	intravilan	714	76.000	**106**

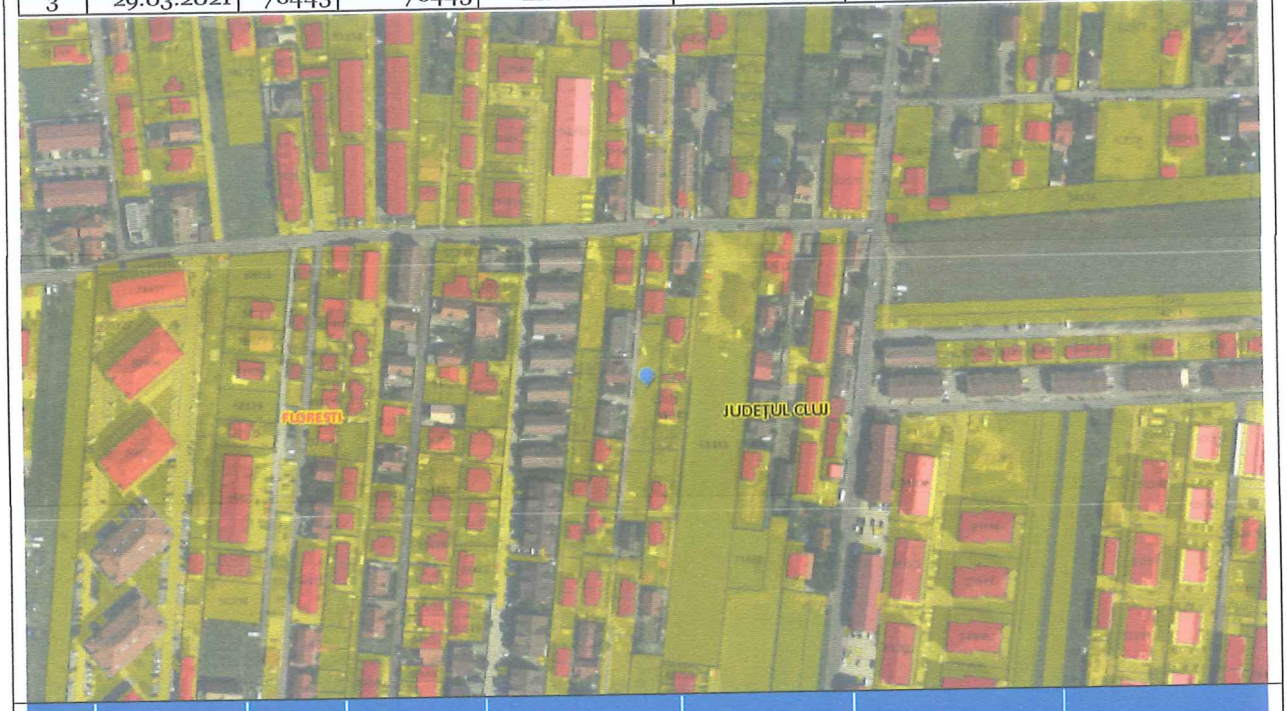


Comparabila 1

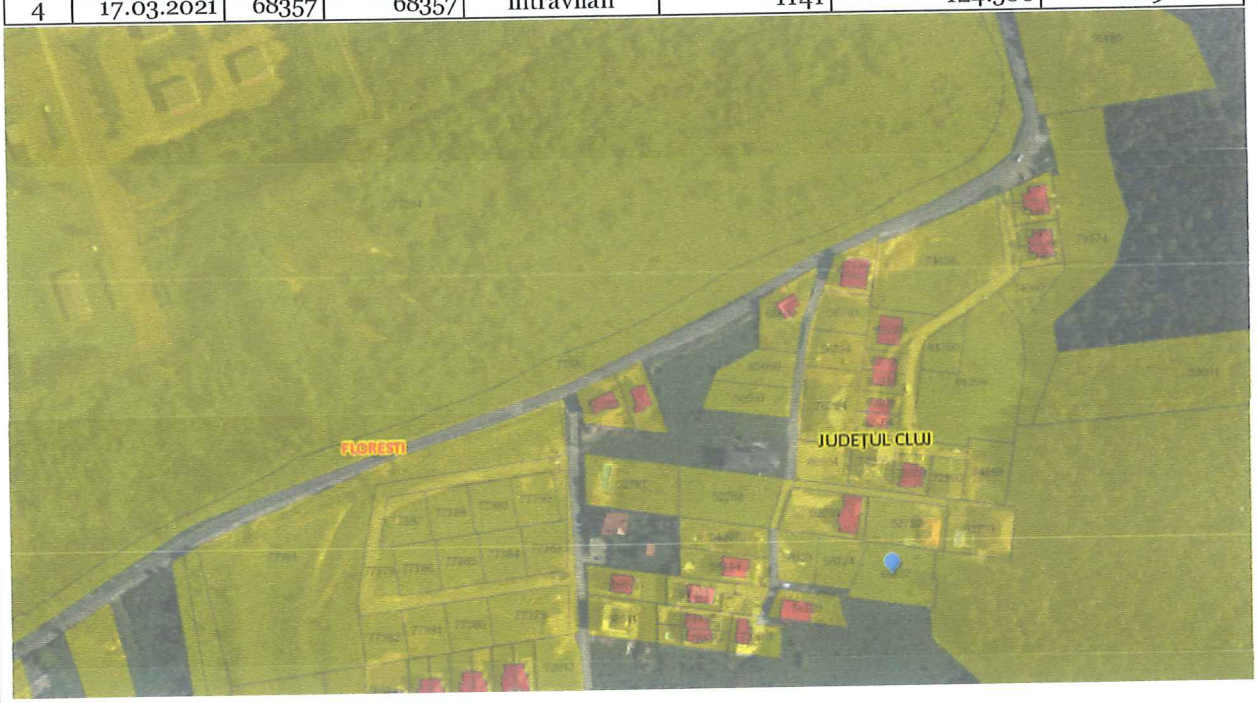
Nr. crt.	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
2	03.02.2021	74063	74063	intravilan	587	53.000	**90**



