ROMANIA
JUDETUL OLT
PRIMARIA ORASULUI PIATRA -OLT

PROIECT DE HOTARARE
Cu privire la: concesionarea prin licitatie publică a unui teren
apartinand domeniului privat al orasului Piatra-Olt

Primarul orasului Piatra -Olt jud.Olt
Avand in vedere:
-Referatul de aprobare nr.21093/13.08.2025 cu privire la concesionarea prin licitatie publică a unui teren apartinand domeniului privat al orasului Piatra- Olt
-Raportul de specialitate nr.21094/13.08.2025 cu privire la concesionarea prin licitatie publică a unui teren apartinand domeniului privat al orasului Piatra -Olt
-Incheierea nr. 1862 din 11.10.2024 de validare a mandatului candidatului Rada Nicusor in functia de Primar al Orasului Piatra -Olt, judelul Olt.
-Prevederile art.129, art. 308 alin.(1) si alin.(4), art.309 – 330, art.354, art.362 alin.(1) si alin.(3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,
- Avizul nr.3548 PS/04.08.2025 la Ordinul nr.574/2019 privind aprobarea Ghidului pentru acordarea de către Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale a avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, la solicitările de concesionare a bunurilor proprietate publică/privată a statului sau a unităților administrativ teritoriale
-Cartea funciara nr.58516 prin care se atesta proprietatea UAT Piatra-Olt
- Hotararea Consiliului Local nr.18/18.02.2025 cu privire la aprobarea atestarii anuale a domeniului privat al orasului Piatra Olt , judetul Olt, poz.258
- Dispozitiile art.13 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor lucrarilor de constructii, republicata cu modificările și completările ulterioare completata cu Legea nr.21/2023 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,
- Prevederile art.693 alin.1 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Dispozitiile art.28 alin.3 din Lege nr. 273/2006 privind finantele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
-Raportul de evaluare nr.1044/30.06.2025 intocmit de Evaluator Autorizat ANEVAR, înregistrat sub nr.19231/09.07.2025 la Primăria orasului Piatra Olt
- Dispozitiile Legii nr.24/2000 , privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, cu modificarile si completarile ulterioare
În temeiul art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aproba concesionarea , prin licitatie publica a unui teren proprietatea privată a orasului Piatra- Olt,poz.258 conform HCL nr.18/18.02.2025, în suprafață totala de 5000 mp, in vederea realizarii unui salon de evenimente .
Art.2.(1) Se aprobă raportul de evaluare pentru concesionarea unui teren proprietatea privată a orasului Piatra- Olt, în suprafață totala de 5000 mp, situata in T 99 P 839/2/1 si P 839/2/2 , înscrisa în cartea funciara nr. 58516, conform anexa 1.
(2)Valoarea redevenței minime este de 0,17 euro/mp , respectiv 4300 lei/an .
Art.3. Se aprobă studiul de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri proprietatea privată a orasului Piatra- Olt, în suprafață totala de 5000 mp, situata in T 99 , P 839/2/1 si P 839/2/2, înscrisa în cartea funciaraa nr.58516 , conform anexei 2 , care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
Art.4. Se aprobă documentația de atribuire pentru concesionarea terenului proprietatea privată a orasului Piatra- Olt, în suprafață totala de 5000 mp, situata in T 99 , P 839/2/1 si P 839/2/2, înscrisa în cartea funciara nr.58516 conform anexei 3 , care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se aprobă contractul cadru pentru concesionarea terenului proprietatea privată a orasului Piatra- Olt, în suprafață totala de 5000 mp, situata in T 99 , P 839/2/1 si P 839/2/2, înscrisa în cartea funciaraa nr.58516, conform anexei 5 , care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se aproba constituirea unui drept de superficie pentru suprafață totala de 5000 mp, in favoarea beneficiarului licitatiei pe toata perioada de valabilitate a contractului de concesiune, in vederea realizarii unui salon de evenimente.

Art.8. Se desemneaza reprezentantii Consiliului Local in comisia de evaluare a ofertelor in următoarea componență:

- _____
- _____
- _____ membru supleant

Art.9. Primarul prin compartimentele de specialitate vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.10. Prezenta hotarare se comunica la :

-Instituţia Prefectului –Judeţul Olt;

-Primarului oraşului Piatra -Olt;

- Comisiilor de specialitate

INITIATOR,
Primarul orasului Piatra- Olt
Nicusor RADA

Avizeaza
Secretar general
Petrisor STOICA

ROMANIA
JUDETUL OLT
PRIMARIA ORASULUI PIATRA -OLT
NR.21093/13.08.2025

REFERAT DE APROBARE,
Cu privire la : concesionarea prin licitatie publică
a unui teren apartinand domeniului privat al orasului Piatra- Olt

Prezentul referat de aprobare insoteste proiectul de hotarare initiat cu privire la concesionarea prin licitatie publică a unui teren apartinand domeniului privat al orasului Piatra-Olt

Conform :

-Prevederilor art.129, art. 308 alin.(1) si alin.(4), art.309 – 330, art.354, art.362 alin.(1) si alin.(3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

-Cartii funciare nr.58516 prin care se atesta proprietatea orasului Piatra -Olt

-Art.13 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor lucrarilor de constructii, republicata cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederilor art.693 alin.1 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

- Dispozitiilor art.28 alin.3 din Lege nr. 273/2006 privind finantele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Raportul de evaluare nr.1044/30.06.2025 intocmit de Evaluator Autorizat ANEVAR, înregistrat sub nr.19231/09.07.2025 la Primăria orasului Piatra -Olt

Obiectul concesiunii il constituie terenul situat in intravilan (1068 mp) si extravilan (3932 mp) orasului Piatra- Olt, judetul Olt, in T 99, P 389/2/1 si P 839/2/2 , sat Enosesti , înscris în cartea funciara nr.58516, teren care apartine domeniului privat al unitatii administrativ-teritoriale oras Piatra -Olt pentru realizarea unui spatiu tip pavilion destinat evenimentelor sociale -" Salon Evenimente".

Imobilul mai sus mentionat nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate, de restituire depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate abuziv de statul roman in perioada 06 martie 1945 -22 decembrie 1989 , nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu, nu face parte din rezerva comisiei locale de fond funciar .

Avand in vedere cele prezentate mai sus va prezint urmatorul proiect de hotarare.

PRIMAR,

NICUSOR RADA

ROMANIA
JUDETUL OLT
PRIMARIA ORASULUI PIATRA -OLT
Nr.21094/13.08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE
cu privire la : concesionarea prin licitatie publică
a unui teren apartinand domeniului privat al orasului Piatra- Olt

Prezentul raport de specialitate insoteste proiectul de hotarare initiat pentru concesionarea prin licitatie publică a unui teren apartinand domeniului privat al orasului Piatra- Olt.

Avand in vedere:

-Prevederile art.129, art. 308 alin.(1) si alin.(4), art.309 – 330, art.354, art.362 alin.(1) si alin.(3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

-Cartea funciara nr.58516 prin care se atesta proprietatea orasului Piatra -Olt

-Dispozitiile art.13 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor lucrarilor de constructii, republicata cu modificările şi completările ulterioare;

- Prevederile art.693 alin.1 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările şi completările ulterioare;

- Dispozitiile art.28 alin.3 din Lege nr. 273/2006 privind finantele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;

-Raportul de evaluare nr.1044/30.06.2025intocmit de Evaluator Autorizat ANEVAR, înregistrat sub nr. 19231/09.07.2025 la Primăria orasului Piatra- Olt.

Initiativa concesionarii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atat din punct de vedere al concedentului, cat si al concesionarului.

Din punctul de vedere al autoritatii publice locale, identificam trei componente majore care justifica initierea procedurii de concesionare a terenului si anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar si aspectele de ordin social.

Intrucat terenul supus concesiunii nu este situat in interiorul unei arii protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, insa investitia se supune legislatiei in vigoare privind conditiile de protectie a mediului, concesionarul avand obligatia de a obtine acordul de mediu.

Ca urmare a demararii investitiei vor fi create premizele dezvoltarii unei investitii viabile intr-o zona aflata intr-o continua dezvoltare.

Amplasarea acesteia in imediata vecinatate a infrastructurii de transport rutier si feroviar permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

In acelasi timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei si implicit a orasului precum si atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort al acesteia.

Din punct de vedere financiar proiectul de investitii va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea :

- redeventei aferente terenului concesionat, ca pret al concesiunii ;
-sume aferente eliberarii autorizatiei de construire ;
-sume ce urmeaza a fi incasate pentru impozitul pe cladire, dupa finalizarea constructiei
-venituri ale comunitatii locale din T.V.A. incasat la bugetul de stat ;
-creare de locuri de munca

Urmarea celor prezentate mai sus supun spre analiza proiectul de hotarare cu privire la concesionarea prin licitatie publică a unui teren apartinand domeniului privat al orasului Piatra -Olt.

Consilier superior
Nicoleta Voicu

ADMINISTRAŢIA NAŢIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ŞI PROBLEME SPECIALE

Nr. 3548 PS/ 04.08.2025

STRUCTURA TERITORIALĂ PENTRU PROBLEME SPECIALE OLT
INTRARE
Nr. 724/OT din 08.08.2025

Nesecret

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI ORAŞULUI PIATRA-OLT, JUDEŢUL OLT

Domnului Nicuşor RADA

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 19768 din 22.07.2025 referitoare la obţinerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului naţional de apărare pentru bunul proprietate privată ***Teren în suprafaţă de 5.000 mp.",*** situat în oraşul Piatra-Olt, judeţul Olt, identificat la poziţia nr. 258 din anexa nr. 1 *la Hotărârea Consiliului local nr. 18/18.02.2025 privind aprobarea atestării anuale a domeniului privat al oraşului Piatra-Olt, judeţul Olt* şi înscris în Cartea funciară nr. 58516 a oraşului Piatra-Olt, având numărul cadastral 58516, al imobilului situat în tarla 99, parcela 839/2/1, 839/2/2, sat Enoşeşti, oraşul Piatra-Olt, judeţul Olt,

în urma analizei documentaţiei transmise şi a verificării datelor existente, Administraţia Naţională a Rezervelor de Stat şi Probleme Speciale emite prezentul

A V I Z

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) şi art. 362 alin. (1) şi alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii **nu se încadrează** în infrastructura sistemului naţional de apărare.

PREŞEDINTELE ADMINISTRAŢIEI NAŢIONALE
A REZERVELOR DE STAT ŞI PROBLEME SPECIALE

Georgian POP

B-dul Libertăţii 12A, sector 5, Bucureşti
Tel: 021 311 53 77 /Fax: 021 311 42 10
www.anrsps.gov.ro; e-mail: anrsps@anrsps.gov.ro

PRIMĂRIA oraş PIATRA OLT
JUDEŢUL OLT
REGISTRATURĂ
Nr 19231
2025 Luna 07 Ziua 09

Nr. 1044/ 30.06.2025

Raport de evaluare al proprietăţii imobiliare

Teren partial intravilan/extravilan



Proprietar: **UAT ORASUL PIATRA OLT**
Client: **UAT ORASUL PIATRA OLT**
Utilizator desemnat: **UAT ORASUL PIATRA OLT**

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM

Datele, informaţiile si conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris si prealabil al evaluatorului, al ***clientului*** si al ***utilizatorului desemnat*** .