Nr. crt.	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
3	29.03.2021	76443	76443	intravilan	885	80.000	90



Nr. crt.	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
4	17.03.2021	68357	68357	intravilan	1141	124.500	109



Comparabila 2

Nr. crt.	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
7	24.03.2021	81980	81980	intravilan	850	93.500	**110**



Nr. crt.	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
8	28.04.2021	57478	57478	intravilan	1100	110.000	**100**



Comparabila 3

Nr. crt.	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
9	01.02.2021	62305	62305	intravilan	2900	217.500	75



Nr. crt.	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
10	20.04.2021	65407	65407	intravilan	835	115.000	138



Nr. crt.	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
11	28.04.2021	78980	78980	intravilan	1400	158.627	**113**



Nr. crt.	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
12	12.04.2021	67734	67734	intravilan	2880	320.000	**111**



Nr. crt.	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
13	31.03.2021	78773	78773	intravilan	960	103.093	**107**

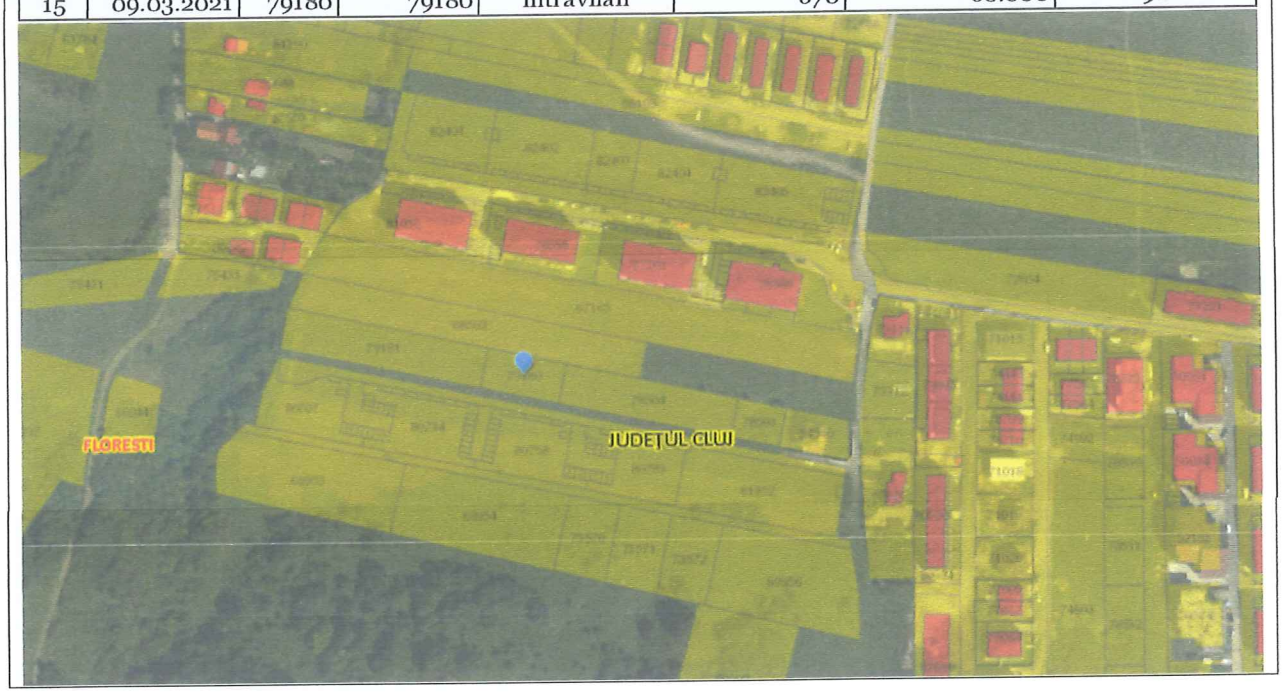


Nr. crt.	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
14	09.03.2021	78504	78504	intravilan	1459	133.275	**91**



Comparabila 4

Nr. crt.	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
15	09.03.2021	79180	79180	intravilan	670	60.000	**90**



← Înapoi la listă Teren de Vanzare > Cluj > Floresti (comuna) > Floresti > Strada Sub Cetate > Teren 1143mp zona Str. Narciselor







Toth Zsolt
Agentie
0753 809 785

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau

Sunt interesat de acea si as dori sa obtin mai informatii inainte de a Multumesc!

Administratorul acestor dat Online Services S.R.L. (Stor

Vreau sa primesc oferte

Trimite me

Salveaza la

Teren 1143mp zona Str. Narciselor

Cluj (judet), Strada Sub Cetate

125 000 €

109 €/m²

Rata de la 2638 LEI

Prezentare generala

Suprafata	**1.143 m²**	Tip teren	**teren intravilan**
Inclinatie	**ridicat (mai mult de ...**	Siguranta	**gard**
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	**agentie**

Raportea

KIWI K FIN
Expert de ajutor în credit

Descriere anunt

Vand teren in Floresti str. Narciselor, langa centura, 1143mp, front 16.5m, terenul este in panta,ideal pentru casa, duplex,priveliste deosebita, utilitatile sunt a teren, apa, gaz, curent.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1143mp-zona-str-narciselor-IDcljV.html



Activ azi la 10

Mai multe an

074 179 6734

Localizare

Floresti,
Cluj



Postat 06 ianuarie 2022

Teren intravilan,central,front la 2 strazi, cu toate utilitatile

110 €

RATA DE LA: 2 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 2 032 m²

Descriere

Vand in Tauti,com.Floresti,centru,intersectia DJ 105 cu str.Hagau[drumul de legatura cu Floresti str.Stejarului].2032 mp teren intravilan,imprejmuit,front la drum public-52m,utilitatile la gard,documente in regula dpdv juridic.Terenul se afla la 5 min.de centura sud a Florestiului,10 min pana la Vivo.Inf.tel:0_7_5_8_0_3_1_6_5_3,multumesc

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-central-front-la-2-strazi-cu-toate-utilitatile-IDfGTTs.html#fa22d25d8a

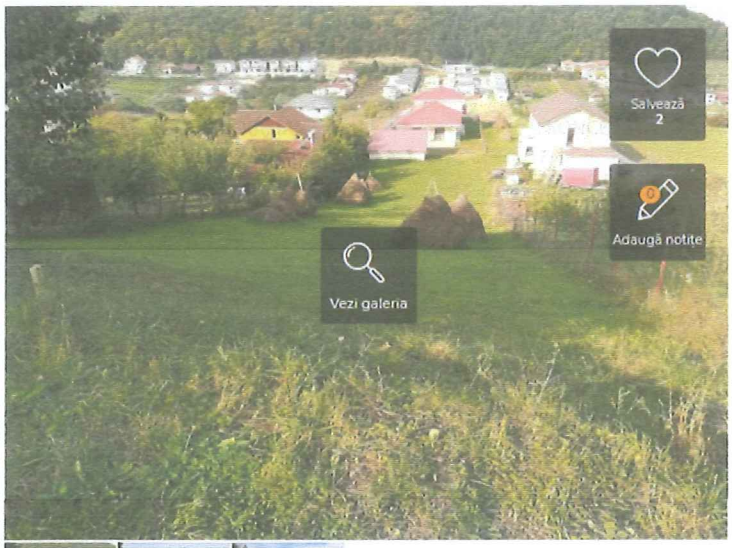
Teren 1,185mp in Floresti / zona Centura Sud

Floresti - Vezi hartă

Actualizat in 24.06.2021

148.125 EUR

125 EUR / mp | Comision: standard





Tipărește anunțul | Distribuie | Ascunde anunț | Sesizează o problemă

Anunț publicat de:

KONCEPT IMOBILIARE
Front Office
KONCEPT IMOBILIARE PRO

0799...
vezi tot numărul
Contact prin WhatsApp

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunt/X8M213003 găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

Koncept Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan in Floresti, zona Centurii de Sud. Terenul are o suparfata de 1185 mp, cu front de 16,5 ml, avand o panorama frumoasa spre padure. Este amplasat intr-o zona cu case, cu utilitatile (gaz, curent, apa) la limita terenului si Certificat de Urbanism. Pentru mai multe informatii, programarea unei vizionari sau pentru a va prezenta oferta noastra completa, va rugam sa ne contactati telefonic, prin email sau la sediul agentiei de pe str. Aviator Badescu nr. 19.

imobiliare.ro
Anunțurile tale preferate salvate **într-un singur loc**
CREEAZĂ CONT

Caracteristici

Suprafață teren:	1185 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	16.5 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
Lățime drum acces:	7 m		

Specificații

Utilități

- Utilitati in zona

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X8M213003?lista=28090955&listing=1&sla=lista&imoidviz=872306256

Anexa nr. 4 la
H.C.L. Floreşti nr. 22/24.02.2022

REGULAMENTUL

privind concesionarea terenului în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii

1. Comisia în componenţa desemnată prin Dispoziţia nr. ____ /2022 a Primarului Comunei Floreşti funcţionează valabil în prezenţa a 2/3 din membrii săi şi adoptă decizii valabile cu votul majorităţii membrilor prezenţi.

2. Rapoartele şi procesele verbale ale comisiei de licitaţie sunt obligatorii pentru comisia de licitaţie şi pentru ofertanţi.

3. Licitaţia se desfăşoară sub formă de licitaţie cu ofertă depusă în plic.

4. Licitaţia publică se desfăşoară numai dacă sunt înscrişi cel puţin 2 ofertanţi. În cazul în care nu se prezintă cel puţin doi ofertanţi procedura se repetă, iar la al II-lea termen adjudecarea se va putea face chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitaţie, dacă se oferă preţul minim al concesionării, cu respectarea condiţiilor de eligibilitate.