- IUNIE 2025 -

1 SINTEZA EVALUARII

Evaluator	Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM; Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025 Tel: 0746955091, 0799985221 E_mail : norypopa@yahoo.com
Numele clientului	ORASUL PIATRA OLT CUI : 4491237
	Sediul : Strada Florilor, nr.2, Piatra Olt, Jud. Olt
Utilizator desemnat al evaluarii	UAT ORASUL PIATRA OLT
Data inspectiei	03.06.2025
Data evaluarii	03.06.2025
Tipul proprietății	Teren partial intravilan/extravilan, categoria de folosinta Neproductiv;
Proprietar	UAT ORASUL PIATRA OLT
Descrierea imobilului/Adresa/Identificare	• Localizare: Enoșești, Județul Olt, UAT Piatra-Olt, în apropiere de trecerea de cale ferată și cu front la DN (drum național). • Număr cadastral: 58516, CF 58516 – Piatra Olt • Suprafață totală: 5.000 mp • Categorie folosință actuală: Neproductiv. • Utilități: Nu sunt disponibile la strada de acces. • Front stradal: Da, la drumul național ; • Regim: Parțial teren intravilan in suprafata de 1.068 mp si partial teren extravilan in suprafata de 3.932 mp (conform actului administrativ nr. 26887/13.11.2024 emis de Primaria Orasului Piatra Olt)
Situatia actuala	Suprafață totală: 5.000 mp • Destinație solicitată: construcție salon de evenimente (funcțiune comercială/culturală) • Localizare: front stradal la DN în Piatra-Olt, zona periurbana • Proprietar: UAT Piatra-Olt (teren în domeniul public sau privat al statului/local) • Regim juridic: concesiune posibilă prin HCL (hotărâre de consiliu local) • Teren parțial intravilan: 1.068 mp (restul extravilan, care necesită trecere în intravilan)
Scopul evaluarii	Estimarea limitei minime a pretului concesiunii/taxei de redeventa, pe baza valorii de piata a proprietatii, așa cum este definita în Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii, pgf.30.1, pentru concesionare/inchiriere.
Lista documentelor puse la dispozita evaluatorului	• Extras de Carte Funciara, cerere nr. 33068/07.03.2025 • Plan de amplasament si delimitare a imobilului; • Memoriu Tehnic- obiectiv de investitii ,,Construire Spatiu de evenimente"

Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5.0572 Lei/eur

OPINIA EVALUATORULUI

In baza rationamentului profesional prezentat in raportul de evaluare, cu luarea in considerare a criteriilor privind adecvarea si precizia tehnicilor/metodelor utilizate in corelatie cu tipul proprietatii si scopul evaluarii, cantitatea si calitatea informatiilor regasite in piata specifica si utilizate in procesul de evaluare, formulez urmatoarea opinie:

Valoarea proprietatii imobilare – este cea obtinuta prin metoda comparatiei directe, adica :

17.000 EUR, echivalent 86.000 lei

Suprafata	5,000
Opinie / mp	€ 3.4
Valoare estimata _EURO	**17,000**
Valoare_RON	**86,000**
Curs valutar	5.0572
Data evaluarii	03.06.2025

Pentru stabilirea pretului minim de pornire a licitatiei pentru concesionarea terenului analizat, este necesara determinarea valorii de piata a terenului, apoi calcularea redeventei anuale in functie de cerintele beneficiarului.

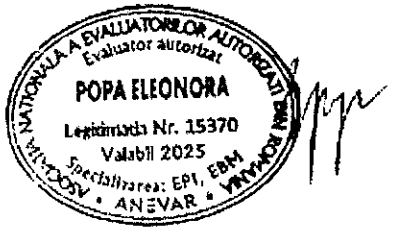
Actul normativ care reglementeaza regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica este OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, iar concesionarea terenurilor pentru constructii este reglementata prin Legea nr. 199/2004 pentru modificarea si completarea Legii 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Conform prevederilor legale – Art. 17 din Legea 50/1991 - *" Limita minimă a pretului concesiunii se stabileste, după caz, prin Hotărârea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea pretului de vânzare în conditii de piată, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".*
In conditiile date, propun ca limita minima a concesiunii sa se stabileasca astfel incat sa asigure numai recuperarea in 20 de ani a pretului de vanzare a imobilului.

In opinia mea, pretul minim de pornire a licitatiei pentru concesionarea terenului analizat este de 850 Eur/an, respectiv 0.17 Eur/mp/an, astfel:

Valoarea dreptului de folosinta cedat	Pret minim redeventa anuala	Pret minim redeventa anuala /mp	
17,000 €	850 €	0.17	Eur
86,000 lei	4,300 lei	0.86	Lei

Cu stima,
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

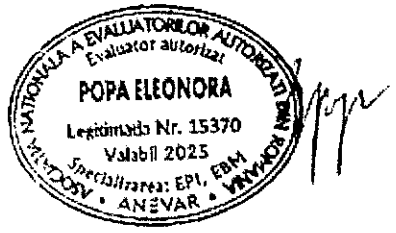
Prin prezenta, in limita cunoştintelor şi informatiilor detinute, certific urmatoarele:

- afirmatiile prezentate şi sustinute in acest raport sunt adevarate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi conditiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenta legata de partile implicate;
- suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul şi nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- Analizele şi opiniile mele au fost bazate şi dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile şi metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania);
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului proprietarului;
- in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR şi au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM



CUPRINS

1 SINTEZA EVALUARII 2

1.1 CERTIFICARE 4

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6

2.1 PREZENTARE EVALUATOR: 6
2.2 IDENTIFICARE CLIENT: 6
2.3 UTILIZATORI DESEMNATI: 6
2.4 SCOPUL EVALUARII 6
2.5 IDENTIFICAREA IMOBILULUI DE EVALUAT 6
2.6 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE 7
2.7 BAZELE EVALUARII.TIPURI ALE VALORII. DEFINITII 7
2.8 DATA EVALUARII 8
2.9 DATA INSPECTIEI 8
2.10 MONEDA RAPORTULUI 8
2.11 DOCUMENTAREA EFECTUATA; AMPLOAREA INVETIGATIILOR; NATURA SI SURSA INFORMATIILOR 8
2.12 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 8
2.13 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 9
2.14 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 9
2.15 DESCRIEREA RAPORTULUI 9
2.16 CLAUZA DE NEPUBLICARE 10

3 PREZENTAREA DATELOR 10

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE 10
3.1.1 Situaţia juridica *10*
3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati *11*
3.1.3 Descrierea terenului *12*
3.2 STUDIU PIATA (ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE) 12
3.2.1 Date despre piata imobiliara specifica *13*
- *Analiza cererii* *13*
- *Analiza ofertei competitive* *13*
- *Echilibrul pieţei* *13*

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII 14

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE 14
4.2 ABORDAREA PRIN PIATA 15
4.2.1 Evaluarea terenului *15*
4.3 REZULTATELE EVALUĂRII 18
4.3.1 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului *18*

5 ANEXE 19

5.1 FOTOGRAFII 19
5.2 DATE DE PIATA- OFERTE / VANZARI 20

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Prezentare evaluator:

Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM;
Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025;
Sediul: Bals, Str. N. Titulescu, nr. 38, Jud. Olt
CIF: 23642026
Tel: 0746955091, 0799985221
E_mail : norypopa@yahoo.com

Subsemnata declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.
Declar ca nu am niciun interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.
Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2.2 Identificare client:

PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT, JUD. OLT
Sediul : Piatra Olt, Strada Florilor, nr. 2, CIF: 4491237

2.3 Utilizatori desemnati:

ORASUL PIATRA OLT

2.4 Scopul evaluarii

Concesionare teren in vederea implementarii proiectului „ Salon evenimente" ;

2.5 Identificarea imobilului de evaluat, Situatia juridica;

Localizare: Enoșești, Județul Olt, UAT Piatra-Olt, în apropiere de trecerea de cale ferată și cu front la DN (drum național).

- Număr cadastral: 58516, CF 58516 – Piatra Olt
- Suprafață totală: 5.000 mp
- Categorie folosință actuală: Neproductiv.
- Utilități: Nu sunt disponibile la strada de acces.
- Front stradal: Da, la drumul național ;
- Regim: Parțial teren intravilan in suprafata de 1.068 mp si partial teren extravilan in suprafata de 3.932 mp (conform actului administrativ nr. 26887/13.11.2024 emis de Primaria Orasului Piatra Olt)

Caracteristici teren:
Terenul are o formă rectangulara, este plan și are deschidere la strada asfaltata;
Folosinta actuala: Teren partial intravilan categoria de folosinta Neproductiv ,liber de constructii.

2.6 Drepturile de proprietate evaluate

Proprietar: UAT ORASUL PIATRA OLT ; Terenul face parte din domeniul privat al UAT;
Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.
Sarcini: Conform extrasului de CF prezentat, Nu sunt sarcini;
Ipoteza evaluarii: liber de sarcini

2.7 Bazele evaluarii.Tipuri ale valorii. Definitii

Conform SEV 104 – *Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvat(e) termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și, în final, concluzia evaluatorului asupra valorii.*
Majoritatea tipurilor valorii reflectă ipotezele privind părțile implicate într-o tranzacție și descriu, într-o oarecare măsură, aceste părți. În ceea ce privește părțile, ipotezele pot include una sau mai multe caracteristici reale sau presupuse, cum ar fi:
a. părți ipotetice,
b. părți cunoscute sau specifice,
c. membri ai unui grup de părți potențiale identificat/descris,
d. dacă părțile sunt supuse unor condiții sau au anumite motivații la data ipotetică (de exemplu, la constrângeri), și/sau
e. un nivel presupus de cunoștințe.

Tipuri ale valorii definite în SEV 104 sunt urmatoarele:
1. Valoarea de piață (secțiunea 30),
2. Chiria de piață (secțiunea 40),
3. Valoarea echitabilă (secțiunea 50),
4. Valoarea de investiție/subiectivă (secțiunea 60),
5. Valoarea sinergiei (secțiunea 70) și
6. Valoarea de lichidare (secțiunea 80)

*Paragraf 30 „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ va fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat şi un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat in cunoştinta de cauza, prudent şi fara constrangere".*
Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.
Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare.
Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui activ care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ.
Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

2.8 Data evaluarii

Raportul a fost intocmit cu luarea in considerare a datelor cunoscute la 03.06.2025.

2.9 Data inspectiei

Proprietatea a fost inspectata la data de 03.06.2025 in prezenta unui reprezentant al proprietarului.

2.10 Moneda raportului

Valoarea a fost exprimata în lei și eur.

2.11 Documentarea efectuata; Amploarea invetigatiilor; Natura si sursa informatiilor.

Informaţiile utilizate au fost:

⇒ Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare şi dimensiunile din acte;
⇒ Informaţii privind piaţa imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
⇒ Alte informaţii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informaţii au fost:

⇒ Proprietarul pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridica, suprafete, avize, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
⇒ presa de specialitate si evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locala;
⇒ baza de date a evaluatorului
⇒ informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind tranzacţii similare
⇒ informaţii existente pe site-urile: www.olx.ro, revistele de profil, Piaţa imobiliară referitoare la tranzactii, oferte si cereri de proprietăţi imobiliare similare de la nivelul zonei in care se situează imobilul supus evaluării.

Sursele de informare specifice sunt mentionate in cadrul raportului intr-un capitol separat, dar si in alte capitole, acolo unde sustinerea explicatiilor face necesar ca acestea (sursele) sa fie evidentiate/citate.

2.12 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

Ipoteze:

⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile si documentele furnizate de către proprietar si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
⇒ Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă şi luata in considerare in prezentul raport;
⇒ Presupune că nu există niciun fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informata de nici o inspecţie sau raport care sa indice prezenta contaminanţilor sau a materialelor periculoase;
⇒ Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;

⇒ Evaluarea a fost intocmita in ipoteza ca proprietatea poate detine toate avizele si autorizatiile necesare utilizarii propuse conform documentatii / memorii tehnice.
⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Condiţii limitative:

⇒ Suprafeţele considerate se bazează pe valorile înscrise în extrasul CF si din informatiile care au fost puse la dispoziţia evaluatorului de catre client;
⇒ valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii si ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variaţia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
⇒ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanţă relativ la proprietatea in chestiune;
⇒ nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
⇒ orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.

2.13 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea valuatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.14 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR,** compuse din:

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
SEV 102 Documentare şi conformare (IVS 102)
SEV 103 Raportare (IVS 103)
SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 Abordări şi metode de evaluare
SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

2.15 Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:
- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluariii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;

- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

2.16 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (IUNIE 2025) când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare din Slatina şi scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si utilizator desemnatului menţionaţi. Nu accept nicio responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanţă.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara Teren partial intravilan situata in localitatea Piatra Olt, Jud. Olt .

3.1.1 Situaţia juridica

Situația juridică conform cărții funciare:
B. Partea II. Proprietari și acte

- 17/07/2023 – Act Notarial
  A fost creată o nouă carte funciară cu numărul 58516 în urma dezmembrării din imobilul 52691.
  Proprietar: UAT PIATRA-OLT (CIF: 27271893) – drept de PROPRIETATE obținut prin lege.
- 14/11/2024 – Act Administrativ nr. 26887
  Se actualizează informațiile tehnice:
  Din totalul de 5000 mp, 1068 mp sunt în intravilan, restul rămânând în extravilan.
- 07/03/2025 – Act Administrativ nr. 13272
  Se modifică categoria de folosință: terenul devine pajiște neproductivă (anterior era pășune).