5. Licitaţia se desfăşoară în două faze:
   - în prima fază se verifică îndeplinirea de către ofertanţi a criteriilor de eligibilitate stabilite de Consiliul Local Sinaia prin anexa 3 la Hotărârea nr /2022 şi comunică ofertanţilor rezultatul;
   - în faza a două a licitaţiei participa numai ofertanţii care îndeplinesc criteriile de eligibilitate. În această a doua fază a licitaţiei se deschide oferta financiară, comisia de evaluare analizează şi evaluează ofertele depuse, desemnând oferta câştigătoare.

6. Comisia de licitaţie hotărăşte adjudecarea licitaţiei publice prin proces-verbal de adjudecare, în urma căruia întocmeşte un raport pe care îl transmite concedentului.

Anexa nr. 5 la
HCL Floreşti nr. nr. 22/24.02.2022

INSTRUCŢIUNI PENTRU OFERTANŢI

de organizare şi desfăşurare a licitaţiei publice
pentru concesionarea terenului în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii

Ofertanţii interesaţi să participe la licitaţia publică pentru concesionarea terenului în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii, vor depune la sediul Primăriei Comunei Floreşti, str. Avram Iancu nr. 170, Birou Registratură, până la data de , ora 09.00, oferta pentru concesionarea terenului ce urmează a fi supus licitaţiei publice.

I. PREZENTAREA OFERTELOR

1.1. Licitaţia publică va avea loc în data de _____ , ora _____, la sediul Primăriei comunei Floreşti, str. Avram Iancu nr. 170 şi va fi licitaţie publică pe bază de ofertă în plic.
1.2. Licitaţia se desfăşoară în două faze. În prima faza se verifica documentele doveditoare ale încadrarii în criteriile stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Floreşti. Ofertantii declaraţi admişi în prima fază, participă la faza a doua în care adjudecarea se face prin deschiderea celui de-al doilea plic, care conţine oferta, adjudecarea fiind făcută în urma evaluării ofertelor de către comisia de licitaţie.

Criterii de eligibilitate:

La licitaţie pot participa persoane fizice sau juridice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

1. Să deţină certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerţului valabil şi certificat constatator ORC (pentru persoane juridice);
2. Să prezinte certificat fiscal în termen de valabiltate emis de Primăria comunei Floreşti – Direcţia Economică, privind îndeplinirea obligaţiilor de plată către bugetul local, din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local;
3. Să prezinte certificat fiscal în termen eliberat de Administraţia Financiară de pe raza oraşului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat;
4. Se angajează în scris (declaraţie pe proprie răspundere înaintea licitaţiei) ca în cazul câştigării licitaţiei să nu aducă niciun prejudiciu terenului adjudecat şi să nu facă modificări fără acordul administraţiei locale;
5. Participantul la licitaţie are obligaţia (declaraţie pe proprie răspundere înaintea licitaţiei) de a încheia contract de salubritate cu operatorul autorizat în termen de 15 zile de la câştigarea licitaţiei şi obligativitatea deţinerii la locul desfăşurării activităţii a pubelei omologate pentru colectarea deşeurilor;
6. Se angajează în scris (declaraţie pe proprie răspundere înaintea licitaţiei), în cazul câştigării licitaţiei, ca în terenul adjudecat va desfăşura exclusiv activitatea pentru care a fost licitat. În caz contrar Primăria Floreşti va proceda la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune (pact comisoriu expres grad IV).
7. Participantul la licitaţie nu trebuie să fie în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice).

8. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație (declarație pe proprie răspundere).

Oferta se depune în două plicuri după cum urmează:

I. Plicul exterior care va conține documentele necesare pentru a dovedi încadrarea în condițiile și criteriile de evaluare mai sus menționate:

1. Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 100 lei.
2. Dovada achitării caietului de sarcini, în valoare de 100 lei (nu se restituie).
3. Dovada achitării taxei de participare la licitație in valoare de 100 lei (nu se va restitui).
4. Copie certificat de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului și certificat constatator nu mai vechi de 30 de zile la data depunerii ofertei (pentru persoane juridice).
5. Certificat fiscal eliberat de Primăria Florești prin Direcția Economică - Taxe și Impozite privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original), din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local.
6. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).
7. Copie Bl / CI persoană fizică sau a reprezentantului legal.
8. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscriși (în original).
9. Declarațiile pe propria răspundere menționate la criteriile de eligibilitate punctele 4-9, cap.I
10. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 6 și 7)
11. Bilanțul contabil sau declarația unică la 31.12.2021 (pentru persoane juridice).

Plicul exterior va conține pe lângă documentele enumerate mai sus, punctele 1-10 și un **plic interior,** în care va fi depusă oferta pentru spațiile supuse licitației, și va cuprinde:

- Formularul de ofertă - model tip (anexa nr. 5) de la Primăria Sinaia, în care se va înscrie prețul oferit de licitant;

Pe plicul interior se vor menționa:

1. numele ofertantului;
2. adresa terenului pentru care se va licita;
3. oferta propriu-zisă.

Documentele mai sus menționate se vor depune la Registratura Primăriei Florești, până *LA DATA ORA* .

Pe **plicul exterior** se va face mențiunea: *LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1575 MP, SITUAT ÎN ZONA ANL LA SUD DE LICEUL „DUMITRU TĂUȚAN", IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL 79585, LOC. FLOREȘTI, COMUNA FLOREȘTI, JUD. CLUJ ÎN VEDEREA ÎNFIINȚĂRII UNEI ȘCOLI DE MESERII. A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA* _____ *ORA* _____.

După depunerea ofertei, care va fi sigilată, nu se mai acceptă completări la documentele acesteia. Ofertanții vor avea asupra lor toate documentele originale care au fost depuse în copie în ofertă.

1.2. Comisia de licitație verifică, în prima fază, documentele solicitate, cuprinse în plicul exterior care atestă încadrarea în criteriile de eligibilitate.

1.3. După verificarea documentelor depuse în plicul exterior se comunică ofertanților faptul că au

fost declarați admiși sau respinși pentru participarea la licitație, precum și motivele respingerii. Se consideră ofertă valabilă, oferta care îndeplinește criteriile de eligibilitate prevăzute în documentație și a fost depusă în termen.

1.4. Licitația se desfasoară sub formă de licitație publică cu ofertă în plic, la care participă ofertanții declarați admiși, iar adjudecarea se face având în vedere următoarele criterii:

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

b) Capacitatea economico-financiară a ofertantului – 20%;

c) Protecția mediului înconjurător – 15%;

d) Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat și anume, construirea, înființarea și funcționarea unei Școli de Meserii din resurse proprii, care să deservească comunitatea locală – 25%.

Raportul comisiei de licitație întocmit în baza procesului verbal privind adjudecarea este definitivă.

1.5. Pe baza raportului comisiei de licitație se comunică ofertantului câștigător acceptarea ofertei și data la care trebuie să se prezinte pentru încheierea contractului conform art. 319 alin. (26) din OUG 57/2019 (Codul Administrativ), după împlinirea termenului de 20 zile calendaristice de la comunicare, dar nu mai târziu de 30 zile calendaristice de la împlinirea termenului respectiv.

În legătură cu oferta se precizează următoarele:

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire;
- Ofertele și documentele prezenate vor fi redactate în limba română;
- Oferta trebuie să fie fermă;
- Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește una sau mai multe cerințe impuse prin documentele licitației și prin aceste instrucțiuni;
- Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a terenului, în condițiile precizate în caietul de sarcini;
- Oferta este valabila pe o perioada de 90 zile de la deschiderea ofertelor. Ofertantul va înscrie această durată în declarația de participare la licitație și în ofertă.
- Revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea ei și după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare;
- În cazul în care la data organizării licitației nu sunt minim 2 (doi) ofertanți eligibili, se recurge la republicarea anunțului pentru un nou termen al licitației. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanți eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă prețul minim al concesiunii, chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, și bineînțeles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.
- Nu se acceptă completarea dosarului cu documente în timpul desfășurării licitației.

II. GARANȚII

În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare în valoare de100 lei și taxa de participare în valoare de 100 lei. Ambele se achită la Casieria Primăriei comunei Florești.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de 30 de zile de la data depunerii solicitării de restituire a garanției, însoțită de chitanța în original.

Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitație pentru perfectarea contractului.

Garanția de participare se depune la Casieria Primăriei comunei Florești sau prin ordin de plată la Trezoreria Cluj-Napoca.

Pentru ca licitația să fie validată pentru teren trebuie să existe minim doi ofertanți. În cazul în care nu se prezintă cel puțin doi ofertanți procedura se repetă, iar la al II-lea termen adjudecarea se va putea face chiar dacă există un singur ofertant care trebuie să participe la licitație, dacă se oferă prețul minim al concesionării, cu respectarea condițiilor de eligibilitate.

III. *ALTE PREVEDERI*

Terenul se concesionează pe o perioada de 25 ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional la contractul de concesiune, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Anexa nr. 6 la
HCL Floreşti nr. nr. 22/24.02.2022

CAIET DE SARCINI

de organizare şi desfăşurare a licitaţiei publice
pentru concesionarea terenului în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii

I. OBIECTUL CONCESIONĂRII

1.1. Terenul în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii.

1.2. Lucrările de amenajare a terenului cad în răspunderea câştigătorului licitaţiei care va suporta şi contravaloarea cheltuielilor ocazionate de acestea. La încetarea contractului de concesiune, terenul va fi predat concedentului, fără vreo pretenţie din partea concesionarului. Pe durata derulării contractului, concesionarul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea şi sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor şi protecţia mediului, incluzând fără a se limita:

a) Legea nr. 319/2006 a securităţii şi sănătăţii în muncă, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 646 din 26 iulie 2006;
b) OUG 52/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor. Ordonanţa de urgenta nr. 2/2015.
c) Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1196 din 30 decembrie 2005, aprobată, cu modificările şi completările, prin Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare;
d) Reglementările europene referitoare la securitatea şi sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor şi protecţia mediului.
e) OUG nr 164/2008 ordonanţa de urgenta pentru modificarea si completarea Ordonanţei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului

1.3. Concesionarul va asigura personalului propriu echipament adecvat.

1.4. Concesionarul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terţilor şi concedentului, ca urmare a desfăşurării activităţii sale, urmând a suporta în integritate riscul şi contravaloarea despăgubirilor aferente.

1.5. Concesionarul are obligaţia de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătăţii şi securităţii în muncă a personalului propriu, informării şi instruirii acestuia în domeniul securităţii şi sănătăţii în muncă, eliminării factorilor de risc şi accidentare, în conformitate cu dispoziţiile legale în vigoare. Efectuarea instructajelor în materie cade, exclusiv, în sarcina prestatorilor.