C. Partea III. Sarcini

- NU există sarcini sau garanții înregistrate pe acest teren. Terenul este liber de orice ipotecă sau servitute

Număr cadastral: 58516, CF 58516 – Piatra Olt

- Suprafață totală: 5.000 mp
- Categorie folosință actuală: Neproductiv.
- Utilități: Nu sunt disponibile la strada de acces.
- Front stradal: Da, la drumul național ;
- Regim: Parțial teren intravilan in suprafata de 1.068 mp si partial teren extravilan in suprafata de 3.932 mp (conform actului administrativ nr. 26887/13.11.2024 emis de Primaria Orasului Piatra Olt), proprietar fiind UAT ORASUL PIATRA OLT

Lista cu documentele puse la dispozitia evaluatorului si care stau la baza evaluarii sunt urmatoarele:

- Extras de Carte Funciara, cerere nr. 33068/07.03.2025
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Memoriu Tehnic- obiectiv de investitii ,,Construire Spatiu de evenimente"

Evaluatorul nu a avut acces la alte documente in afara celor mentionate mai sus. Persoana de contact din partea proprietarului a fost dna Nicoleta Voicu. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre persoanele mentionate mai sus, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Nu imi asum nicio raspundere pentru eventuale informatii false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar.

Evaluarea s-a facut in ipoteza in care proprietatea este libera de sarcini.

3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati

Amplasament:

Loc. Enoșești, strada Nitulesti, aparținând de **UAT Piatra-Olt**, județul Olt

Terenul este **situat în apropierea trecerii la nivel cu calea ferată**, cu **deschidere directă la DN65**, una dintre cele mai circulate artere rutiere din județ segmentul Caracal - Ganeasa

Zonă **semi-periferică**, în tranziție spre dezvoltare, cu parcele agricole, dar și apariții recente de construcții civile (case, spații comerciale)(vezi harta).

Infrastructura:

Drum asfaltat (DN), dar fără utilități publice la fața locului: lipsesc apă, canal, electricitate

Apropiere de gara Piatra-Olt (nod feroviar regional)

Acces rapid din orașul Slatina (12 km) și Balș (17 km)

Vecinatati:

Terenuri agricole/extravilane

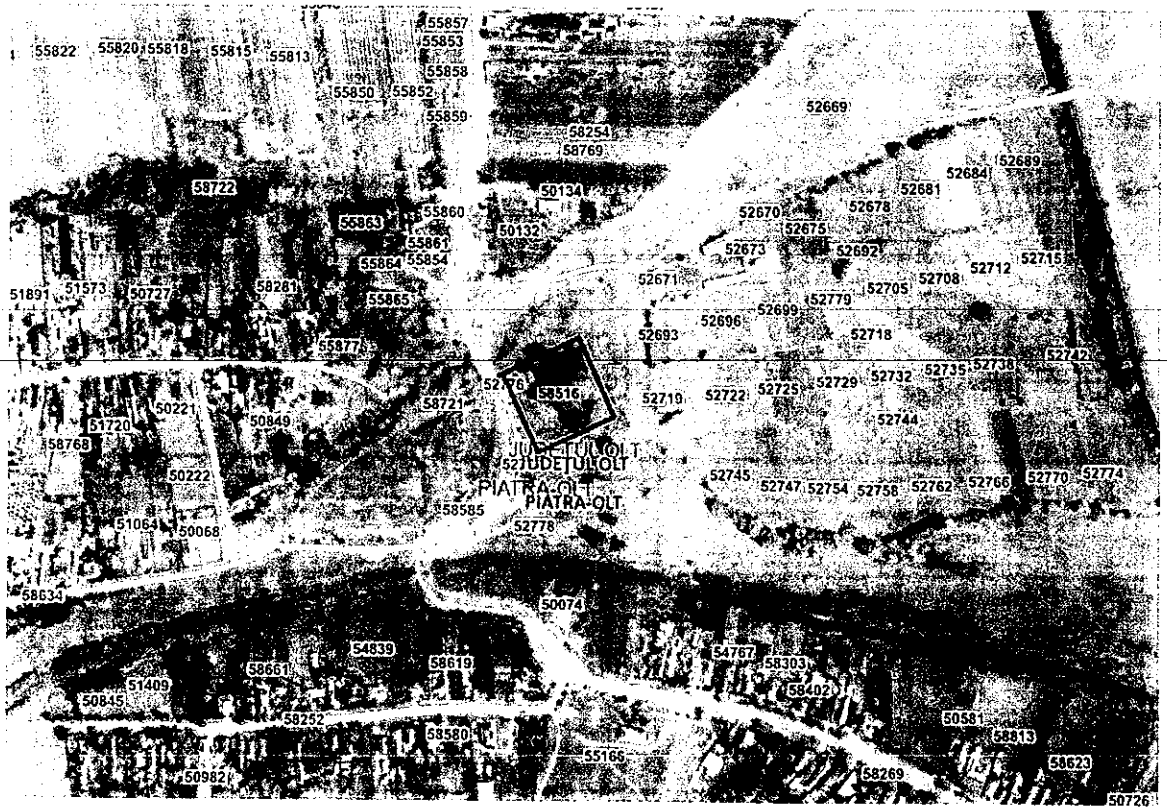
Terenuri cu potențial urban, în curs de introducere în intravilan

Zona nu are încă densitate urbană mare, ceea ce permite organizarea de funcțiuni cu regim de zgomot crescut (evenimente, logistică etc.)

Restrictii de construire – Nu se cunosc; Nu s-a pus la dispozitie un Certificat de urbanism;

Conform Memoriu tehnic prezentat, se propune implementarea proiectului de investitii - ,,Construire spatiu evenimente"

Proprietatea evaluata



3.1.3 Descrierea terenului

Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate in teren şi datelor din actele disponibile sunt următoarele:

- Suprafață totală: 5.000 mp
- Destinație solicitată: construcție salon de evenimente (funcțiune comercială/culturală)
- Localizare: front stradal la DN în Piatra-Olt, zona semi-centrală
- Proprietar: UAT Piatra-Olt (teren în domeniul public sau privat al statului/local)
- Regim juridic: concesiune posibilă prin HCL (hotărâre de consiliu local)
- Teren parțial intravilan: 1.068 mp (restul extravilan, care necesită trecere în intravilan)

3.2 Studiu piata (Analiza pieţei imobiliare)

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumpărătorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preturi de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide si de obicei procesul de vânzare este lung.

3.2.1 Date despre piata imobiliara specifica

- Analiza cererii

Cererea pentru terenuri a crescut în ansamblul său, în principal datorită interesului investitorilor de a dezvolta afaceri din domeniul saloanelor de evenimente;

Nivelul cererii este în strânsă corelare cu utilitatea proprietăţii şi posibilităţile de finanţare a achiziţiei.

- În ultimii ani s-a constatat o creștere a cererii pentru locații de evenimente în zone mai retrase, dar ușor accesibile
- Oltul are un deficit de locații moderne pentru evenimente private (nunți, botezuri, conferințe), în special în afara Slatinei
- Mulți organizatori caută spații în natură, cu parcare, grădini, terase – cerință în creștere după pandemie

- Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri pentru dezvoltare sunt situate in proximitatea intravilanului si extravilan cu acces facil din drumuri publice si utilitati; Pentru analiza ofertei competitive s-a extins aria de piata, aceasta fiind una zonala, la nivelul localitatii nu exista o oferta competitiva; De asemenea, terenurile din România, în zonele noii infrastructuri, sunt, în mare parte, terenuri agricole. Avantajul este că au preţuri accesibile, dar dezavantajul este că nu vin cu utilităţi, iar pentru a le accesa este nevoie de investiţii mari.

In urma analizei pietei specifice, s-au gasit oferte de terenuri similare ca dimensiuni si destinatie care s-au analizat si s-au transpus intr-o grila de calcul in capitolul Analiza datelor si concluzii;

- Echilibrul pieţei

In acest moment piaţa se găseşte într-un moment de transformare. La data evaluării, piaţa imobiliară specifică este într-un echilibru relativ, oferta fiind mai mare decât cererea la momentul actual, iar numarul tranzactiilor incheiate ramane redus.

Preţurile de ofertă / tranzacţionare ale unor proprietati cu destinatie similara variază foarte mult în funcţie de localizare, suprafaţă, utilitati etc.

Piata se afla intr-un trend usor ascendent si continuu, pe segmentul analizat cotaţiile fiind de 2 – 6 eur/mp pentru terenurile de dimesiuni mari, resp. 3.000-10.000 mp, preturi de 8-12 eur pentru terenuri cu suprafete mici de 1000-2000 mp, cu expunere buna situate in intravilan preturile variind atat in functie de dimensiunile terenului, acces, deschidere, utilitati cat si de motivatiile vanzatorului si cumparatorului.

In Anexe sunt prezentate tranzacţiile cunoscute şi ofertele actuale pentru terenuri in zona unde se află proprietatea evaluată.

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare *- este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din următoarele situaţii:

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

⇒ permisibilă legal

⇒ posibila fizic

⇒ fezabila financiar

⇒ maxim productiva

Practic, ţinând cont de tipul utilizarii potentiale si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de proprietate imobiliara - teren pentru dezvoltare spatiu evenimente. Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

⇒ **este** permisibilă legal;

⇒ îndeplineşte condiţia de **fizic posibila**.

⇒ este **fezabila financiar**.

⇒ este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietăţii imobiliare in condiţiile celei mai bune utilizări (destinaţii).

"Utilizarea potentiala – conf implementare proiect, avize - se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicaţii din piaţă sau alţi factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării". (Paragraful 33 GEV 630, Standardele de Evaluare a bunurilor 2022).

Analiza investiţională (potenţial economic)

Avantaje:

- Teren mare, cu posibilitate de amenajare grădină, parcare și spații verzi
- Acces facil din mai multe orașe: Slatina, Balș, Caracal
- Poziție bună pentru branding și vizibilitate (DN65)
- Cost de intrare relativ scăzut (redevență mică, teren public)

Dezavantaje-Provocari

- Lipsa utilităților – costuri suplimentare pentru branșamente

- Necesitatea PUZ şi documentaţie urbanistică pentru dezvoltare integrală
- Zonă încă nedezvoltată – investiţia e de tip „first mover"

4.2 Abordarea prin piata

4.2.1 Evaluarea terenului

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile.

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.

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea „de evaluat".

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 pferteke de proprietăţi asimilabile celui de evaluat.

Exista 11 elemente de comparatie de baza, ce ar trebui luate in considerare, in analiza prin comparatie directa :

- Tip comparabile: tranzactii/oferte
- Drepturi de proprietate transmise
- Restrictii legale
- Conditii de finantare
- Conditii de vanzare
- Conditii de piata (timpul)
- Localizare (pozitie in cadrul localitatii)
- Caracteristici fizice
- Caracteristici economice
- Utilizare
- Componente non-imobiliare ale valorii

Elementele de comparatie de care s-a tinut seama la estimarea valorii asimilate au fost:

- Tipul comparabilelor: tranzactii sau oferte
- Cheltuieli imediate dupa cumparare

- Localizarea
- Elemente fizice:
  - dimensiune
  - raportul laturilor
- Amenajari
- Utilitati

Importanta acestor criterii a fost luata in calcule in ordinea descrescatoare a prezentarii lor.