1.6. Încălcarea dispoziţiilor legale referitoare la securitatea şi sănătatea în muncă şi apărarea împotriva incendiilor, pentru activităţile desfăşurate de personalul propriu, atrage în sarcina concesionarului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

1.7. Concesionarul nu poate utiliza, în vederea desfăşurării activităţii pe terenul concesionat, decât personal care se află în raporturi de muncă stabilite cu el potrivit legii. Orice încălcare a acestei obligaţii atrage răspunderea exclusivă a concesionarului.

1.8. Cu privire la orice amenajare interioară sau exterioară a terenului ce va face obiectul concesionării, concesionarul va solicita în scris, în mod obligatoriu, acordul Primăriei comunei

Floreşti.

1.9. Concesionarului îi este interzis să deterioreze starea fizică a terenului concesionat, ori să realizeze modificări ale acestuia, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea lui la starea iniţială în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situaţii.

II. DURATA CONCESIONĂRII

2.1. Terenul în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj, se concesionează pe o perioadă de 25 ani cu posibilitatea de prelungire, cu acordul părţilor, prin act adiţional la contractul de concesiune, sub condiţia nedepăşirii duratei totale de 49 de ani.

2.2. Pentru nerespectarea clauzelor impuse prin contractul de concesiune, se procedează la rezilierea contractului, fără acţiune în justiţie şi fără altă formalitate prealabilă (pact comisoriu de grad IV).

III. ELEMENTE DE PREŢ

3.1. Preţul minim al concesionării pentru terenul în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti este de 473 Euro/lună, respectiv 5676 euro/an.

3.2. Preţul concesionării licitat va fi cel puţin egal cu cel înscris la pct. 3.1.

3.3. Modul de achitare al preţului concesionării cât şi clauzele contractuale se vor stabili prin contractul de concesiune.

3.4. Caietul de sarcini, inclusiv documentaţiile se pun la dispoziţia solicitanţilor, contra cost.

IV. ÎNCETAREA CONCESIONĂRII

Conform contractului de concesiune.

V. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel care pot apărea între părţile contractante sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti. Pentru soluţionarea lor părţile pot apela şi la arbitraj.

VI. DISPOZIŢII FINALE

6.1. Ofertanţii declaraţi admişi în urma verificării criteriilor de eligibilitate stabilite prin Anexa 3 la HCL ...../2022 vor participa la faza a doua a licitaţiei în care comisia de licitaţie evaluează oferta propriu-zisă, conform criteriilor de atribuire stabilite.

6.2. Drepturile şi îndatoririle părţilor se stabilesc prin modelul de contract cadru de concesiune.

6.3. Concesionarul este obligat să asigure pe toată durata concesionării respectarea destinaţiei pentru care a fost concesionat terenul.

Prezenta documentaţie constituie anexă la contractul de concesiune care va fi încheiat cu ofertantul câştigător cu ocazia derulării procedurii de licitaţie publică şi pe care îl completează în mod corespunzător.

Anexa nr. 7 la
HCL Floreşti nr. 22/24.02.2022

OFERTĂ

pentru concesionarea terenului în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii

_____ oferim o redeventa de _____ euro/an.

Prin prezenta mă oblig să particip la licitaţia publică din data de _____ ora _____, organizată la sediul Primăriei comunei Floreşti.

Anexez prezentei documentaţia – propunere financiară completă, întocmită în scopul îndeplinirii obiectului, şi anume înfiinţarea unei Şcoli de Meserii.

Termenul de valabilitate al ofertei este de 90 zile de la data semnării prezentei.

Declar că am luat act ca în cazul nerespectării preţului concesionării oferit, sunt de acord cu anularea concesionării, urmând să suport toate cheltuielile ce derivă din aceasta în condiţiile contractului de concesionare şi din caietul de sarcini.

OFERTANT,

Numele şi prenumele _____
L.S.

Anexa nr. 8
la HCL Floreşti nr. 22/24.02.2022

OFERTANT

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

La licitaţia publică organizată în vederea concesionării terenului în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii

Către

COMUNA FLOREŞTI

Urmare a anunţului publicitar apărut în publicaţia _____ din data de

Prin prezenta,
Noi, _____

(denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenţia fermă de participare la licitaţia publică *pentru* ***concesionarea*** terenului în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii.

Am luat cunoştinţă condiţiile de participare la licitaţie, condiţiile pentru încetarea contractului, condiţiile respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în instrucţiunile de licitaţie şi ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

Data _____ *Ofertant*

Anexa nr. 9
la HCL Floreşti nr. 22/24.02.2022

OFERTANT



FIŞA OFERTANTULUI

La licitaţia publică organizată în vederea concesionării terenului în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii.

1) Ofertant _____
2) Sediul societăţii sau adresa _____
3) Telefon, fax, email _____
4) Reprezentant legal _____
5) Funcţia _____ _____
6) Cod fiscal _____
7) Nr. înregistrare la Registrul Comerţului _____
8) Nr. Cont _____
9) Banca _____
10) Capitalul social (lei) _____
11) Cifra de afaceri (lei) la 31.12.2018 _____
12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale -dacă este cazul _____
13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data_____ **Ofertant**

L.S.