Comparabilele considerate sunt prezentate mai jos:

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparaţie			
			A	B	C	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	intravilan+extravilan	extravilan	intravilan	intravilan	intravilan
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condiţiile pieţei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Piatra-Olt, Sat Enosesti	Piatra-Olt, Sat Enosesti	Balteni	Perieti	Fagetelu
7	Caracteristici fizice					
	Suprafaţa (mp):	5,000	7,669	3,852	3,150	7148
	Forma, raport front / adancime:	dreptunghi; 1/1	dreptunghiular 1/1.2	dreptunghiular 1/9.6	dreptunghiular 1/8	dreptunghiular, 1/ 1.5
	Front stradal - aprox :	71.39	80	20	20	70
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
	Acces	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	
8	Utilitatile zonei:	la distanta	en. Electrica, apa, canal - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita
9	Zonare:	Mixta	Mixta	Mixta	Mixta	Mixta
	Pret total (EURO)		34,511	16,500	15,750	21,444
	Pret / mp (EURO)		4.50	4.28	5.00	3.00

Tabelul de calcule:

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE - TEREN LIBER

Elementul de COMPARAŢIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Piatra-Olt, Sat Enosesti	Piatra-Olt, Sat Enosesti	Balteni	Perieti	Fagetelu
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafaţa [mp]	5,000	7,669	3,852	3,150	7,148
PREŢ VÂNZARE EUR					
Preţul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		**4.50**	**4.28**	**5.00**	**3.00**
TIP COMPARABILA (tranzactie/oferta)		**oferta**	**oferta**	**oferta**	**oferta**
Cuantum ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-0.70	-0.60	-0.80	-0.50
Pret de vanzare ajustat		**3.80**	**3.68**	**4.20**	**2.50**
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	fara restricti	fara restricti	fara restricti	fara restricti	fara restricti
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 3.80	€ 3,68	€ 4,20	€ 2.50
RESTRICTII LEGALE (Reglementare urbanistica)	intravilan+extravilan	extravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		5%	-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.20	-€ 0.20	-€ 0.20	-€ 0.10
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 4.00	€ 3.48	€ 4.00	€ 2.40
CONDIŢII DE FINANŢARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 4.00	€ 3.48	€ 4.00	€ 2.40
CONDIŢII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 4.00**	**€ 3.48**	**€ 4.00**	**€ 2.40**
CONDIŢII DE PIAŢĂ	prezent	prezent	prezent	prezent	Curenta
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 4.00**	**€ 3.48**	**€ 4.00**	**€ 2.40**

		CARACTERISTICI FIZICE			
SUPRAFATA (dimensiune) si forma	5,000	7,669	3,852	3,150	7,148
	dreptunghi; 1/1	dreptunghiular 1/1.2	dreptunghiular 1/9.6	dreptunghiular 1/8	dreptunghiular, 1/ 27
Cuantum ajustare (%)		5%	-5%	-5%	5%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.20	-€ 0.20	-€ 0.20	€ 0.10
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	79	80	20	20	70
Cuantum ajustare (%)		0%	10%	10%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.30	€ 0.40	€ 0.00
TOPOGRAFIE	plan	plan	plan	plan	plan
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
AMENAJARI EXTERIOARE (Strazi, trotuare))	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
AMENAJARI INTERIOARE (amenajari teren - platforme/imprejmuiri)	fara amenajari	fara amenajari	fara amenajari	fara amenajari	fara amenajari
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		**€ 4.20**	**€ 3.58**	**€ 4.20**	**€ 2.70**
UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan /alte)	la distanta	en. Electrica, apa, canal - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita
Corectie unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare totala pentru utilităţi disponibile		-€ 0.84	-€ 0.72	-€ 0.84	-€ 0.54
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 3.36	€ 2.86	€ 3.36	€ 2.16
ZONAREA					
Zonarea - destinatia legala permisa	Mixta	Mixta	Mixta	Mixta	similar
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 3.36	€ 2.86	€ 3.36	€ 2.16
Preţ ajustat (Eur/mp)		**€ 3.4**	**€ 2.9**	**€ 3.4**	**€ 2.2**
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 0.44	-€ 0.82	-€ 0.84	-€ 0.34
	(procentual)	-12%	-22%	-20%	-14%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1.24	€ 1.42	€ 1.64	€ 0.94
	(procentual)	32.63%	38.48%	39.0%	37.6%
Suprafata	5,000				
Opinie / mp	€ 3,4				
Valoare estimata _EURO	**17,000**				
Valoare_RON	**86,000**				
Curs valutar	5.0572				
Data evaluarii	03.06.2025				

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei: S-au aplicat marje de negociere pentru oferta cu cate -10-15%, intervale de negociere reiesite din discutiile cu ofertantii si care se regasesc in intervalul mediu de negociere existent pe piata;
- Drept de proprietate :
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Restricţii legale:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de finantare:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de vanzare:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de piaţă:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Localizare:
  - S-au aplicat Ajustari pentru diferenţa de atractivitate, acces etc. ale zonelor de amplasare. Ajustarile aplicate se bazează pe diferenţa procentuală de valoare percepută pe piaţă de la o zonă la alta
- Carasteristici fizice - dimensiune :
  - S-au ajustat negativ comparabilele 2 si 3 cu suprafete mici in comparatie cu proprietatea subiect, Comparabilele 4 si 5 s-au ajustat pozitiv pentru o suprafata mai mare; Din analiza datelor secundare pentru acest aspect, rezulta ca suprafetele mari se vand la preturi unitare mai mici, efortul financiar fiind mult mai mare;
- Utilităţi disponibile :
  - Ajustari negative pentru prezenta utilitatilor la limita;

- Zonarea
    - nu au fost necesare Ajustari;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluarii a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii ajustate a terenului comparabilei **A** deoarece terenului A i-au fost aduse cele mai putine Ajustari (Ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparaţii de piaţă, analiza pe perechi de date este de **3.4 Euro/mp**, respectiv: **17.000 Eur, echivalent 86.000 Lei**

4.3 Rezultatele evaluării

In urma aplicării metodelor de evaluare prezentate in raport au fost obţinute următoarele valori :

Suprafata	5,000
Opinie / mp	€ 3.4
Valoare estimata _EURO	**17,000**
Valoare_RON	**86,000**
Curs valutar	5.0572
Data evaluarii	03.06.2025

4.3.1 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informaţiile de piaţa care au stat la baza aplicării lor, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discuţie va trebui sa tina seama de valoarea obţinuta la abordarea prin piata/metoda comparatiei directe.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietăţii imobiliare analizate este de:

86.000 LEI
(echivalent 17.000 EUR)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

⇒ valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in condiţiile generale si specifice aferente perioadei IUNIE 2025;
⇒ valoarea nu tine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
⇒ valoarea este o predicţie;
⇒ valoarea este subiectiva;
⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
⇒ cursul valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 5.0572 LEI / EUR.

Raportul a fost pregătit in conformitate cu standardele, recomandările si metodologie de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor din România).

5 ANEXE

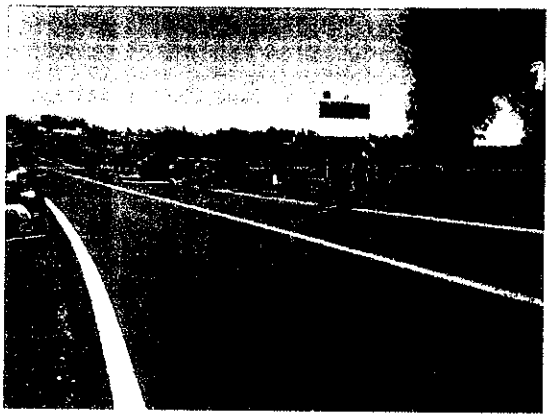
5.1 Fotografii

Accesul la proprietate, zona vecinatati







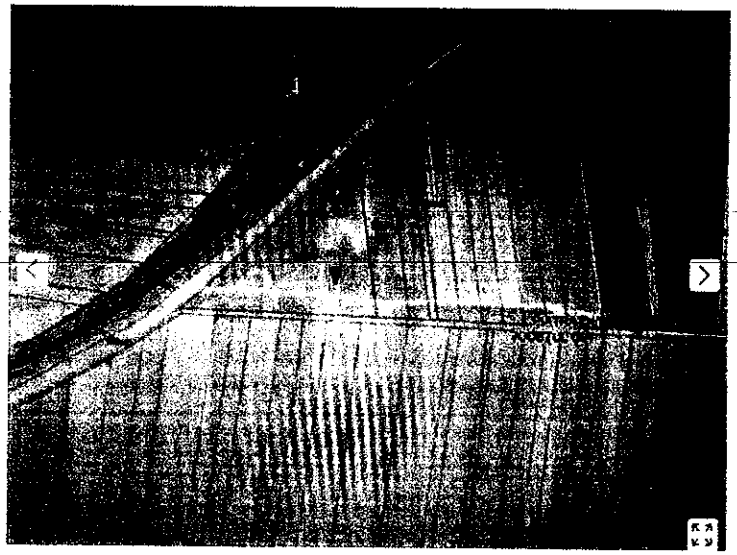






5.2 Date de piata- Oferte / vanzari

Comparabila 1



FIRMA

Kalym Logistics Srl

Trimite mesaj

0722 711 860

Vezi mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Piatra-Olt

Olt

Piatra-Olt

Vezi locația pe hartă

Teren cu suprafata de 7669mp

4,50 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Suprafata utila: 7669 m² | Extravilan / Intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Teren extravilan cu suprafata de 7669mp in Piatra Olt, sat Enoiesti
Deschidere la strada principala 140m.
Carte funciara.
Utilitati in apropiere.
Pret negociabil.

DESPRE COMPANIE

Număr de telefon: +40722711860

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

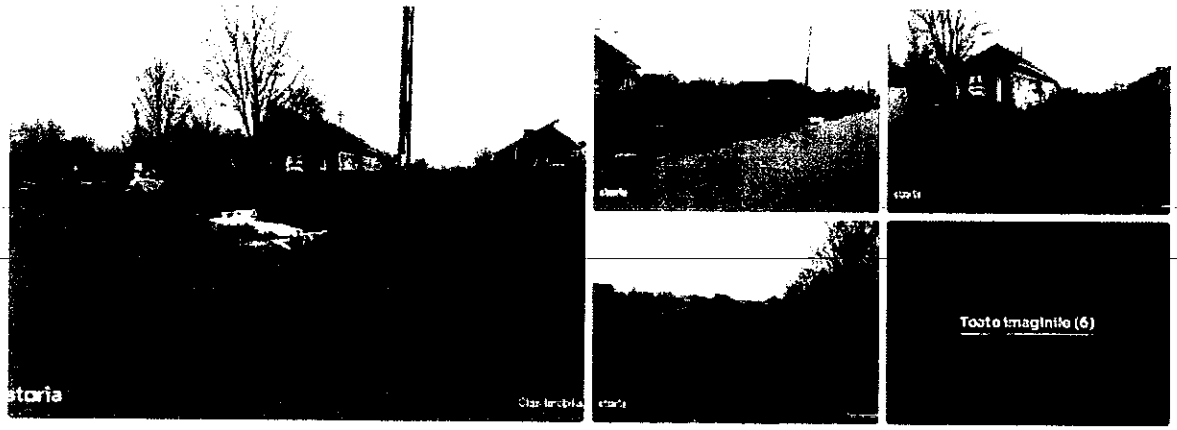
Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

Arată mai multe



https://www.olx.ro/d/oferta/teren-cu-suprafata-de-7669mp-IDi3GnV.html

Comparabila 2



Teren Balteni la drum asfaltat !!

16 500 € 4 €/m²

Balteni, Balteni, Olt

Clas Imobiliare

0756 777 506

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	3852 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	rurală
Dimens. un.:	3852 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	
Media:	electricitate, apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Clas Imobiliare va propune la vanzare teren la drum asfaltat in Com. Balteni, avand o suprafata de 3.852 mp, cu deschidere de 20 ml. Terenul se afla intr-o zona in curs de dezvoltare, iar utilitatile acestuia fac ca terenul sa fie deosebit de atractiv : curent electric, apa curenta de la reteaua municipala + fantana in curte. Aceasta este oportun pentru cei mai pretentiosi sa isi construiasca o casa pe un teren generos, acesta aflandu-se departe de agonicul si traficul de zi cu zi.
Mentionam ca terenul detine carte funciara actualizata si pe acesta exista o casa batraneasca care trebuie demolata !!
**Pentru mai multe detalii si vizionare nu ezitati sa contactati agentia Clas Imobiliare !!

Mai puțin

ID: 9773833

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-balteni-la-drum-asfaltat-IDCUxI?_gl=1*liny9v*_gcl_aw*R0NMLjE3NTA3NTA1ODIuQ2p3S0NBandtZW5DQmhBNEVpd0F0Vmp6bXVOX3dvbEx4TE9EUTduVUpkWkVuM1p5N0g2YVdrZ2s2U3htRFctaWxrRG5JSVZ1WTFqZWFSb0NpaEFRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTc3NzY3OTg2Ni4xNzQ4NDA3NTUz*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTE1MjIxNDckbzkwOCRnMSR0MTc1MTUyMzEyMyRqMzEkbDAkaDA

Comparabila 3



Marius
Pe OLX din aprilie 2014
Activ pe 02 iunie 2025

Trimite mesaj

077 372 1912

Vezi mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Perieți
Olt



Vezi locația pe hartă

Postat 1 iunie 2025

Teren intravilan, 3150 m, comuna Perieți, jud. Olt

5 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 3 150 m² | Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan, 3150 metri, cu carte funciara deschidere la strada aproximativ 20 m si lungime 315m, fara constructii, strada principala cu Primaria Perieti, asfaltata si cu proiect canalizare si apa la strada Comuna Perieti, jud Olt , pret 5 euro/ metru, negociabil.

ID: 26730871 Vizualizări: 173 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Marius
Pe OLX din aprilie 2014
Activ pe 02 iunie 2025

Trimite mesaj

077 372 1912

DREPTURILE CONSUMATORILOR

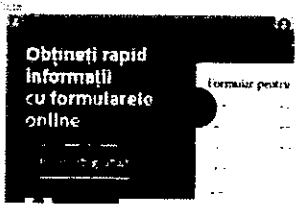
Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Publicitate



Publicitate



Comparabila 4



Adrian

Trimite mesaj

075 050 8135

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Fagetelu

Olt



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Publicitate



Raportare

Postat 23 iunie 2025

Teren intravilan de vânzare

21 500 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică | Suprafața utilă 7146 m² | Extravilan / Intravilan, Intravilan

DESCRIERE

Se vand 7146m pătrați de teren intravilan pretabil construcție civilă, industriala sau alte investiții, împrejmuit pe toate laturile cu gard, aproape de centrul comunei Făgețelu jud Olt la 50m de DN57B Pitești Dragașani la prețul de 3€ metru usor negociabil

ID: 224535702 Vizualizări: 15 Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-IDjgiHc.html

Documente

Anexa 2 la HCL nr.

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind initierea procedurii de concesiune a unui teren
apartinand domeniului privat al orasului Piatra -Olt

Terenul in suprafata de 5000 mp, apartine domeniului privat al unitatii administrativ-teritoriale oras Piatra -Olt in vederea realizarii unui salon de evenimente .

Amplasare : Terenul este situat in intravilanul si extravilanul orasului Piatra -Olt, judetul Olt, T 99 P 839/2/1 si P 839/2/2, înscris în cartea funciara nr.58516.

CAPITOLUL I
DATE GENERALE

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

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

Unitatea administrativ-teritoriala oras Piatra-Olt, a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesionarii unui teren neproductiv situat in intravilan (1068 mp) si in extravilan (3962 mp) in suprafata totala de 5000 mp urmare interesului tot mai crescut al persoanelor fizice si juridice, din localitate si din imprejurimi, de a dezvolta o afacere in aceasta zona.

Terenul ce urmeaza a fi concesionat, in suprafata totala de 5000 mp este amplasat T 99 , P 839/2/1 si P 839/2/2, înscris în cartea funciara nr.58516 .

Intrucat mai exista si alte terenuri in prezent neutilizate, in vederea promovarii investitiei create este oportun ca aceste terenuri sa fie valorificate prin concesionarea lor.

Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata, completata si republicata.

CAPITOLUL II
Descrierea si identificarea terenului care face obiectul concesiunii :

Terenul care face obiectul concesiunii are o suprafata totala de 5000 mp, are categoria de folosinta –teren neproductiv.

Suprafata de teren supusa concesiunii nu are acces la utilitati si cai de comunicatie cu reteaua judeteana si nationala de drumuri si de cai ferate. Realizarea acestora revenind in sarcina concesionarului cu sprijinul autoritatilor locale.

Terenul apartine domeniului privat al unitatii administrativ-teritoriale oras Piatra- Olt si este liber de sarcini.

CAPITOLUL III
Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii :

Initiativa concesionarii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atat din punct de vedere al concedentului, cat si al concesionarului.

Din punctul de vedere al autoritatii publice locale, identificam trei componente majore care justifica initierea procedurii de concesionare a terenului si anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar si aspectele de ordin social.

Intrucat terenul supus concesiunii nu este situat in interiorul unei arii protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, insa investitia se supune legislatiei in vigoare privind conditiile de protectie a mediului, concesionarul avand obligatia de a obtine acordul de mediu.

Ca urmare a demararii investitiei vor fi create premizele dezvoltarii unei investitii viabile intr-o zona aflata intr-o continua dezvoltare.

Amplasarea acesteia in imediata vecinatate a infrastructurii de transport rutier si feroviar permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

In acelasi timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei si implicit a orasului precum si atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort al acesteia, pentru o dezvoltare durabila.

Din punct de vedere financiar proiectul de investitii va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea :

* redeventei aferente terenului concesionat, ca pret al concesiunii ;
* sume aferente eliberarii autorizatiei de construire ;
* sume ce urmeaza a fi incasate pentru impozitul pe cladire, dupa finalizarea constructiei
*venituri ale comunitatii locale din T.V.A. incasat la bugetul de stat ;

CAPITOLUL IV
Nivelul minim al redevenței :

Valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art. 17 din legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, in maxim 20 de ani.

Valoarea redeventei minime pe an este de 4.300 lei, pentru terenul in suprafata de 5000 mp, stabilita printr-un raport de evaluare nr.1044/30.06.2025, elaborat de catre un evaluator autorizat .

Concesionarul are obligatia de achita anual pana la 31 martie redeventa aferenta terenului concesionat.

Neplata redeventei la termenul scadent atrage dupa sine penalitati ori chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse in contractul de concesiune.

Redeventa se va indexa anual cu indicele de inflatie.

CAPITOLUL V
Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii :

In conformitate cu prevederile capitolului II al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si dispozițiile Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune se va atribui prin licitatie publica.

Pot participa la licitatie toate persoanele fizice si juridice interesate, romane sau straine care se incadreaza in conditiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul local orasului Piatra Olt.

Caietul de sarcini va cuprinde :
- informatii generale privind obiectul concesiunii ;
- conditii generale ale concesiunii ;
- conditiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele ;
- clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata ;

Pe langa acestea, se va adauga Schita de amplasare in zona a terenului din intravilan si extravilan supus concesiunii. Comisia de licitatie va fi alcatuita dintr-un numar impar de membri si va fi compusa din consilieri, precum si angajati din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

CAPITOLUL VI
Durata estimata a concesiunii :

Durata concesiunii este de 49 de ani.
Subconcesionarea este interzisa.

CAPITOLUL VII
Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare :

De la data intrarii in vigoare a hotararii de consiliu local privind aprobarea initiativei de concesionare si a documentatiei de licitatie, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitatiei si desfasurarea primei sedinte.

Perfectarea contractului de concesiune se va realiza in termen de 21 zile de la comunicarea catre ofertanti a deciziilor de atribuire a contractului.

CAPITOLUL VIII
Avize obligatorii :

Imobilul teren in suprafata de 5000 mp, ce face obiectul concesiunii:
- nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, astfel nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate,
- este situat in zona de protectie a caii ferate (100 m din axul liniei), astfel este necesar avizul CFR
- este situat in vecinatatea magistralei de transport produse petroliere, astfel este necesar avizul SC Conpet SA

Consilier superior
Nicoleta Voicu

Anexa 3 la HCL nr.

DOCUMENTAȚIA

DE ATRIBUIRE PENTRU CONCESIONAREA BUNURILOR DIN DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI PIATRA OLT

Documentatia de atribuire a concesiunii cuprinde:

* Informaţii generale privind concedentul, precum : numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscala/alta forma de inregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact ;

* Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare ;

* Caietul de sarcini (editat si aprobat separat) ;

* Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată;

* Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor ;

* Informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare, precum si ponderea lor ;

* Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac ;

* Informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii ;

In cazul in care concedentul solicita garantii, acesta trebuie sa precizeze in documentatia de atribuire natura si cuantumul

1.<u>Informaţii generale privind concedentul</u> :

Denumirea : UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA ORAS PIATRA OLT

Codul de identificare fiscală : 4491237

Adresa/sediul : strada FLORILOR, NR.2

Datele de contact :

telefon : 0349803010

e-mail : primariapiatraolt@yahoo.com

persoana de contact : RADA NICUSOR – PRIMAR

2.<u>Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare</u> :

Procedura administrativa de initiere a concesiunii :

Concesionarea are loc la initiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri insusite de acesta.

Orice persoana interesata poate inainta concedentului o propunere de concesionare.

Propunerea de concesionare prevazuta in paragraful anterior se face in scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea ferma si serioasa a intentiei de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri si trebuie sa fie fundamentata din punct de vedere economic, financiar, social si de mediu.

Initiativa concesionarii trebuie sa aiba la baza efectuarea unui studiu de oportunitate care sa cuprinda, in principal, urmatoarele elemente :

-descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat ;

-motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii ;

-nivelul minim al redeventei ;

-procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată si justificarea alegerii procedurii ;

-durata estimata a concesiunii ;

-termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare ;

3.<u>Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată</u> :

Concedentul are obligatia de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privată prin aplicarea procedurii licitatiei.

Concedentul are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidential, in masura in care, in mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

Documentatia de atribuire a fost intocmita de catre concedent, dupa elaborarea caietului de sarcini, si aprobata de catre acesta prin hotarare de consiliul local.

Concedentul are obligatia de a preciza in cadrul documentatiei de atribuire orice cerinta, criteriu, regula si alte informatii necesare pentru a asigura ofertantului o informare completa, corecta si explicita cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

Concedentul are dreptul de a impune in cadrul documentatiei de atribuire, in masura in care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, conditii speciale de indeplinire a contractului prin care se urmareste obtinerea unor efecte de ordin social sau in legatura cu protectia mediului si promovarea dezvoltarii durabile.

Persoana interesata are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

Concedentul are obligatia sa asigure obtinerea documentatiei de atribuire de catre persoana interesata, care inainteaza o solicitare in acest sens.

Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre urmatoarele modalitati de obtinere a documentatiei de atribuire de catre persoanele interesate :

-punerea la dispozitia persoanei interesate care a inaintat o solicitare in acest sens a unui exemplar din documentatia de atribuire, pe suport hartie si/sau pe suport magnetic ;

3.1.<u>Licitatia</u> :

Licitatia se initiaza prin publicarea unui anunt de licitatie de catre concedent în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatii electronice.

Fara a afecta aplicabilitatea prevederilor prezentei sectiuni referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate intre data transmiterii spre publicare a anunturilor de licitatie si data limita pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligatia de a stabili perioada respectiva in funcţie de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată si de cerintele specifice.

<u>Anuntul de licitatie se intocmeşte dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre concedent si trebuie sa cuprinda cel puţin următoarele elemente</u> :

-informatii generale privind concedentul, respectiv denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact ;

-informatii generale privind obiectul concesiunii, in special descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat ;

-informatii privind documentatia de atribuire: modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire ; denumirea si datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire; costul si conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei de atribuire, unde este cazul ;

-informatii privind ofertele: data limita de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta ;

-data şi locul la care se va desfasura sedinta publica de deschidere a ofertelor ;

-instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea

instantei;

-data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate, in vederea publicarii;

Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

-Persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire.

-In cazul in care persoana interesata a inaintat o solicitare pentru punerea la dispozitie a documentatiei pe suport de hartie si/sau pe suport magnetic, concedentul are obligatia de a pune documentatia de atribuire la dispozitia persoanei interesate cat mai repede posibil, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia.

-Persoana interesata are obligaţia de a depune diligentele necesare, astfel incat respectarea de catre concedent a perioadei prevazute anterior sa nu conduca la situatia in care documentatia de atribuire sa fie pusa la dispozitia sa cu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

-Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

-Concedentul are obligatia de a raspunde, in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitări.

-Fara a aduce atingere dreptului de a solicita clarificari, concedentul are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucratoare inainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

-In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punând astfel concedentul in imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucratoare, concedentul are obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data limita de depunere a ofertelor.

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.

-In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin două oferte valabile, concedentul este obligat sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazuta anterior.

-In cazul organizarii unei noi licitatii, procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila.

-In cazul in care nu poate fi adjudecat lotul ca urmare a egalitatii intre oferte, ofertantii vor depune o noua oferta financiara la urmatoarea licitatie, documentele de calificare depuse ramanand valabile.

4.Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor :

4.1.Reguli privind oferta :

Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire, de a redacta oferta in limba romana, si de a depune oferta la sediul concedentului sau la locul precizat in anuntul de licitatie, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de concedent, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se data si ora.

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

Plicul exterior va trebui sa contina :

-scrisoare de înaintare (Anexa 1);

-declaratia de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari (Anexa 2);

-acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, acte de identitate, certificate fiscale- de la bugetul de stat si bugetul local din care sa reiasa lipsa datoriilor;

-certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Camera de

Comert si Industrie Nationala sau Teritoriala valabil la data licitatiei(valabil numai pentru societati).