Anexa nr. 10
la HCL Floreşti nr. 22/24.02.2022

CONTRACTUL CADRU DE CONCESIUNE (model)

I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

între:

1. Comuna Floreşti cu sediul administrativ în loc. Floreşti str. Avram Iancu nr. 170, reprezentat prin dl. BOGDAN NICOLAE PIVARIU - PRIMAR AL COMUNEI FLOREŞTI, în calitate de concedent pe de o parte,

Şi

2. _____ cu sediul în__ _____,str. ___nr. , CUI _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr. _____, reprezentat prin_____ , cu domiciliul în _____, str._____ , nr._____, bl. _____, et._____, ap._____ , tel. _____identificat(ă) cu CI seria_____ nr. _____ emisă de_____, la data de_____, CNP_____ în calitate de concesionar, pe de alta parte,

La data de ..... , la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Floreşti nr. _____a licitaţiei publice organizată şi desfăşurată la data de _____, când _____ s-a adjudecat concesionarea terenului în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj în vederea înfiinţării unei Şcoli de Meserii, a Raportului de evaluare nr. , s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1. (1) Obiectul contractului este terenul situat în loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj, în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585, identificat prin schiţa ce face parte integranta din contract.

(2) Terenul situat situat în loc. Floreşti, comuna Floreşti, jud. Cluj, în suprafaţă de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuţan", identificat cu nr. cadastral 79585 se concesionează pentru înfiinţare Şcoală de Meserii.

III. TERMENUL

Art. 2. (1) Durata concesiunii este de .... ani, şi intra în vigoare începând cu data de.....

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungită, prin simplul acord de voinţa al părţilor, prin act adiţional încheiat în formă scrisă, cu condiţia ca durata însumată să nu depaşească 49 ani.

IV. REDEVENŢA

Art. 3. (1) Redevenţa este de .....Euro/an, platibila în lei la cursul BNR din ziua plătii.

(2) Redevenţa se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislaţiei în domeniu (prin indexare cu indicele de inflaţie în cazul în care redevenţa se transforma în moneda naţională). Pe perioada derulării relaţiilor contractuale redevenţa nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitaţiei publice, respectiv .....lei/ an.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4 (1) Plata redevenței se face în contul concedentului nr. RO_____, deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, sau în numerar la casieria concedentului.

(2) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul în curs.

(3) Începând cu anul 2023, plata redevenței se face în perioada 01 ianuarie - 31 martie a anului în curs.

(4)Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere.

(5) Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

(6) Pact comisoriu:

Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(7) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5. Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare funcționării pe cheltuiala sa.

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiune, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.

Art. 6. Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea bunului concesionat se va efectua numai la notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu minim 3 zile înainte de data stabilită pentru vizitare.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări, de interes public, pe care acesta le consideră a fi necesare, anunțând în prealabil în scris concesionarul.

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislația în domeniu, conform art.3.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7. Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul va obține documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuiala sa.

(2) Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale.

(3) Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii parcării ce va fi construită pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

(4) Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toata durata contractului, potrivit obiectivelor

stabilite de către concedent.

(5) Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligentă maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului.

(6) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toata durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, asa cum a fost stabilit la art. 1.

(7) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(8) Concesionarul are obligația să respecte legislația din România pe toata durata concesiunii in toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(9) Concesionarul este obligat să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.

(10) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.

(11) Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercițiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.

(12) Concesionarul are obligația întreținerii bunului concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, deszăpezire etc).

(13) Concesionarul are obligația de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricăror lucrări de interes public pe care acesta le consideră a fi necesare.

(14) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(15) Concesionarul va respecta condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de oriee (investitie, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

(16) Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defecțiunile/degrădarile/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.

(17) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară.

(18) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul în mod gratuit și liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.

(1) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de coneesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o suma reprezentând 30% din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesionare în contul RO _____

În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.

(19) Concesionarul este obligat ca la finalizarea lucrărilor de reabilitare a imobilului să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism);

(20) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidentele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(21) Concesionarul este obligat să continuie exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate.

În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

(22) Concesionarul va asigura evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și va avea grijă ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.

(23) Concesionarul are obligația să asigure și să mențină toate lucrările și instalațiile în bună stare de funcționare, conform prevederilor reglementarilor în vigoare privind exploatarea parcării;

(24) Concesionarul trebuie să se conformeze tuturor prevederilor legale, privind controlul și securitatea utilizatorilor parcării;

(25) Concesionarul are obligația de a lua toate măsurile în vederea semnalizării și dirijării traficului rutier, atunci când intervin perturbații generate de execuția unor lucrări de întreținere, exploatare sau de alte cauze de forța majoră.

(26) Concesionarul are obligația de a obține autorizația de construire și de a începe lucrările de construire în termen de 2 ani de la data semnării contractului de concesiune.

(27) Concesionarul are obligația de a termina lucrările de construire în termen de 3 ani de la data obținerii autorizației de construire.

(28) Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism.

Art. 8 - Obligațiile concedentului

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul sa modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situația prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situații prevăzute expres de lege.

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

VIL ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 9. (1) Prin simplul acord de voință al părților de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat.

(2) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

(3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, caz în care acesta va notifica îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune, în conformitate cu art. 14 lit. a) al prezentului document.

În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(4) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concesionarului, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(5) În cazul în care concesionarul nu își respecta obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin. (15) în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate.