-acte doveditoare privind achitarea taxelor-chitanta caiet de sarcini si chitanta garantie participare.

Plicul interior, care conţine oferta propriu-zisa (Anexa 3), se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz si declaratia ce cuprinde criteriile de departajare (Anexa 4);

Oferta va fi depusa intr-un numar de 2 exemplare (original si copie) semnate de catre ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de concedent (până la semnarea contractului de concesiune-respectiv 90 de zile).

Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

Oferta depusa la o alta adresa a concedentului decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere, se returneaza nedeschisa.

Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, concedentul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

4.2.<u>Comisia de evaluare</u> :

Evaluarea ofertelor depuse se realizeaza de catre o comisie de evaluare, compusa dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

Fiecaruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Membrii comisiei de evaluare sunt :

Membrii in componenta comisiei de evaluare dintre consilierii locali, se stabilesc prin Hotararea Consiliului Local.

Presedintele comisiei de evaluare si secretarul, membrii precum si membrii supleanti sunt numiti de concedent dintre reprezentantii acestuia prin dispozitie .

La sedintele comisiei de evaluare presedintele acesteia poate invita personalitati recunoscute pentru experienta si competenta lor in domenii care prezinta relevanta din perspectiva concesionarii bunului proprietate privată, acestia neavand calitatea de membri.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot. Personalitatile invitate beneficiaza de un vot consultativ.

Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor.

Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese.

Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere, dupa termenul limita de depunere a ofertelor, care se va pastra alaturi de dosarul concesiunii.

In caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare sesizeaza de indata concedentul despre existenta starii de incompatibilitate si va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanti.

Supleantii participa la sedintele comisiei de evaluare numai in situatia in care membrii acesteia se afla in imposibilitate de participare datorita unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau fortei majore.

Atribuţiile comisiei de evaluare sunt :

-analizarea si selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior ;

-intocmirea listei cuprinzand ofertele admise si comunicarea acesteia ;

-analizarea si evaluarea ofertelor ;

-intocmirea proceselor-verbale ;

-desemnarea ofertei castigatoare ;

Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom, numai pe baza documentatiei de atribuire si in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Membrii comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

5.Informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare, precum si ponderea lor :

5.1.Criteriile de atribuire :

Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare sunt urmatoarele :

*cel mai mare nivel al redeventei - ponderea lui fiind de 39% -se specifica in Anexa 4

*capacitatea economico-financiara a ofertantilor prin urmatoarele conditii :

a) pentru persoanele juridice depunerea ultimului bilant inchis din care sa rezulte cifra de afaceri la un nivel de ce putin doua ori mai mare decat valoarea contractului de concesiune (redeventa lunara x nr. total) si faptul ca a inregistrat profit din activitatea curenta;

b)pentru persoane fizice fisa fiscala din care sa rezulte veniturile din ultimile 12 luni care sa fie mai mari cu cel putin de doua ori redeventa lunara

ponderea lui fiind de 31% -se specifica in Anexa 4;

*protectia mediului inconjurator (se va depune o declaratie pe propria raspundere de catre ofertant prin care se angajeaza ca in cel mai scurt timp va transporta deseurile rezultate in urma constructiilor catre spatii special amenajate) - ponderea lui fiind de 10% -se specifica in Anexa 4;

*conditii specifice impuse de natura bunului concesionat, crearea a minim 4 locuri de munca ponderea fiind de 20% se specifica in Anexa 4;

Ponderea stabilita pentru fiecare criteriu in parte trebuie sa fie proportionala cu importanţa acestuia si apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizari/exploatari rationale si eficiente economic, a bunului concesionat.

Ponderea fiecaruia dintre criteriile prevăzute anterior este de pana la 40%, iar suma acestora nu trebuie sa depaseasca 100%.

Pentru stabilirea procentului de 100 % concedentul trebuie sa tina seama de toate criteriile ce se aplica pentru stabilirea ofertei castigatoare.

Neatingerea ponderii mentionate la fiecare criteriu atrage neindeplinirea criteriului respectiv.

5.2.Determinarea ofertei castigatoare :

Concedentul are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriilor de atribuire precizate in documentatia de atribuire.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor, a celor care nu sunt redactate in limba romana, a celor care nu sunt depuse la sediul concedentului ori la locul prevazut in anuntul de licitatie, a celor pentru care pe plicul exterior nu este indicat obiectul concesiunii, precum si a celor pentru care pe plicul interior nu este indicat numele sau denumirea si domiciliul sau sediul ofertantului.

Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute de lege, respectiv plicul exterior va trebui sa contina :

-scrisoare de înaintare (Anexa 1);

-declaratia de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari (Anexa 2);

-certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Camera de Comert si Industrie Nationala sau Teritoriala valabil la data licitatiei(valabil numai pentru societati).

-acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, acte de identitate, certificate fiscale- de la bugetul de stat si bugetul local din care sa reiasa lipsa datoriilor;

-acte doveditoare privind achitarea taxelor-chitanta caiet de sarcini si chitanta garantie participare.

Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut anterior de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti (dacă sunt prezenți).

Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in prezenta documentatie de atribuire.

Dupa analiza ofertelor financiare,comisia de evaluare intocmeste un proces verbal in care precizeaza rezultatul evaluarii.

In baza procesului verbal a ofertelor financiare comisia de evaluare intocmeste raportul procedurii, pe care il va transmite concesionarului. Concedentul are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

Oferta castigatoare este oferta care are valoarea cea mai mare.

Concedentul are obligatia de a incheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.

Concedentul poate sa incheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publica numai după implinirea unui termen de 21 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii catre ofertanti a deciziilor de atribuire a contractului.

In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publica nu se depune nicio oferta valabila, concedentul anuleaza procedura de licitatie.

Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

Cea de-a doua licitatie se organizeaza in conditiile prevazute de lege privind criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

5.3.Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată :

Prin exceptie de la prevederile legale privind obligatia concedentului de a incheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare, concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, daca ia aceasta decizie inainte de data transmiterii comunicarii privind rezultatul aplicarii procedurii de atribuire si anterior incheierii contractului, in situatia in care se constata incalcari ale prevederilor legale care afecteaza procedura de atribuire sau fac imposibila incheierea contractului.

In sensul prevederilor de mai sus, procedura de atribuire se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii :

-in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de atribuire se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor prevazute de lege pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, respectiv principiul transparentei, principiul tratamentului egal, principiul proportionalitatii, principiul

nediscriminarii si principiul liberei concurente ;

-concedentul se afla in imposibilitate de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute anterior.

Concedentul are obligatia de a comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de atribuire, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

5.4.Incheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată :

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se incheie in forma scrisa, sub sancţiunea nulitatii.

Predarea-primirea bunului se face pe baza de proces-verbal.

5.5Neincheierea contractului :

Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată poate atrage dupa sine plata daunelor-interese (contravaloarea salariilor membrilor comisiei din ziua licitaţiei).

In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de atribuire se anuleaza, iar concedentul reia procedura, in condiţiile legii, studiul de oportunitate pastrandu-si valabilitatea.

In cazul in care concedentul nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, concedentul are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila.

6.Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac :

Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată poate atrage dupa sine plata daunelor-interese.

In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de atribuire se anuleaza, iar concedentul reia procedura, in conditiile legii, studiul de oportunitate pastrandu-si valabilitatea.

Daunele-interese prevazute mai sus sunt contravaloarea salariilor membrilor comisiei din ziua licitaţiei.

7.Informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii :

Continutul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată :

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie sa contina partea reglementara, care cuprinde clauzele prevazute in caietul de sarcini si clauzele convenite de partile contractante, in completarea celor din caietul de sarcini, fara a contraveni obiectivelor concesiunii prevazute in caietul de sarcini.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde drepturile si obligatiile concesionarului si ale concedentului.

Raporturile contractuale dintre concedent si concesionar se bazeaza pe principiul echilibrului financiar al concesiunii intre drepturile care ii sunt acordate concesionarului si obligatiile care ii sunt impuse.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde si clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent si concesionar.

In contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea concesiunii, respectiv :

-bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată. Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul concesiunii, precum si cele care au rezultat in urma investitiilor impuse prin caietul de sarcini.

-bunurile proprii care la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată raman in proprietatea concesionarului.

Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va fi incheiat in limba romana, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

In cazul in care concesionarul este de o alta nationalitate sau cetatenie decat cea romana si daca partile considera necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se va putea incheia in patru exemplare, doua in limba romana si doua intr-o alta limba aleasa de acestea.

In situaţia prevazuta anterior fiecare parte va avea cate un exemplar in limba romana si cate un exemplar in limba straina in care a fost redactat contractul.

In caz de litigiu, exemplarele in limba romana ale contractului prevaleaza.

Consilier superior
Nicoleta Voicu

ANEXA NR. 1 LA DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT_____

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre,

Unitatea administrativ-teritoriala oras Piatra Olt, cu sediul in str.Florilor , nr.2
Ca urmare a anunţului de licitatie nr. _____ din data de _____ , privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la suprafata de 5000 mp, situata in T 99, P 389/2/1 si P 839/2/2 , sat Enosesti, oras Piatra Olt, jud.Olt, inscrisa in cartea funciara nr.58516 , in vederea

_____

Subsemnatul,_____ va transmit alaturat coletul sigilat si marcat in mod vizibil, continand, in original, urmatoarele documente :

* oferta ;
* documentele care insotesc oferta ;

Avem speranta ca oferta noastra este corespunzatoare si va satisface cerintele.

Data completarii _____

Telefon:

Cu stima,

Semnatura ofertant_____

ANEXA NR. 2 LA DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT_____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Catre,

Unitatea administrativ-teritoriala oras Piatra Olt, strada Florilor, nr. 2, judetul Olt.

Subsemnatul _____, declar pe propria raspundere, cunoscand prevederile art. 326 Cod penal cu privire la falsul in declaratii, ca la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la terenul situat in in T 99, P 389/2/1 si P 839/2/2 , sat Enosesti, oras Piatra Olt, jud.Olt in suprafata de 5000 mp , inscris in cartea funciara nr. 58516, in vederea _____, organizata de unitatea administrativ-teritoriala Piatra Olt, in data de _____, particip şi depun oferta IN NUME PROPRIU.

Sus-numitul, declar ca am luat la cunostinta de conditiile de participare la licitatie, conditiile respingerii ofertelor, conditiile de pierdere a garantiei de participare la licitatie, prevazute in documentatia de atribuire si caietul de sarcini ale licitatiei si ne asumam responsabilitatea pierderii lor in conditiile stabilite.

Data _____

Semnatura ofertant _____

ANEXA NR. 3 LA DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT_____

FORMULAR DE OFERTA

Catre,

Unitatea administrativ teritoriala oras Piatra Olt, strada Florilor, nr. 2, judetul Olt.

1. Dupa examinarea anuntului publicitar din data de_____ si a documentatiei de atribuire puse la dispozitia noastra, oferim in speranta adjudecarii terenului in suprafata de 5000 mp, situat in T 99, P 389/2/1 si P 839/2/2 , sat Enosesti, oras Piatra Olt, jud.Olt inscris in cartea funciara nr.58516, redeventa minima in suma de _____ lei/ luna.

2. Ne obligam sa menținem oferta pe toata perioada de valabilitate a ofertei -90 zile de la depunere și pana la incheierea contractului de concesiune, incepand cu data deschiderii ofertelor, respectiv pana la data de _____ , si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Pana la incheierea si semnarea contractului de concesiune, aceasta oferta impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

Data de azi:_____

Semnătura ofertantului_____

ANEXA NR. 4 LA DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

DECLARATIE

1.Subsemnatul/Subsemnata.....
.....,
posesor al C.I/B.I/ C.I.P, seria....., nr.....,
CNP....., cu domiciliul in localitatea
.....,
str....., nr....., bl.....,
sc....., et....., ap....., tel.....

2.Subscrisa.....,,,,,,,,.....,
CUI.....jud.....,
loc..... str....., nr.....,
bl....., et....., ap....., tel....., adresa e-mail....., inregistrata la registrul comertului ....., la nr....., reprezentata prin....., in calitate de actionar unic/ asociat/ administrator/ imputernicit, domiciliate in localitatea.....,
str....., nr....., bl.....,
sc....., et....., ap....., tel.....