(6) În cazul în care concesionarul intră în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.

(7) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosința terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Cuantumul lipsei de folosință teren, pe lună, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii în curs. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației in vigoare.

(8) Pact comisoriu: Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(9) Pact comisoriu: Nerespectarea termenelor de 2 ani de la data semnării contractului de concesiune pentru obținerea autorizației de construire și începerea lucrărilor de construire și a termenului de 3 ani de la data obținerii autorizației de construire pentru terminarea lucrărilor de construire, prevăzute la art. 7 alin. (26) și (27), duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(10) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(11) Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului, Comuna Florești, dreptul sa solicite instanței rezilierea contractului de concesionare, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

(12) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 10. (1) Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpa datorează: majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a redevenței, conform art. 4 alin. (4) și despăgubiri, conform art 9 alin.(7).

(2) Forța majoră apară de răspundere, în condițiile legii.

IX. DECĂDEREA DIN DREPTURI A CONCESIONARULUI

Art. 11. (1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului.

(2) Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecata. Această sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;
b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;
c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii. În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

(3) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

X. LITIGII

Art. 12. În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, instanța competentă de contencios administrativ și fical este cea de la locul executării contractului.

XI. RĂSCUMPĂRAREA CONCESIUNII

Art. 13 (1) a) Concedentul are posibilitatea, cu un preaviz de un an, de a răscumpăra concesiunea după epuizarea a 2/3 din durata acesteia.
b) Răscumpărarea concesiunii se face când interese majore ale Comunei Florești o impun și se aproba prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Florești.
c) Prețul răscumpărării se stabilește de comun acord între părți, iar in caz de dezacord, părțile se vor adresa instanței de judecată.

XII. RENUNȚAREA LA CONCESIUNE

Art. 14
a) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forța majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice. Concesionarul va înștiința deîndată în scris concedentul. Motivația renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numită de concedent, formata din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autoritati legale competente. În situția în care nu întreg terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafața concesionată poate fi diminuată cu suprafața afectată de vestigiile istorice, care va fi preluată de concedent, redevența urmând a fi diminuată în mod corepunzator. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.
b) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

XIII. ALTE CLAUZE

Art. 15 (1) La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a imobilului.

(2) Schimbarea situației juridice a obiectului concesiunii după încheierea contractului nu obligă pe concedent, iar concesionarul nu are dreptul de a pretinde nici un fel de despăgubire în acest caz.

Art. 16. În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.
Art. 17. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți.
Art. 18. În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor aparea alte reglementari legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul document.

XIV. DEFINIȚII

Art. 19 (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin interes național sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Prezentul contract privind concesionarea terenului situat în loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj, în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, s-a încheiat in 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.

Anexa nr. 11la HCL
Florești nr. 22/24.02.2022

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE
(anexa la contractul de concesiune nr_____/_____)

încheiat astazi..... , intre :

1.Comuna Florești cu sediul administrativ în loc. Florești str. Avram Iancu nr. 170, jud. Cluj reprezentat prin dl. BOGDAN NICOLAE PIVARIU - PRIMAR al COMUNEI FLOREȘTI, în calitate de predător;
Și
2. _____cu sediul in _____,str. _____ nr.____ , CUI _____ , înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. _____ , reprezentat prin __ , cu domiciliul în _____ , str. _____, nr. _____ ,bl. ___ , et. ___, ap. ___ , tel _____identificat(ă) cu CI seria _____ nr._____ emisă de _____, la data de _____, CNP _____în calitate de primitor,

Cu ocazia predării-primirii terenului în suprafață de în suprafață de 1575 mp, situat în zona ANL la Sud de Liceul „Dumitru Tăuțan", identificat cu nr. cadastral 79585, loc. Florești, comuna Florești, jud. Cluj.

_____ se obliga sa predea terenul care face obiectul prezentului proces-verbal, Comunei Florești, în stare corespunzătoare de folosință, la rezilierea sau încetarea de drept a contractului.

Prezentul proces-verbal a fost întocmit in 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

COMUNA FLOREȘTI
Am predat,

Nume_____

LS

_____
Am primit,

Nume _____

LS

Anexa nr. 12
la HCL Floreşti nr. 22/24.02.2022

DECLARAŢIE

Subsemnatul _____, domiciliat în oraşul _____, str. _____ , nr.____, bl.____, sc._____, ap.____, avand CNP_____, administrator al _____ _____ declar pe propria răspundere că:

- nu voi aduce modificări asupra terenului licitat fără acordul administraţiei publice locale;
- voi incheia contract de salubritate cu operatorul de salubritate in termen de 15 zile de la data câştigării licitaţiei si ma oblig sa deţin la locul desfăşurării activitatii pubela omologata pentru colectarea deşeurilor;
- pe terenul concesionat voi desfasura exclusiv activitatea pentru care terenul a fost licitat. În caz contrar sunt de acord ca Comuna Floreşti să rezilieze unilateral contractul de concesiune;
- în ultimii 3 (trei) ani nu am fost desemnat câştigător a unei licitaţii publice anterioare privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ
- teritoriale si nu am refuzat încheierea contractului ori nu am plătit preţul, din culpa proprie.

Aceasta îmi este declaraţia pe care o dau, susţin si semnez.

Data_____ Semnătură /stampila