Cunoscand dispozitiile articolului 326 Cod penal cu privire la falsul in declaratii, declar pe proprie raspundere urmatoarele:

Nr. crt	Criteriul	DA	NU
1.	Pot onora achizitia la care m-am angajat		
2.	Transport deseurile rezultate in urma constructiilor catre spatii special amenajate		
3.	Creez minim 4 locuri de munca		
4.	Persoana juridica, depun ultimul bilant inchis din care rezulta cifra de afaceri la un nivel de ce putin doua ori mai mare decat valoarea contractului de concesiune (redeventa lunara x nr. total) si faptul ca inregistrez profit din activitatea curenta b)pentru persoane fizice fisa fiscala din care sa rezulte		
	Persoana fizica, depun veniturile din ultimile 12 luni care sunt mai mari cu cel putin de doua ori redeventa lunara		

Data
Semnătura

Anexa 4 la HCL nr.

CAIET DE SARCINI
privind concesionarea prin licitatie a unui teren
apartinand domeniului privat al orasului Piatra Olt

Terenuri situate in extravilan in suprafata de 5000 mp, apartinand domeniului privat al unitatii administrativ-teritoriale oras Piatra Olt.

Amplasare : Terenul este situate in intravilanul si extravilanul orasului Piatra Olt, judetul Olt, in T 99, P 389/2/1 si P 839/2/2 , sat Enosesti, înscris în cartea funciara nr.58516.

CAPITOLUL I
Dispozitii generale

Caietul de sarcini al concesiunii este elaborat de catre concedent, in baza studiul de oportunitate intocmit in vederea concesionarii terenului respectiv, si aprobat prin hotarare de consiliu local.

Continutul caietului de sarcini cuprinde elementele prevazute de lege, intre care enumeram informatiile generale privind obiectul concesiunii, conditiile generale ale concesiunii, conditiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele si clauzele referitoare la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

CAPITOLUL II
Informatiile generale privind obiectul concesiunii :
Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat :

Obiectul concesiunii il constituie terenul situat in intravilan 1068 mp si extravilan 3932 mp, T 99, P 389/2/1 si P 839/2/2 , sat Enosesti , înscris în cartea funciara nr.58516, teren care apartine domeniului privat al unitatii administrativ-teritoriale oras Piatra Olt pentru realizarea unui Salon de evenimente.

Destinatia bunurilor ce fac obiectul concesiunii :

Bunul imobil descris mai sus este concesionat in vederea realizarii unui salon de evenimente.

Conditiile de exploatare a concesiunii :

Concesionarul are obligatia ca in termen de 24 de luni de la data semnarii contractului sa edifice pe terenul concesionat constructii avand una din destinatiile :
Obiect 1 -amplasarea unui pavilion destinat evenimentelor sociale,
Obiect 2 – cladire bucatarie si toalete,
Obiect 3- Amenajari exterioare,
conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar contractul de concesiune se suspenda de drept .

Concesiunea se exercita conform clauzelor contractuale stabilite intre parti.

Obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre concedent :

Obiectivele de ordin economic si financiar constau in exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii, prin administrarea eficienta a domeniului privat al unitatii administrativ-teritoriale, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, ca aport al redeventei datorata de concesionar.

Avandu-se in vedere faptul ca imobilul descris anterior este concesionat in vederea realizarii unui spatiu tip pavilion destinat evenimentelor sociale, veniturile suplimentare la bugetul local sunt atrase si ca urmare a impozitului pe cladire datorat de catre concesionar.

Prin concesiunare obligatiile rezultate din modul de gestionare a terenului concesionat, inclusiv cele de mediu, trec in sarcina concesionarului.

Obiectivele de mediu impun concesionarului obligatia de a respecta regulile de protectia mediului si sanatatea a populatiei , conform legislatiei in vigoare, pe toata durata concesiunii.

Prin contractul de concesiune ce se incheie intre parti, concedentul transfera concesionarului responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protectia mediului.

CAPITOLUL III
Conditiile generale ale concesiunii :

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

Bunul imobil concesionat - teren situat in intravilan (1068 mp) si extravilan (3932 mp) - face parte din domeniul privat al orasului Piatra Olt, judetul Olt, si constituie bun de retur, ce revine concedentului de plin drept, gratuit si liber de orice sarcini, la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

Bunurile proprii ce apartin concesionarului si care au fost utilizate de catre acesta pe perioada concesiunii, raman in proprietatea concesionarului la incetarea contractului de concesiune.

Aceste prevederi se aplica coroborat cu prevederile contractului de concesiune incheiat intre parti, care face parte integranta din documentatia de atribuire.

Obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare :

Pe perioada derularii concesiunii, concesionarul va respecta normele privind protectia mediului, impuse de legislatia in vigoare.

Obligativitatea asigurarii exploatarii in regim de continuitate si permanenta :

Concesionarul are obligatia exploatarii bunului concesionat in regim de continuitate si permanenta, in vederea indeplinirii scopului pentru care au fost concesionate.

Interdictia de subconcesionare a bunului concesionat :

Pe perioada exercitarii dreptului de concesiune, concesionarului i se interzice dreptul de a subconcesiona bunurile concesionate.

Dreptul de concesiune asupra terenurilor se transmite in caz de succesiune sau instrainare a constructiei, pentru a carei realizare acest drept a fost constituit.

Conditiile in care concesionarul poate inchiria bunul imobil concesionat pe durata concesiunii :

Durata concesiunii :

Durata concesiunii se stabileste de catre concedent pe baza studiului de oportunitate.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, prin act aditional incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata a prelungirilor sa nu depaseasca 49 de ani, incepand de la data semnarii lui, dar numai in baza unui nou raport de evaluare.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, si produce efecte incepand de la data semnarii lui.

Pe perioada exercitarii dreptului de concesiune , concesionarului i se interzice dreptul de a subconcesiona bunul ce face obiectul dreptului de concesiune.

Redeventa minima si modul de calcul al acesteia :

Modalitatea de calcul si valoarea redeventei minime a concesiunii, s-a stabilit in baza raportului de evaluare nr.1044/30.06.2025 intocmit de catre un evaluator autorizat.

Valoarea redeventei de pornire a licitatiei este stabilita in baza unui raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat, aprobat prin hotarare a consiliului local este in suma de 4300 lei/an.

Pasul de licitatie este de **10%** din valoarea de pornire a redeventei.

Valoarea minima a redeventei de stabilire a ofertei castigatoare este de ..... lei/luna

Nu se accepta oferte ale caror valori sunt mai mici decat valoarea minima stabilita.

Natura si cuantumul garantiilor solicitate de concedent :

Pentru participarea la licitatia organizata in vederea concesionarii terenurilor situate in extravilan in vederea infiintarii unei unitati de procesare a carnii, persoanele fizice sau juridice interesate trebuie sa obtina de la primarie documentatia de atribuire, dupa achitarea urmatoarelor taxe :

*Contravaloarea documentatiei de atribuire, ce include caietul de sarcini si studiul de oportunitate– 200,00 lei.

*Garantia de participare la licitatie este in cuantum de 500,00 lei, suma ce va constitui avans al redeventei pentru ofertantii declarati castigatori ori care se va restitui ofertantilor declarati necastigatori si se depun la caseria orasului Piatra Olt

*Obligatia de restituire a garantiei de participare este de 10 zile calendaristice, in urma solicitarii scrise, din partea ofertantului declarat necastigator .

Concedentul are obligatia de a retine garantia de participare atunci cand ofertantul se afla intr-una din situatiile urmatoare :

*refuza sa semneze contractul de concesiune ;

*daca nu-si mentine oferta depusa, in termenul de valabilitate al acesteia, asa cum s-a angajat prin formularul de oferta prevazut de anexa nr. 3 la documentatia de atribuire(90 zile).

*Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune de bunuri proprietate publica sa depuna, cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand o cota-parte din suma obligatiei de plata catre concedent, este in cuantum de 50% din valoarea redeventei stabilite pentru primul an de exploatare.

Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

Conditiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii :

Edificarea de constructiilor de pe terenul concesionat, vor fi realizate cu respectarea dispozitiilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, republicata, si ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a normelor de protectia muncii impuse de legislatia in vigoare.

CAPITOLUL IV

Condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele :

Ofertele vor fi transmise (depuse) pana la data de_____ ora_____conform anuntului de licitatie.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, raman exclusiv in sarcina persoanei care transmite oferta.

Oferta va fi transmisa in doua plicuri inchise si sigilate, din care unul interior, care va contine oferta propriu-zisa semnata de ofertant, si unul exterior, care va contine documentele prevazute in Instructiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor din documentatia de atribuire.

Modul detaliat de prezentare si documentele necesare sunt prevazute in documentatia de atribuire.

Oferta este valabila pe toata perioada desfasurarii licitatiei, adica de la depunere si pana la incheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat castigator.

Oferta are caracter obligatoriu si este confidentiala pana la deschiderea plicurilor de catre comisia de evaluare, la data si ora stabilita prin anuntul de licitatie.

CAPITOLUL V

Clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune :

Incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata poate avea loc in urmatoarele situatii :

*la expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege ;

*in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent

*in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului ;

*in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar

*la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privata partile pot stabili si alte clauze de incetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, fara a aduce atingere clauzelor si conditiilor reglementate de lege.

Concendentul se obliga sa restituie garantia constituita cu titlu de garantie, reprezentand cota-parte din suma obligatiei de plata stabilita in cuantum de 50% din valoarea redeventei stabilite pentru primul an de exploatare, in termen de 10 zile de la incetarea contractului de concesiune.

Consilier superior
Nicoleta Voicu

Anexa nr.5 la HCL nr.

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. _____ din data de _____

Incheiat la sediul unitatii administrativ-teritoriale Piatra Olt

CAPITOLUL I
PARTILE CONTRACTANTE :

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA Piatra -Olt, judeţul Olt, reprezentată prin Nicusor Rada, în calitate de primar, cu sediul în Olt, judeţul Olt, tel.0349803010, fax 0349803011, cod fiscal 4491237, **cont RO97TREZ50621A300530XXXX** , deschis la Trezoreria Slatina, in calitate de concedent,

şi

Domnul/ Doamna....., având CNP ..... , domiciliat in ....., strada ....., nr. ..... , judetul ....., posesor BI/CI seria ..... nr. ....., in calitate de **concesionar,**

In temeiul Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare si al Hotararii nr. ..... din data de ..... adoptata de Consiliul local al orasului Piatra Olt de aprobare a concesionarii prin licitatie a unei suprafete de teren intravilan din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale oras Piatra Olt, in vederea realizarii unui salon de evenimente, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II
OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1 - 1) Obiectul contractului de concesiune consta in concesionarea unui teren neproductiv situat in intravilan 1068 mp si extravilan 3932 mp, suprafata totala de 5000 mp, identificat prin nr. cadastral nr.58516, inscris in cartea funciara nr. nr.58516, ce face parte din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale Piatra Olt.

2) Obiectivele concedentului :

a) Concesionarul are obligatia ca in termen de 24 de luni de la data semnarii, sa realizeze pe terenul concesionat constructii avand destinatiile prevazute in certificatul de urbanism si autorizatia de construire obtinute in acest sens, pentru care s-a incheiat prezentul contract de concesiune , in caz contrar contractul de concesiune inceteaza de drept.

b) In cazul incetarii contractului de concesiune pentru neplata redeventei timp de 6 luni consecutiv, bunul imobil, edificat in baza prezentului contract de concesiune, proprietatea concesionarului, cu respectarea dispozitiilor legale in materie fiscala va intra sub incidenta prevederilor legale privind executarea fiscala, urmata de evaluarea acesteia de catre un expert autorizat ANEVAR, in vederea valorificarii de catre concedent in conformitate cu dispozitiile legale, pentru recuperarea prejudiciului creat de catre concesionar.

CAPITOLUL III
DURATA CONCESIUNII :

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

2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, si produce efecte incepand de la data semnarii lui.

CAPITOLUL IV
REDEVENTA CONCESIUNII :

Art. 3 - 1) Valoarea redeventei minime este de ..... lei/luna, a terenurilor extravilan in suprafata de 5000 mp, conform raportului de evaluare si urmare a licitatiei.

2) Valoarea redeventei se indexeaza anual cu coeficientul de inflatie.

CAPITOLUL V
PLATA REDEVENTEI :

Art. 4 - 1) Redeventa se plateste lunar la casieria unitatii administrativ-teritoriale oras Piatra Olt sau in contul IBAN RO97TREZ50621A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiul Slatina, pana in ultima zi lucratoare.

2) Plata cu intarziere a redeventei atrage penalitati in cuantumul si modalitatile prevazute de lege, la momentul respectiv.

3) Neplata redeventei timp de 6 (sase) luni consecutive, atrage desfiintarea contractului de plin drept, fara alte formalitati din partea concedentului si fara interventia instantei de judecata.

4) Redevanta se calculeaza si se plateste anual.

CAPITOLUL VI
DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI :

Art. 5 - 1) Concedentul are dreptul sa verifice in perioada derularii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata modul in care sunt respectate clauzele acestuia de catre concesionar.

2) Verificarea prevazuta la alin. 1) se efectueaza numai cu notificarea prealabila a concesionarului si in conditiile stabilite in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

3) Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

4) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor acestuia.

5) Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privata, in afara de cazurile prevazute de lege.

6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, situatie in care concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, fara a putea solicita incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

7) In cazul in care modificarea unilaterala a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire.

8) In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta. Dezacordul nu exclude indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concesionar.

CAPITOLUL VII
DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCESIONARULUI :

Art. 6 - 1) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul dobandeste dreptul de a exploata, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile proprietate privata ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

2) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele, respectiv productele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si scopului stabilit de parti prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.
3) Concesionarul isi executa obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata si in acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.
4) Concesionarul nu va fi obligat sa suporte cresterea sarcinilor legate de executia obligatiilor sale, in cazul in care aceasta crestere rezulta in urma :
a) unei masuri dispuse de o autoritate publica ;
b) unui caz de forta majora sau unui caz fortuit.
5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate privata.
6) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul are obligatia sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si permanenta, a bunurilor proprietate privata care fac obiectul concesiunii.
7) Concesionarul are obligatia ca in termen de 24 de luni de la data semnarii contractului sa realizeze constructiile cuprinse in caietul de sarcini, pe terenul concesionat avand destinatiile prevazute in certificatul de urbanism si autorizatia de construire obtinute in acest sens, in caz contrar contractul de concesiune inceteaza de drept.
8) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la valoarea si in modul stabilit in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.
9) La incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul este obligat sa restituie, pe baza de proces-verbal, in deplina proprietate si liber de orice sarcina, bunul concesionat.
10) In conditiile incetarii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata din alte cauze decat prin ajungere la termen, forta majora sau caz fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarii bunului proprietate privata, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestora de catre concedent.
11) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natura sa conduca la imposibilitatea exploatarii bunului, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarii bunului.

CAPITOLUL VIII
INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE :

Art. 7. Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii :
7.1 in cazul in care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterala de catre concedent ;
7.2 in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, astfel , in situatia in care constructiile nu sunt incepute - cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului, reprezentand contravaloarea lucrarilor executate in vederea aducerii bunului la starea fizica de la data concesionarii. Concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, in mod gratuit si liber de orice sarcini, bunul imobil concesionat.

CAPITOLUL IX
RADIEREA DIN CARTEA FUNCIARA A DREPTULUI DE CONCESIUNE :

Art. 8. Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune se face astfel :
a) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 7 pct. 7.1, concesionarul va putea cumpara terenul concesionat, la valoarea stabilita printr-un nou raport de evaluare, intocmit de un evaluator autorizat in conditiile legii, situatie in care se va avea in vedere pretul terenului la data

cumpararii acestuia, si nici decum pretul de la data incheierii prezentului contract ;
b) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 7 pct. 7.2, radierea din cartea funciara se efectueaza in baza actului de denuntare unilaterala sau in baza hotararii judecatoresti definitive ;

CAPITOLUL X
REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

Art. 9. La incetarea din orice cauza a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea contractului, vor fi repartizate dupa cum urmeaza :
a) bunuri de retur – terenul extravilan concesionat reintra in patrimoniul concedentului ;
b) bunuri proprii – bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii,

CAPITOLUL XI
CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU

Art. 10. Responsabilitatea privind obtinerea si detinerea de avize, autorizatii si acorduri de mediu, conform legislatiei in vigoare, pentru activitatile ce fac obiectul prezentului contract, este in sarcina concesionarului, incepand cu data semnarii contractului de concesiune.

CAPITOLUL XII
RASPUNDEREA CONTRACTUALA :

Art. 11.1 Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in contractul de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culta.
11.2 Forta majora apara de raspundere in conditiile legii.

CAPITOLUL XIII
LITIGII :

Art.12 – 1) Pentru solutionarea eventualelor litigii ce pot apare in timpul derularii contractului de concesiune, partile contractante pot stipula clauze compromisorii.
2) Pentru orice litigiu aparut in derularea contractului de concesiune, partile vor incerca solutionarea amiabila a acestuia.
3) In caz de neintelegeri, competenta de solutionare a litigiului apartine tribunalului in a carei raza teritoriala este situat sediul concedentului, potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

CAPITOLUL XIV
ALTE CLAUZE :

Art. 13.1 In cazul in care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nula, inaplicabila sau ilegala partial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nicio alta dispozitie a contractului, iar acesta va fi interpretat ca si cand astfel de dispozitii nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevazute.
13.2 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul ambelor parti, in scris, prin act aditional, insusit sub semnatura si parafa.
13.3 In situatia in care, la termenul de incetare a concesiunii vor aparea alte reglementari legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, partile contractante vor putea negocia si stabili alte conditii decat cele prevazute in prezentul contract.

CAPITOLUL XV
DEFINITII :

Art. 14.1 Prin forta majora in sensul prezentului contract de concesiune se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.
14.2 Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia concesionarului, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

CAPITOLUL XVI
DISPOZITII FINALE :

Art. 15.1 Prezentul contract de concesiune se completeaza cu prevederile Codului civil si ale Codului administrativ.
15.2 Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in doua exemplare originale, din care unul pentru fiecare parte, astazi _____, data semnarii lui, la sediul unitatii administrativ-teritoriale oras Piatra Olt.

CONCENDENT
Orasul Piatra Olt,
PRIMAR
Nicusor RADA

CONCESIONAR

SECRETAR GENERAL
Petrisor STOICA

Compartiment Urbanism
CONSILIER SUPERIOR
Nicoleta VOICU

Compartiment Contabilitate
CONSILIER SUPERIOR
Constantina BABA

CONTROL FINANCIAR PREVENTIV
CONSILIER SUPERIOR
Eugen Marian DRAGAN

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Slatina

Nr. cerere	97146
Ziua	18
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191793726

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58516 Piatra-Olt

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Olt, UAT Piatra-Olt, Loc. Enosesti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	58516	5.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
99312 / 17/07/2023		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. nr. 794, din 14/07/2023 emis de BNP Ruscu Rodica;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 58516 a imobilului cu numarul cadastral 58516 / UAT Piatra-Olt, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52691 inscris in cartea funciara 52691;	A1
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 52691 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 1334.	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52691/Piatra-Olt, inscrisa prin incheierea nr. 81543 din 27/09/2018;	
Act Normativ nr. Legea 165, din 16/05/2013 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B3	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT PIATRA OLT**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52691/Piatra-Olt, inscrisa prin incheierea nr. 81543 din 27/09/2018;	
154018 / 14/11/2024		
Act Administrativ nr. Adeverinta Nr. 26887, din 13/11/2024 emis de Primaria Orasului Piatra-Olt;		
B5	Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cu privire la schimbarea destinatiei suprafetei de 1068 mp teren (care face parte din suprafata totala de 5000 mp teren inscrisa in cartea funciara) , din extravilan in intravilan.	A1
33068 / 07/03/2025		
Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 13272, din 06/03/2025 emis de Primaria Orasului Piatra-Olt;		
B6	se noteaza schimbarea categoriei de folosinta din pasune in neproductiv	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

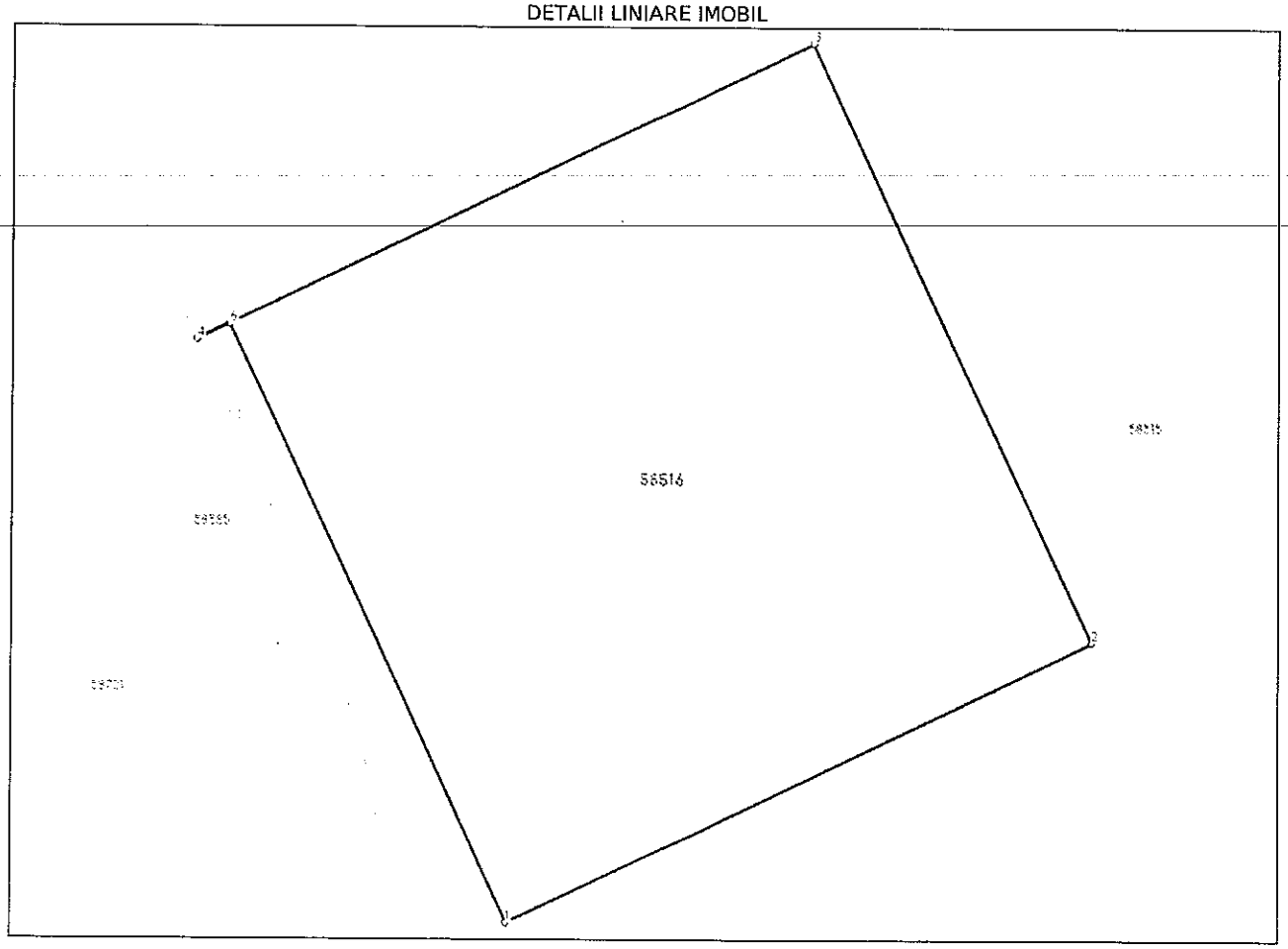
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
58516	5.000	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	DA	1.068	99	839/2/1	-	
2	neproductiv	NU	3.932	99	839/2/2	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	443.082,921 319.973,785	2	443.146,006 320.004,194	70.031
2	443.146,006 320.004,194	3	443.115,731 320.068,859	71.401
3	443.115,731 320.068,859	4	443.049,125 320.036,752	73.941
4	443.049,125 320.036,752	5	443.049,129 320.036,743	0.01

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	443.049,129 320.036,743	6	443.052,651 320.038,44	3.91
6	443.052,651 320.038,44	1	443.082,921 319.973,785	71.391

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	97149	18-07-2025	21-07-2025	Consultare/Informare

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
18-07-2025
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ADRIAN-CLAUDIU CIUMPAVU

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro