



**HOTĂRÂREA nr. 67 din 27.06.2019**  
**cu privire la aprobare concesionare teren în suprafață de 285 mp curți construcții,**  
**situat în Municipiul Câmpulung, punctul CENTRALĂ TERMICĂ VIȘOI III – strada**  
**George Topîrceanu, județul Argeș**

**Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș întrunit în ședință ordinară în data de 27 iunie 2019;**

Având în vedere :

- Raportul Serviciului Juridic, Administrație Publică, înregistrat sub nr. 18478 / 06.06.2019 prin care se propune concesionarea unui teren în suprafață de 285 mp curți construcții, situat în Municipiul Câmpulung, punctul CENTRALĂ TERMICĂ VIȘOI III – strada George Topîrceanu, județul Argeș;
- expunerea de motive a primarului, prin care se propune concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 285 mp curți construcții, situat în Municipiul Câmpulung, punctul CENTRALĂ TERMICĂ VIȘOI III – strada George Topîrceanu, județul Argeș;
- Prevederile art. 14 din Legea nr. 213 / 1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de evaluare nr. 15 / 03 / 2019 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR pentru concesionarea suprafeței de 285 mp curți construcții, situat în Municipiul Câmpulung, punctul CENTRALĂ TERMICĂ VIȘOI III – strada George Topîrceanu, județul Argeș;
- Prevederile art. 554, 858 – 861 din Legea nr. 287 / 2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 36, alin. (2), lit. c), alin. (5), lit. a), art. 119 și art. 123 din Legea nr. 215 / 2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile O.U.G. nr. 54 / 2006 privind regimul contractelor de concesionare de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile H.G. nr. 168 / 2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a O.U.G.nr. 54 / 2006;
- prevederile art. 36, alin. (2), lit. c, alin. 5, lit. a, art. 37, alin. (2), lit. c și art. 123 din Legea administrației publice locale nr. 215 / 2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 105 din 31.07.2018 privind însușirea, de principiu, a propunerii de concesionare prin licitație publică a unui teren situat în Municipiul Câmpulung, punctul CENTRALĂ TERMICĂ VIȘOI III – strada George Topîrceanu;
- avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 5 ale consiliului local;

În temeiul art. 45, alin. (1) din Legea nr. 215 / 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** – Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 285 mp curți construcții, situat în Municipiul Câmpulung, punctul CENTRALĂ TERMICĂ VIȘOI III – strada George Topîrceanu, județul Argeș, teren solicitat pentru amenajare acces spațiu comercial și drenare ape pluviale, teren identificat în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** – Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea "Teren în suprafață de 285 mp curți construcții, situat în Municipiul Câmpulung, punctul CENTRALĂ TERMICĂ VIȘOI III – strada George Topîrceanu, județul Argeș, studiu prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3.** – Se însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Cîrstian Stan pentru stabilirea redevenței minime în vederea concesionării terenului în suprafață de 285 mp curți construcții, situat în Municipiul Câmpulung, punctul CENTRALĂ TERMICĂ VIȘOI III – strada George Topîrceanu, județul Argeș, prevăzut în anexa nr. 3 care face parte din prezenta hotărâre.

**Art. 4.** – Se aprobă Caietul de sarcini pentru concesionare "Teren în suprafață de 285 mp curți construcții, situat în Municipiul Câmpulung, punctul CENTRALĂ TERMICĂ VIȘOI III – strada George Topîrceanu, județul Argeș, prevăzut în anexa nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 4.** – Se aprobă Instrucțiunile pentru ofertanți privind elaborarea și prezentarea ofertei de concesionare "Teren în suprafață de 285 mp, situat în Municipiul Câmpulung, punctul CENTRALĂ TERMICĂ VIȘOI III – strada George Topîrceanu, județul Argeș, prevăzut în anexa nr. 5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 6.** – Se aprobă modelul orientativ al Contractului de concesiune pentru concesionarea "Teren în suprafață de 285 mp curți construcții, situat în Municipiul Câmpulung, punctul CENTRALĂ TERMICĂ VIȘOI III – strada George Topîrceanu, județul Argeș, prevăzut în anexa nr. 6 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 7. – (1)** Se aprobă valoarea minimă a redevenței de **131,33 lei / lună**, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat.

(2) Garanția de participare la licitație se stabilește la 157,6 lei, reprezentând 10% din valoarea minimă anuală.

(3) Costul documentației de atribuire este de 50 lei.

**Art. 8.** – Durata concesiunii este de 15 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adițional, prin acordul părților.

**Art. 9.** – Se împuternicește Primarului Municipiului Câmpulung să organizeze procedura de licitație pentru concesionarea terenului descris la articolul 1 și să semneze contractul de concesiune.

**Art. 10.** – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Comisia de licitație constituită la nivelul Municipiului Câmpulung și Compartimentul Investiții și Achiziții Publice.

**Art. 11.** – Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal Instituției Prefectului – Județul Argeș, Compartimentului Investiții și Achiziții Publice, Direcției Economice și Fiscale, Serviciului Juridic, Administrație Publică și Primarului Municipiului Câmpulung.

**Municipiul Câmpulung, 2019**

**Președinte de ședință,  
Sergiu – Valeriu Cicu**

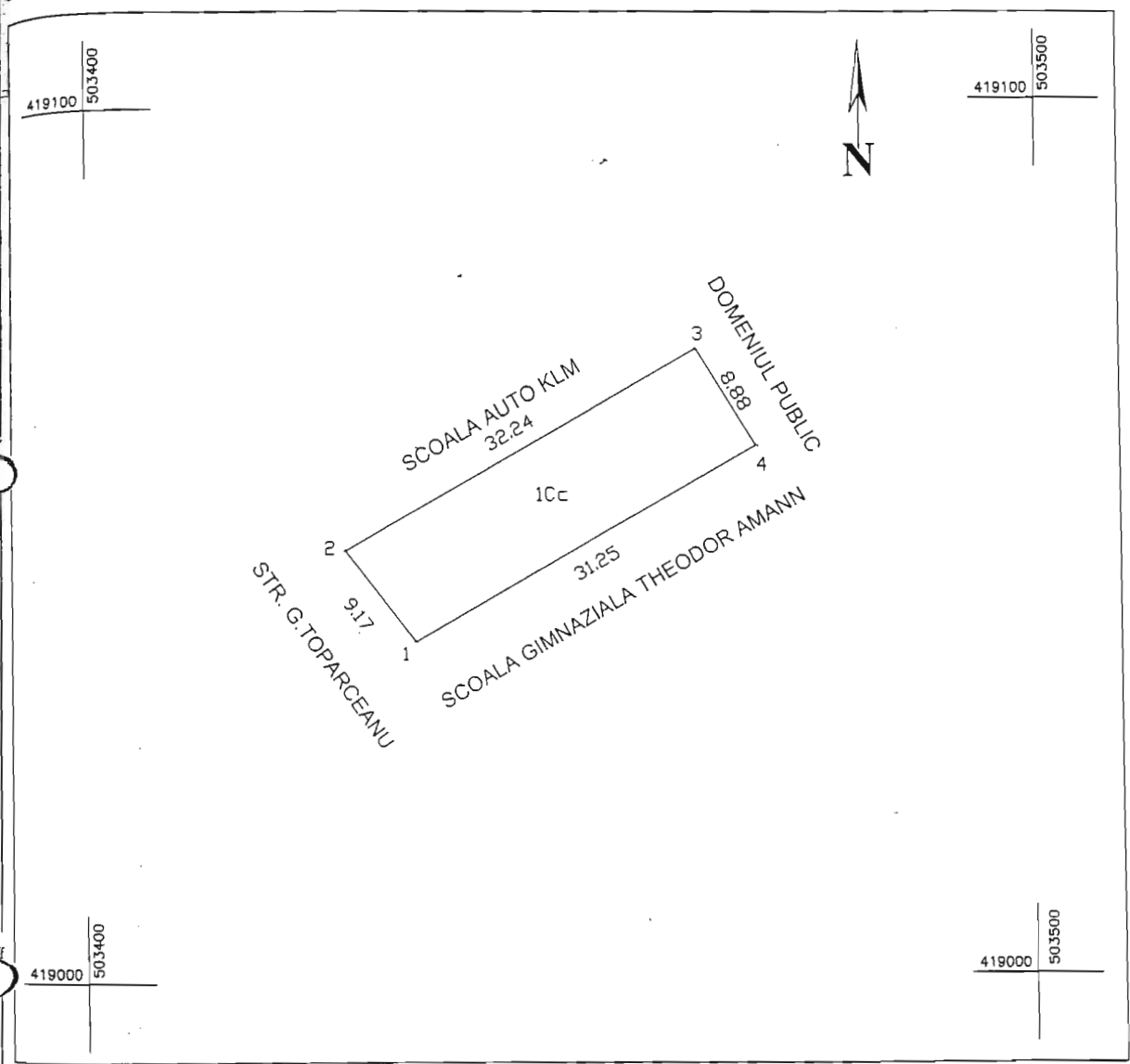
**Contrasemnează,  
Secretar  
Ramona SIMION**

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

195

Nr. cadastral.	Suprafata masurata	Adresa imobilului: INTRAVILAN, MUN. CAMPULUNG	
	285mp	STR. GEORGE TOPARCEANU	
Cartea Funciara nr.		UAT	CAMPULUNG



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	285	IMOBIL IMPREJMUIT
Total		285	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni

Suprafata totala masurata a imobilului=285mp

Suprafata din act=---mp

Executant (CAPITAN) BOGDAN GEORGIAN Confirma executarea măsurătorilor teren corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Semnatura și Ștampila BOGDAN GEORGIAN Data: 18.06.2018	Inspector Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnatura și parafa Data..... Ștampila BCP!
---	---

Pre

502

5

Evaluator Cîrstian Stan, specialitatea EPI, Legitimația nr. 18137/2019

CIF 34818706

Sediu: Pitești, str.Mr Sever Niculescu, nr. 15

## RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip teren intravilan  
situată în Municipiul Câmpulung, str. George  
Topârceanu, județul Argeș  
Stabilirea redevenței minime pentru terenul  
de 285 mp. curți - construcții

NR.15/03/2019

*Proprietar:* Municipiul Câmpulung

*Beneficiar:* Municipiul Câmpulung

*Evaluator ANEVAR: ing. Cîrstian Stan*

07.03.2019

## SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Către,

Municipiul Câmpulung

Ref.: la evaluare "Proprietate imobiliară de tip teren intravilan situat în județul Argeș, municipiul Câmpulung "

1. Prezenta lucrare a fost elaborată de Cîrstian Stan membru titular ANEVAR, cu leg. nr. 18137/2019 valabilă pentru anul 2019, în baza contractului semnat cu dumneavoastră.

2. Proprietatea care face obiectul prezentului raport este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan, situat în județul Argeș, municipiul Câmpulung, str. George Topârceanu, punct Centrală Termică Vișoi III".

3. Inspekția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost realizate de către evaluator.

4. Scopul evaluării este „ estimarea valorii de piață “a proprietății pentru suprafața de 285 mp. și stabilirea redeveței minime în vederea concesiunii, pentru informarea clientului.

5. Raportul de evaluare care urmează și pe care această scrisoare îl însoțește, constând din 23 pagini plus anexele, prezintă bază pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, tipul de raport întocmit este raport explicativ (narativ) complet.

Cursul de schimb valutar luat în considerare este de 4,7506 lei/1 Euro.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii și considerentele avute în vedere la determinarea valorii de piață sunt:

- valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile prezentate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

- valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- valoarea este o predicție.

6. Raportul a fost pregătit în conformitate cu SEV 2018 "Valoarea de piață – tip de valoare definită în SEV 2018 „Evaluarea proprietății imobiliare” și prezintă baza pe care s-a stabilit opinia.

Pitesti  
07.03.2019

Evaluator autorizat  
Cîrstian Stan



## CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

### *CAPITOLUL I - Introducere*

- 1.1 Sinteza raportului de evaluare.....
- 1.2 Certificarea evaluatorului.....

### *CAPITOLUL II - Termenii de referință ai evaluării*

- 2.1 Identificarea și competența evaluatorului.....
- 2.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați.....
- 2.3 Scopul evaluării.....
- 2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....
- 2.5 Tipul valorii.....
- 2.6 Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.....
- 2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....
- 2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea.....
- 2.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....
- 2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....
- 2.11 Declarația conformității cu SEV.....
- 2.12 Descrierea raportului.....

### *CAPITOLUL III – Prezentarea datelor*

- 3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....
- 3.2 Descrierea situației juridice.....
- 3.3 Descrierea terenului.....
- 3.4 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente.....

### *CAPITOLUL IV - Analiza pieței imobiliare*

- 4.1 Analiza cererii.....
- 4.2 Analiza ofertei.....
- 4.3 Analiza echilibrului pieței.....

### *CAPITOLUL V - Analiza celei mai bune utilizări*

- 5.1 Analiza celei mai bune utilizări.....

### *CAPITOLUL VI - Evaluarea proprietății*

- 6.1 Abordarea prin piață.....

### *CAPITOLUL VII - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii*

- 7.1 Analiza rezultatelor.....
- 7.2 Concluzia asupra valorii.....

#### **Anexe:**

Hotărârea nr. 105 din 31.07.2018 a Consiliului Local al Municipiului Câmpulung;  
Plan de amplasament și delimitare a imobilului fără număr cadastral - Anexa la HCL nr. 105 din 31.07.2018;  
Certificat de urbanism nr. 4579 din 31.08.2018;  
Fișa de inspecție;  
Localizare teren proprietate evaluată;  
Fotografii proprietate imobiliară evaluată;  
Oferte vânzare teren intravilan mun. Câmpulung



## CAPITOLUL I: INTRODUCERE

### 1.1.SINTEZA RAPORTULUI

<i>Proprietatea evaluată :</i>	Teren intravilan, situat în mun. Câmpulung, str. George Topârceanu, punct Centrală Termică Vișoi III , județul Argeș
<i>Tipul proprietății:</i>	Proprietate imobiliară de tip teren intravilan
<i>Tipul de raport:</i>	Prezentul raport de evaluare este un raport explicativ (narativ)
<i>Proprietar:</i>	MUNICIPIUL CÂMPULUNG
<i>Terenul:</i>	Terenul este proprietatea mun. Câmpulung, județul Argeș
<i>Cea mai bună utilizare:</i>	Rezidențială
<i>Data punerii în funcțiune :</i>	-
<i>Clientul lucrării :</i>	MUNICIPIUL CÂMPULUNG
<i>Perioada inspecției</i>	04.03.2019
<i>Data evaluării:</i>	05.03.2019
<i>Data raportului:</i>	07.03.2019
<i>Scopul evaluării:</i>	Stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip teren intravilan, la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna ianuarie – februarie 2019, pentru informarea clientului.
<i>Condiții limitative:</i>	Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă că proprietatea imobiliară nu este grevata de sarcini (gaj, ipotecă, garanție)
<i>Metode de evaluare utilizate:</i>	a)Abordarea prin comparația vânzărilor.
<i>Rezultatele evaluării:</i>	Valoarea obținută prin Abordarea prin comparația vânzărilor
<i>Valoarea recomandată:</i>	Valoarea obținută prin Abordarea prin comparația vânzărilor la cursul de 4,7506 lei / EURO stabilit de BNR la data de 05.03.2019, este 39.400 lei echivalent a8.300. euro. Stabilirea redevenței minime pentru terenul de 285 mp. este 131,33 lei/lună sau 1.576 lei/an
<i>Executantul evaluării:</i>	Cîrstian Stan, mun. Pitești, str. Maior Sever Niculescu, nr. 15, jud.Argeș, membru titular.

Evaluator:

Cîrstian Stan

Evaluator autorizat ANEVAR/Membru titular

Specializare EPI/Leg. 18137





## 1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Ref. la proprietatea imobiliară evaluată, teren intravilan, situată în Municipiul Câmpulung, str. George Topârceanu, punct Centrală Termică Vișoi III, județul Argeș.

Prezenta lucrare a fost întocmită de către Cîrstian Stan, membru titular ANEVAR.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

1. Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
  2. Analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
  3. Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influența legată de părțile implicate.
  4. Valoarea exprimată nu are nici o legătură cu suma încasată pentru execuția lucrării și nu a fost condiționată de prezentarea în raport a unor anumite aspecte.
  5. Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizare tranzacției.
  6. Menționez că am îndeplinit programul de pregătire de bază (continuă) în domeniu și am competența necesară pentru întocmirea prezentului raport.
  7. Proprietatea imobiliară a fost inspectată în data de 04.03.2019 de către evaluator Cîrstian Stan în prezența reprezentantului proprietarului.
  8. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența din partea nici unei alte persoane.
  9. Analizele și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare SEV - 2018 aprobate de către ANEVAR. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru Titular ANEVAR și a fost realizat pentru informarea clientului.

Evaluator:

Cîrstian Stan

Evaluator autorizat ANEVAR/Membru titular

Specializare EPI/Leg. 18137



## CAPITOLUL II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 2.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETANȚA EVALUATORULUI

Evaluator membru titular ANEVAR: ing. Cîrstian Stan (telefon 0743 182 391)

- Evaluator proprietăți imobiliare
- Legitimăție evaluator ANEVAR nr. 18137/2019
- Persoană fizică autorizată CIF: 38418706/2015

În conformitate cu Standardele de Evaluare SEV 101 și SEV 103 certific faptul că sunt competent să efectuez cu obiectivitate și imparțialitate prezentul raport de evaluare. Declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare, că nu am nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori. Îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Deoarece activitatea de evaluare solicită exercitarea abilității și a raționamentului profesional, declar ca am efectuat evaluarea având abilitățile tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

Confirm că am suficiente informații despre piețele actuale, că am competența, calitățile și cunoștințele necesare pentru realizarea prezentei evaluări în mod obiectiv și imparțial.

Confirm faptul că nu a fost oferită asistența profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.

### 2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul prezentului raport de evaluare este Municipiul Câmpulung, județul Argeș, reprezentată prin Primar Țâroiu Ioan Liviu.

### 2.3. SCOPUL EVALUĂRII

Utilizarea evaluării o constituie informarea clientului pentru stabilirea valorii de piață și stabilirea redevenței minime pentru concesionarea terenului în suprafață de 285 mp.

### 2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate teren intravilan în suprafața de 285 mp categoria de folosință curți - construcții, situată în Câmpulung, str. George Topârceanu, punct Centrală Termică Vișoi III, județul Argeș;

Pentru proprietatea teren intravilan, ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-au prezentat următoarele acte ce atestă proprietatea Municipiul Câmpulung:

- Hotărârea nr 105 din 31.07.2018 a Consiliului Local Municipal Câmpulung;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului fără nr. cadastral;
- Certificat de urbanism nr. 4579 din 31.08.2018.

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de proprietate deplină al Municipiul Câmpulung, județul Argeș, asupra proprietății "teren intravilan categoria de folosință curți - construcții", ce face obiectul evaluării.

Prezentul raport nu validează din punct de vedere legal corectitudinea documentelor prezentate și nici dreptul de proprietate deplin asupra terenului, considerat ca ipoteză de lucru



în realizarea prezentului raport de evaluare.

## 2.5. TIPUL VALOARII ȘI DEFINIȚIA ACESTEIA

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață, a proprietății.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările SEV 2018:

SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 400 - Verificarea evaluărilor

Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:

GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar IVS 2018

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV - Cadrul general:

*Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Fiecare din expresiile cuprinse în definiția de mai sus are propriul său cadru conceptual care, în esență, reflectă suma de bani la care se poate efectua o tranzacție cu proprietatea analizată, între vânzător/proprietar și un cumpărător, independenți (nelegați prin relații preferențiale) și în care fiecare își cunoaște interesul, are convingerea satisfacției din tranzacția realizată, fără a fi constrinși să o facă. Valoarea de piață este, deci, expresia valorii de schimb stabilită în mod obiectiv pe piața imobiliară specifică proprietății supuse evaluării.

## 2.6. DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii ianuarie - februarie 2019, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de **05.03.2019**, curs BNR : 1 EURO = **4,7506** LEI

**Inspekția proprietății**, a fost realizată de către evaluator ing. Cîrstian Stan, în prezența reprezentantului proprietarului, iar bunul imobil supus evaluării a fost identificat pe baza planurilor de amplasament anexate raportului de evaluare, precum și pe baza utilizării actuale a imobilului.

Data inspekției: 04.03.2019

Data evaluării: 05.03.2019

Data elaborării raportului de evaluare: 07.03.2019

## 2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului actual al proprietății;
- Elaborarea fișei de inspekție;



- Inspectarea amplasamentului a schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare, imobilul a fost vizionat;
- Discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor, s-a solicitat date referitoare la imobil;
- În urma inspecției, s-a constatat că terenul este situat în domeniul privat, fiind în zona mediană, Zona C, nu sunt restricții din punct de vedere urbanistic și accesul auto, iar terenul beneficiază de serviciile de apă, gaze, canalizare, energie electrică, telefonie, în zonă;
- Obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare, de la agențiile imobiliare;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii, comparația vânzărilor directe;
- Determinarea valorii de piață, comparația vânzărilor.

## 2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către proprietar;
- Agențiile imobiliare din municipiul Câmpulung, publicațiile locale de profil și anunțuri de mică publicitate ale ziarelor locale.
- Anunțuri de publicitate imobiliară prin Internet „imobiliare campulung „
- Standarde de evaluare SEV 2018, aprobate de ANEVAR ;

## 2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8, de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își pastrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data evaluării.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens, se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se afla în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.



6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că, evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse pe care le va indica în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de SEV și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului (prin creditor se va include orice unitate a creditorului și/sau orice prepus al acestuia care lucrează în interesul creditorului), sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe parti, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Proprietatea imobiliară evaluată nu este înscrisă în cartea funciară.

## **2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextul în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane de cât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## **2.11. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV**

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Imobile ANEVAR ediția 2018. În elaborarea raportului de evaluare au fost respectate următoarele standarde:



- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

## 2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare al proprietății evaluate – teren intravilan, este un raport explicativ (narativ) complet, fiind întocmit conform SEV 103.

Pentru determinarea valorii proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparația vânzărilor

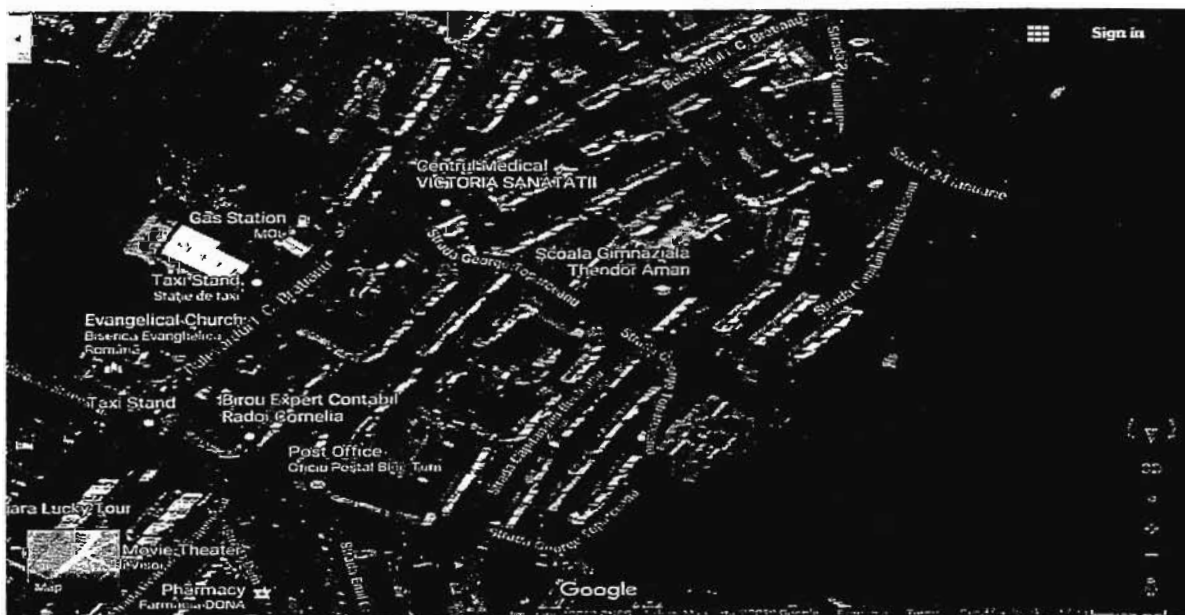
În abordarea prin comparația directă se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt ofertate pentru vânzare.

Abordarea prin comparațiile de piață folosește numai date de pe piață de la acea dată sau de dată recentă.

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și, pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în raționamentul evaluatorului, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țina seama de valoarea determinată prin comparația vânzărilor.

## CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

### 3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚI, LOCALIZARE



Proprietatea imobiliară teren intravilan, este amplasată în intravilanul Municipiului Câmpulung, str. George Topârceanu, punct Centrală Termică Vișoi III, județul Argeș, zona mediană a municipiului.

#### **Oraș:**

**Câmpulung** (în maghiară *Hosszúmező*, în germană *Langenau*) este un municipiu în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitățile componente Câmpulung (reședința) și Valea Rumâneștilor.

Se află în depresiunea Câmpulung, la o altitudine de 580–600 m, deasupra nivelului mării, pe râul Târgului, pe o suprafață de 11,77 km<sup>2</sup> și la o distanță de 52 km de Pitești (pe direcția N-NE, pe șosea), 47 km de Curtea de Argeș (la E), 84 km de Brașov (la S-SV) și 66 km de Târgoviște (la V).

Prima mențiune documentară datează din 1300 (alte surse menționează anul 1292, apărând recent ipoteza conform căreia orașul este, de fapt, atestat documentar din 1215). **Câmpulungul** este cel mai vechi oraș medieval, dar și prima reședință domnească (capitală) a statului Țara Românească. Între secolele XIII - XVII a trăit aici o însemnată comunitate săsească, odată cu sosirea cavalerilor teutoni din Țara Bârsei.

Existența județului istoric Muscel se pierde în negura vremurilor, Câmpulungul fiind reședință încă din vremea judeului Neacșu. Unirea lui Cuza din 1859 a găsit județul în granițele cunoscute din perioada interbelică, neatinsă după reformele din 1864. Și Unirea lui Ferdinand din 1918 a consfințit continuitatea județului, iar pe baza Constituției din 1923 și a legii de unificare administrativă din 1925, teritoriul țării a fost împărțit în 71 de județe, Muscelul rămânând intact cu capitala la Câmpulung. Din păcate, regimul comunist a adoptat Legea nr. 5 din 8 septembrie 1950, prin care teritoriul României era reorganizat în 28 regiuni, cu subdiviziuni raioanele. Județul Muscel s-a desființat, fiind înlocuit cu raionul Muscel cu sediul administrativ la Câmpulung, mult mai mic ca suprafață, în cadrul regiunii Argeș cu reședința la Pitești. După venirea la putere a lui Ceaușescu și declararea RS România, la 17 februarie 1968 s-a dat o nouă lege de re-reorganizare teritorială cu 39 de județe. Muscelul istoric a fost împărțit între noile județe Dâmbovița și Argeș, Câmpulungul fiind înglobat în ultimul, ca și în prezent, încheindu-și destinul ca și reședință de județ.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Câmpulung se ridică la 31.767 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 38.209 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (91,99%), cu o minoritate de romi (1,79%). Pentru 6,03% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,41%), cu o minoritate de creștini după evanghelie (1,06%). Pentru 6,06% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

#### **Localizare în oraș; vecinătăți**

Proprietatea imobiliară teren intravilan este amplasată în intravilanul Municipiului Câmpulung,

județul Argeș, pe strada George Topârceanu, punct Centrală Termică Vișoi III, în zona mediană, zona C, la cca. 300 m de râul Târgului, limitrof cu școala gimnazială Theodor Amann.

Accesul auto și pietonal se realizează pe strada George Topârceanu, stradă asfaltată cu o bandă pe sens.

Tipul zonei: zona de amplasare a proprietății imobiliare este rezidențială cu locuințe unifamiliale P+2E, blocuri P+4E și spații comerciale. Zona este ocupată predominant de





proprietăți imobiliare rezidențiale, comerciale, mai puțin terenuri libere.  
Transportul public este disponibil, la cca. 200 m de terenul subiect se află stația de microbuze.  
Spitalul municipal se află la o distanță de 1.500 m.  
Nivelul impozitelor pe clădiri în zona este unul normal, conform codului fiscal.

**Access:**

Auto: George Topârceanu;  
Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o bandă pe sens .

**Utilități:**

Rețea urbană de energie electrică: existentă  
Rețea urbană de apă: existentă  
Rețea urbană de termoficare: existentă  
Rețea urbană de gaze: existentă  
Rețea urbană de canalizare: existentă  
Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: existentă

**Ambient :** Liniștit, urban

**Gradul de poluare orientativ** (rezultat din observații sau observații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor): Poluare în limite normale; spații verzi în jurul imobilului.

### 3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate „*Teren intravilan categoria de folosință curți – construcții cu suprafața de 285 mp*”, situată în Câmpulung, str. George Topârceanu, punct Centrală Termică Vișoi III, județul Argeș.

Pentru proprietatea teren intravilan, ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-au prezentat următoarele acte ce atestă proprietatea Municipiului Câmpulung:

- Hotărârea nr 105 din 31.07.2018 a Consiliului Local Municipal Câmpulung;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului fără nr. cadastral;
- Certificat de urbanism nr. 4579 din 31.08.2018.

### 3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Proprietatea imobiliară - teren în suprafață de 285 mp, cu categoria de folosință curți - construcții, este situată în intravilanul mun. Câmpulung, Cartier Vișoi III, într-o zonă mixtă rezidențială/ nerezidențială cu proprietăți case unifamiliale, blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4E și de asemenea spații comerciale.

Terenul se află în zona mediană, cu următoarele vecinătăți:

Nord – ȘCOALA AUTO KLM, Sud – ȘCOALA GIMNAZIALĂ THEODOR AMANN,  
Est – DOMENIUL PUBLIC, Vest – STR. G. TOPÂRCEANU.

Forma în plan a terenului este regulată, nivelul terenului fiind plan.

Terenul în cauză este racordat la utilitățile tehnico-edilitare, alimentare apă, energie electrică, canalizare, gaze naturale, telefon, cablu TV.

Transportul public este asigurat de microbuze.

Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine este deosebit de favorabil.

Regimul de înălțime constructibil al zonei este, P+2E și P+4E.

Terenul în cauza are ieșire directă în str. George Topârceanu.

Terenul nu este împrejmuit, iar strada asfaltată sunt amenajate trotuare pentru pietoni.

Suprafața totală a terenului din măsurători în cauză este  $S_T = 285$  mp, fiind detinută în





proprietate de către municipiul Câmpulung, județul Argeș.

Terenul în cauză este racordat la utilitățile tehnico-edilitare, alimentare apă, energie electrică, canalizare, gaze naturale, telefon, cablu TV.

Din discuțiile purtate cu beneficiarii și din informațiile culese, rezultă ca nu există probleme deosebite de mediu: nu au fost observați factori poluanți ai solului și subsolului și se presupune ca infestarea terenului în cauza se află în condiții acceptabile, neinfluențând valoarea.

Terenul nu este traversat de nici un curs de apă, iar pânza freatică se situează la o adâncime medie.

Terenul fiind în domeniul public, accesul la teren se face auto și pietonal din str George Topârceanu.

Gradul seismic al zonei este cel al municipiului Câmpulung: gradul 8.

Terenul nu este ocupat de construcții.

### **3.4. ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE**

Proprietatea imobiliară tip teren intravilan, situată în municipiul Câmpulung, jud. Argeș, este deținuț în proprietate de către municipiul Câmpulung, județul Argeș, fiind în domeniul public al localității.

În zona municipiul Câmpulung, sunt oferte în creștere de vânzare de proprietăți imobiliare tip teren intravilan, iar cererile de astfel de proprietari sunt în stagnare.

Piața imobiliară a anului 2016, a manifestat prudență și maturizare, atât datorită celor care operează în mod semnificativ și care acționează de cele mai multe ori în cunoștință de cauză, în baza unor planuri de afaceri și informații de piața realiste, în termeni mult schimbați fata de avântul anilor 2007/2008.

Micii jucători pe piață, au operat în termenii pieței influențați de nevoile reale ale piețelor locale, funcție de noile randamente, fapt care s-a transmis și asupra fondului imobiliar nefructificat din perioada precedentă. Nu au existat modificări spectaculoase ale valorilor pe fondul imobiliar general existent, doar pe nișe, ale acestuia tendințele păstrandu-se cu excepția perioadelor de sezonalitate. Piața imobiliară rezidențială este caracterizată de faptul că localitățile mici și medii continuă să nu aibă o piață imobiliară activă ai acest lucru se datorează în principal factorului demografic, scăderea populației datorate în special migrației forței de muncă spre zone active economic și îmbătrânirea celei rămase.

### **CAPITOLUL IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

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

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- b) piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;



d) spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;

e) cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

#### 4.1. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, **cererea** reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii se va concentra pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este scăzută în cadrul orașului Câmpulung, fapt ce conduce la un nivel scăzut al tranzacțiilor comparativ cu alte orașe din România.

Un segment important al cererii îl reprezintă familiile cu venituri peste medie care își manifestă dorința de a achiziționa astfel de proprietăți și care îndeplinesc condițiile de angajare credit.

#### 4.2. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, **oferta** reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Locuințele noi construite în ultimii ani sunt din punct de vedere constructiv de o calitate superioară față de situația fondului de locuințe existent.

Având în vedere dinamica structurii după numărul de persoane ce compun o familie și după mărimea locuințelor, deși nivelul condițiilor de locuit ale populației în ultimele două decenii s-au îmbunătățit, ea nu este încă satisfăcătoare în comparație cu situația din alte țări dezvoltate.

În municipiul Câmpulung, oferta de terenuri intravilane este compusă din proprietăți



particulare. Numărul acestor proprietăți este medie raportată la populația stabilită în localitate (oferta de proprietăți de acest gen este medie în principal datorită ritmului lent de construcție de noi locuințe în comună) și acesta este unul din motivele pentru care, pe fondul menținerii cererii, prețurile pe piața imobiliară au avut o tendință de stagnare.

Însă pe termen mediu este de așteptat ca nivelul ofertei să crească având în vedere că:

Interesul participanților la piața imobiliară pentru acest tip de proprietate există.

Proprietarii care au construit cu credite bancare au sperat la o stabilitate economică pentru rambursarea datoriilor, iar în situația actuală încearcă să obțină lichidități din vânzarea proprietăților.

Oferta pentru acest tip de proprietate, se manifestă și din partea celor ce dețin astfel de proprietăți și vor să renunțe la ele, fie să plece din localitate, fie sunt persoane în vârstă și nu se mai pot ocupa de ele sau nu își mai permit să le întrețină.

Având în vedere proprietatea imobiliară evaluată, au fost luate în considerare proprietăți imobiliare comparabile din punct de vedere al destinației și al localizării, iar pentru studiul ofertei competitive au fost analizați diverși factori, cum ar fi: tipul și aria proprietății, caracteristicile, costurile de construire, condițiile de finanțare.

Ofertele de vânzare sunt în creștere, mulți dintre vânzătorii acceptând și variante de apartament în zonă + diferență. Oferta este în ciclul de creștere.

Oferta de imobile tip teren intravilan în această zonă este caracterizată printr-o pondere ridicată. Perioada 2013 - 2015, a fost pentru cei interesați de achiziționarea unui teren, unul dintre cei mai bogați ani în materie de oferte nou aparute pe piață.

Proprietățile individuale construite sunt folosite ca locuințe individuale, puține dintre acestea având amenajat parterul ca spațiu comercial sau sediu de firmă.

#### 4.3. Echilibrul pieței

În prezent punctul de echilibru al pieței pentru locuințe nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumparatorilor, oferta generală depășind cererea.

Din informațiile pe care le deținem, în municipiul Câmpulung, prețurile terenurilor intravilane de acest tip se situează în acest moment în intervalul 10.000 - 40.000 EUR (centru) în funcție de zonă, de utilitățile de care dispune și de dimensiunea terenului.

Se preconizează că tendința de scădere a valorilor proprietăților rezidențiale de orice tip datorită conjuncturii economice actuale și datorită politicii de creștere a taxelor și impozitelor.

### CAPITOLUL V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

#### 5.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER ȘI A TERENULUI CONSTRUIT

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară – “cea mai bună utilizare”, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită în SEV 2018 – Glosar, astfel:

**„Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.**



Analiza celei mai bune utilizări se face atât pe terenul liber cât și pentru proprietatea explice concluziile fiecărei utilizări.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii.

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă.

#### A. Stabilirea celei mai bune utilizări în cazul terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona loc. Câmpulung Muscel.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirea celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibil fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Industrial	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	nu
Rezidențial	da	da	da	da

Astfel cea mai bună utilizare în cazul terenului considerat liber este cea de proprietate rezidențială

#### B. Stabilirea celei mai bune utilizări în cazul terenului construit

Cea mai bună utilizare în cazul terenului construit, reprezintă utilizarea care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente teren.

În vederea stabilirea celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibil fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Industrial	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	nu
Rezidențial	da	da	da	da

Din analiza celei mai bune utilizări, considerând tipul zonei, construcțiile similare din zonă, utilizările alternative logice, cu ocazia inspecției și vizualizarea proprietăților din vecinătate, utilizarea probabilă în mod rezonabil este proprietate rezidențială.

## CAPITOLUL VI: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

### 6.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se



face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi **metoda comparației directe** ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații foarte bune, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparare ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile că să reflecte aceste diferențe.

Elementele de comparație de bază, care trebuie luate în considerare în analiză prin comparație directă, în funcție de natura proprietății evaluate, se împart în două categorii: *Condiții ale realizării tranzacției*: drepturile de proprietate transmise; condițiile de finanțare, adică echivalentul de numerar; condițiile de vânzare, adică motivația; cheltuielile necesare imediat după cumpărare, adică condițiile pieței, de loc și timp. *Caracteristici ale proprietății*: localizarea; caracteristicile fizice, precum dimensiunea, solul, accesul, calitatea construcției, starea acesteia; caracteristicile economice, cum sunt rata cheltuielilor, clauzele de închiriere, managementul, structura chirieșilor; utilizarea, adică zonarea, drepturile de acces la apă și riverane, mediul înconjurător, legislația în domeniul construcțiilor, zonele inundabile; componentele neimobiliare ale valorii, cum sunt fondul comercial, bunurile mobile, francizele, mărcile comerciale.

**Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:**

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare



fiecărei proprietăți comparabile (ajustări);

- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe

baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

**Elementele de comparație de bază sunt:**

**Drepturile de proprietate transmise** – ajustările se fac pentru a reflecta diferențele între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței.

**Condițiile de finanțare** – ajustările sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;

**Condiții de vânzare** – ajustările pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

**Condițiile pieței** – ajustările se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;

**Localizarea** – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;

**Caracteristicile fizice** – ajustările se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;

**Caracteristicile economice** – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;

**Utilizarea** – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;

**Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor** se clasifică în două categorii:

**Cantitative:** analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;

**Calitative:** analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului, interviuri personale.

**Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietatea subiect, am utilizat tehnicile de identificare cantitative, respectiv analiza pe perechi de date.**

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru etape:

Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;

Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);

Obținerea ajustării nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);



Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Ajustările obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. **Ajustarea procentuală** este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Ajustarea se face asupra prețului tranzacției comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. **Ajustarea absolută** se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor

comparabile. Având în vedere că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

În cazul proprietății imobiliare subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a 4 (patru) oferte relativ recente a unor proprietăți imobiliare ale căror caracteristici principale sunt următoarele:

#### OFERTE TERENURI PENTRU EVALUARE - COMPARABILE

Nr. Crt.	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
		<a href="https://www.olx.ro/imobiliare/terenuri/q-teren-campulung-muscel/">https://www.olx.ro/imobiliare/terenuri/q-teren-campulung-muscel/</a>	<a href="https://www.olx.ro/imobiliare/terenuri/q-teren-campulung-muscel/">https://www.olx.ro/imobiliare/terenuri/q-teren-campulung-muscel/</a>	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/.../de.../terenuri/.../campulung-muscel">https://www.publi24.ro/anunturi/.../de.../terenuri/.../campulung-muscel</a>	<a href="https://flatfy.ro/terenuri-de-vanzare-campulung">https://flatfy.ro/terenuri-de-vanzare-campulung</a>
0	1	2	3	4	5
Preț ofertă €/mp		70	45	55	30
Suprafața mp.	285	600	1.353	1.100	342
Adresa	Câmpulung, str. George Topârceanu Zona mediană	Câmpulung, str. Georgeta Moloiu Gherasim Zona centrală	Câmpulung, str. C-tin Brâncoveanu Zona centrală	Câmpulung, Str. Negru Vodă Zona centrală	Câmpulung, Cartier Vișoi III Zona mediană
Deschidere la stradă	9,17	24 m	35 m	9 m	17 m
Amenajări exterioare	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Acces la utilități	Apă, en. electrică gaze, canalizare	Apă, en. electrică, gaze, canalizare, la limită	Apă, en. electrică, gaze, canalizare, la limită	Apă, en. electrică, gaze, canalizare la limită	Apă, en. electrică, gaze, canalizare, la limită
Destinația actuală	Intravilan curți - construcții	Intravilan arabil	Intravilan arabil	Intravilan arabil	Intravilan arabil

În cazul de față comparabila D a necesitat numărul cel mai mic număr de ajustări brute și reprezintă valoarea de piață de:  $29 \text{ euro/mp} \times 285 \text{ mp} = 8.300 \text{ euro}$  echivalent a 39.400 lei.

Pentru stabilirea redevenței pentru concesiune se consideră că valoarea totală a terenului se achită în 25 de ani:





**1. Estimarea redevenței pentru Suprafața de 285 mp. fără nr. cadastral și CF:**  
**39.400 lei /25 ani = 1.576 lei/12 luni = 131,33 lei/lună;**

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, am utilizat tehnicile de identificare cantitative, respectiv analiza pe perechi de date. Proprietățile imobiliare comparabile diferă de proprietatea subiect, în ceea ce privește localizarea, suprafața și forma în plan și deschidere.

Explicarea ajustărilor:

**Drepturi de proprietate transmise:** sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

**Restricții legale:** sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

**Condiții de finanțare:** sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

**Condiții de vânzare :** sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

**Condiții de piață:** sunt similare, sunt necesare ajustări;

**Localizare:** a necesitat ajustări pozitive pentru comparabila A,B și C, acestea având localizare mai bună, față de proprietatea subiect care este localizată în zonă inferioară;

**Suprafața:** a necesitat ajustări negative de pentru comparabila A, B și C acestea având suprafața mai mare față de proprietatea subiect;

**Destinația (utilizarea terenului):** sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

**Amenajări exterioare (străzi, trotuare):** sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

**Topografie/relief:** sunt similare, nu sunt necesare ajustări ;

**Utilități disponibile:** sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

**Forma în plan și deschidere:** a necesitat ajustări negative pentru comparabila A,B și C, acestea având forma neregulată, față de proprietatea subiect care are o formă neregulată.

**Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil:** sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Grila datelor de piață

## CAPITOLUL VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 7.1. ANALIZA REZULTATELOR

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori rotunjite :

*TEREN CURȚI-CONSTRUCȚII – suprafața de 285 mp.*

Valoarea estimată lei = **39.400** lei

Valoarea estimată Euro = **8.300** euro

Pentru alegerea valorii finale sunt analizate următoarele criterii: adecvarea metodei folosite, precizia deprecierilor, a ratelor de capitalizare, precizia informațiilor utilizate, cantitatea și calitatea informațiilor folosite.

Abordarea prin costuri și prin venituri nu este adecvată, în cazul evaluării proprietății imobiliare – teren intravilan.

Abordarea prin comparațiile de piață folosește numai date de pe piață de la acea dată sau de dată recentă. În acest caz, se consideră că datorită datelor avute la dispoziție, valoarea rezultată este *cea mai adecvată* pentru estimarea valorii de piață a imobilului evaluat.

În concluzie, pentru alegerea valorii finale s-a optat pentru valoarea obținută prin abordarea comparațiilor de piață.

### 7.2. CONCLUZIA EVALUATORULUI

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor





relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și, pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin comparația vânzărilor. Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a proprietății imobiliare teren intravilan evaluată este în **concluzia evaluatorului de:**

**39.400 LEI echivalent 8.300 EURO**

Redevență concesionare teren 285 mp:

131,33 lei x12 luni = 1.576 lei/an

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

Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;

Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra, cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției etc.)

Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

Piesele desenate anexate și suprafețele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Nu ne asumăm nicio răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice în vederea întabulării sau pentru orice alte scopuri, suprafețele rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport.

Valoarea se referă la valoarea integrală a dreptului de proprietate, diferențe nesemnificative ale rezultatelor unor măsurători ulterioare nu modifică valoarea proprietății;

Valoarea proprietății nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;

Valoarea este o predicție;

Valoarea este subiectivă;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Valoarea nu conține T.V.A.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Pitești,  
07.03.2019

Întocmit,  
Evaluator autorizat  
ing. Cîrstian Stan



## ANEXELE LA RAPORTUL DE EVALUARE

- Grila datelor de piață – comparația directă;
- Hotărârea nr 105 din 31.07.2018 a Consiliului Local Municipal Câmpulung;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului fără nr. cadastral;
- Certificat de urbanism nr. 4579 din 31.08.2018;
- Fișa de inspecție;
- Localizare teren proprietate evaluată;
- Fotografii proprietate imobiliară evaluată;
- Oferte de vânzare terenuri, în municipiul Câmpulung, județul Argeș.



GRILA DATELOR DE PIAȚĂ - Câmpulung, str. George Topârceanu, FN

Elemente de comparație	Subiect	Comp A		Comp B		Comp C		Comp D	
		Ajustări		Ajustări		Ajustări		Ajustări	
		%	€	%	€	%	€	%	€
Pret		42.000 €		60.880 €		60.500 €		10.260 €	
Tip oferta/tranzactie		oferta		oferta		oferta		oferta	
Ajustare		-15%	-6.300 €	-15%	-9.132 €	-15%	-9.075 €	-5%	-513 €
Pret de vanzare	€	35.700 €		51.748 €		51.425 €		9.747 €	
Pret de vanzare	€/mp	60 €		38 €		47 €		29 €	
Drepturi de proprietate	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		60 €		38 €		47 €		29 €	
Restrictii legale	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		60 €		38 €		47 €		29 €	
Conditii de finantare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		60 €		38 €		47 €		29 €	
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		60 €		38 €		47 €		29 €	
Conditii de piata	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		60 €		38 €		47 €		29 €	
Localizare	inferioară	superioară		superioară		superioară		similar	
Ajustare		-10%	-6 €	-10%	-4 €	-10%	-5 €	0%	0 €
Pret ajustat		54 €		34 €		42 €		29 €	
Caracteristici fizice									
Suprafata	285	600		1353		1100		342	
Ajustare		-20%	-10 €	-20%	-13 €	-20%	-8 €	0%	0 €
Pret ajustat		43 €		28 €		36 €		29 €	
Destinația terenului	intravilan	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		43 €		28 €		36 €		42 €	
Drum acces	asfaltat	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		43 €		28 €		36 €		29 €	
Topografie/relief	plan	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		43 €		28 €		36 €		29 €	
Forma în plan/deschide	regulată	neregulată		neregulată		neregulată		regulată	
Ajustare		5%	2 €	5%	1 €	5%	2 €	0%	0 €
Pret ajustat		45 €		29 €		38 €		29 €	
Utilitati disponibile	E,A,G,C	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		45 €		29 €		38 €		29 €	
Utilizare	rezidențial	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		45 €		29 €		38 €		29 €	
Cheltuieli pt aducerea la	nu	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		45 €		29 €		38 €		29 €	

Ajustare totala neta euro	€	-29 €	-18 €	-21 €	-1 €
Ajustare totala neta %	%	50,00%	50,00%	50,00%	5,00%
Ajustare totala bruta euro	€	31 €	19 €	23 €	1 €
Ajustare totala bruta %	%	55,00%	55,00%	55,00%	5,00%
Număr ajustări		4	4	4	1
Valoare teren/mp estima	29 € / mp				
Valoare piata teren		8.300 €	39.400 lei	euro =	4,7506

Întocmit: ing. Cîrstian Stan







HOTĂRÂREA nr. 105 din 31.07.2018

Având însușirea, de principiu, a propunerii de concesiune prin licitație publică a unui teren situat în Municipiul Câmpulung, punctul CENTRALĂ TERMICĂ VIȘOI III – strada George Topîrceanu

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș întrunit în ședință ordinară în data de 31.07.2018;

Având în vedere :

- cererea înregistrată sub numărul 20914 / 11.07.2018 de către domnul Leca Ion Cătălin, în calitate de reprezentant legal al SC MUNTENIA TRANS KLM SRL prin care se solicită concesiunea terenului în suprafață de 285 mp, situat în Municipiul Câmpulung punctul CENTRALĂ TERMICĂ VIȘOI III – strada George Topîrceanu;
- Raportul al Serviciului Juridic, Administrație Publică, înregistrat sub nr. 21649 / 19.07.2018;
- expunerea de motive a primarului, prin care se propune însușirea propunerii de concesiune prin licitație publică a terenului în suprafață de 285 mp, situat în Municipiul Câmpulung, punctul CENTRALĂ TERMICĂ VIȘOI III – strada George Topîrceanu pentru efectuare lucrări de drenare a apei pluviale, acces spațiu comercial;
- prevederile O.U.G.nr. 54 / 2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu dispozițiile H.G. nr. 168 / 2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a O.U.G.nr. 54 / 2006 coroborate cu dispozițiile art. 36, alin. (2), lit. c, alin. 5, lit. a, art. 123 din Legea administrației publice locale nr. 215 / 2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 5 ale consiliului local;

În temeiul art. 45, alin. (1) din Legea nr. 215 / 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

#### HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** – Se aprobă, de principiu, însușirea propunerii de concesiune prin licitație publică a unui teren suprafață de 285 mp, situat în Municipiul Câmpulung punctul CENTRALĂ TERMICĂ VIȘOI III – strada George Topîrceanu, teren solicitat pentru efectuare lucrări de drenare a apei pluviale, acces spațiu comercial, teren identificat în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** – Se aprobă demararea procedurilor legale pentru concesiunea terenului în suprafață de 285 mp, situat în Municipiul Câmpulung punctul CENTRALĂ TERMICĂ VIȘOI III – strada George Topîrceanu.

**Art. 3.** – Concesiunea va avea la bază studiul de oportunitate, documentația de atribuire și caietul de sarcini care vor fi întocmite de aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung.

**Art. 4.** – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția Tehnică și Urbanism – Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Serviciul Juridic, Administrație Publică și membrii comisiei de licitație din cadrul Consiliului Local al Municipiului Câmpulung.

**Art. 5.** – Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal Instituției Prefectului – Județul Argeș și Primarului Municipiului Câmpulung.

Municipiul Câmpulung, 2018

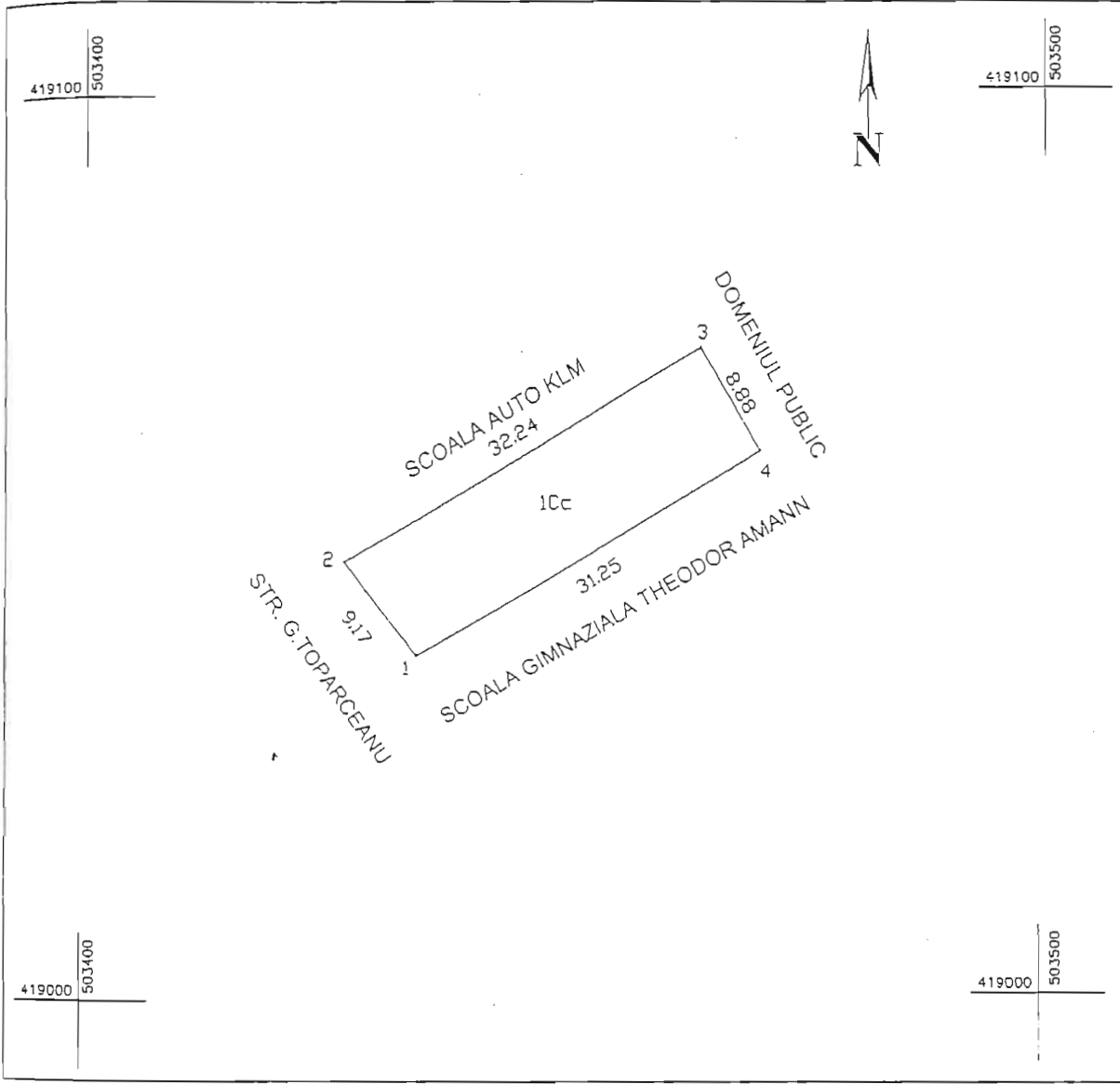
Președinte de ședință,  
Gheorghe SIRBU



Contrasemnează  
Secretar,  
Ramona Simion

CONFORM CU ORIGINALUL

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului: INTRAVILAN, MUN. CAMPULUNG
	285mp	STR. GEORGE TOPARCEANU
Cartea Funciara nr.	UAT	CAMPULUNG



A. Date referitoare la teren

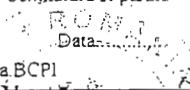
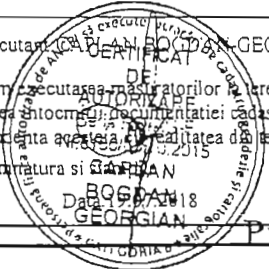
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	285	IMOBIL IMPREJMUTT
Total		285	

B. Date referitoare la constructii

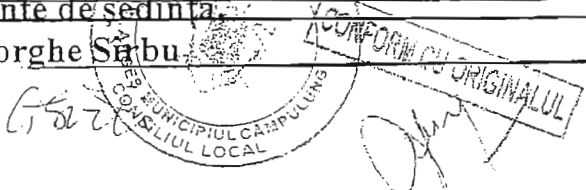
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni

Suprafata totala masurata a imobilului=285mp  
Suprafata din act=---mp

Executant: <b>GEORGIAN</b> Confirm executarea masuratorilor teren corectitudinea si corespundenta avand in vedere calitatea datelor teren Semnatura si parafa Data: 18.08.2015	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data:
---	--



Președinte de ședință:  
Gheorghe Sărbu





ROMÂNIA

JUDETUL ARGES

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG

# CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4579 din

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CÂMPULUNG

prin PRIMAR TARZIU IOAN LIVIU

Cu domiciliul (sediul) în județul ARGES municipiul/orașul/comuna CÂMPULUNG

satul/sectorul cod postal 115100 strada NEGRU VODA

nr. 127 bloc sc. etj. ap. tel. e-mail

înregistrată la nr. 25.877 din 31-Aug-18

În conformitate cu prevederile art. 1(6) din Legea 401/2003

## CERTIFICĂ:

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situate în județul ARGES  
municipiul CÂMPULUNG M.D.SCEL sectorul/satul

cod poștal 115100 strada GEORGE TOPĂRCEANU (pe C.T. AUTOMATA) nr. F.N.

Nr. fișă cadastrală Nr. Carte funciară

sau identificat prin DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG, aprobate cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Câmpulung nr. 135/2003.

1. REGIMUL JURIDIC TEREN DŌMENIU PUBLIC SITUAT INTRAVILAN, UTR. NR. 10

SUBZŌNA DE LOGUIRE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME, PREDOMINANT P+4, INSTITUTII, SERVICII,

CONFORM PUG

2. REGIMUL ECONOMIC DESTINAȚIA ACTUALĂ: INTRAVILAN, ZONA DE ÎMPOZITARE C

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: CURȚI CONSTRUCȚII ACTIVITĂȚI PERMISE: LOCUIRE, COMPLEMENTARE CU ACEASTĂ

INTERZISE ACTIVITĂȚI GENERATOARE DE NOXE ȘI ZGOMOT

3. REGIMUL TEHNIC S<sub>teren</sub>=285 mp;

DISTANȚELE CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE VEGINAȚII SE VOR RESPECTA POTRIVIT CODULUI CIVIL ȘI ORD. 119/2014

TERENUL NU ESTE SUBTRĂVERSAT DE CONDUȚIE MAGISTRALĂ DE APĂ SAU GAZE

UTILITĂȚI: APĂ, CANALIZARE, ENERGIE ELECTRICĂ, GAZE, TELEFONIE,

ACCES AUTO ȘI PIETONAL DIN STRĂDA GEORGE TOPĂRCEANU

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru:

INFORMARE



4. CEREREA DE EMITERE A CERTIFICATULUI DE URBANISM PENTRU ÎNSTRĂINARE VA FI ÎNSOȚITA DE URMĂTOARELE DOCUMENTE

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată)

b) Avize/acordurile specifice ale Administrației publice centrale sau ale serviciilor publice descentralizate ale acestora

Achitat taxa de  fara taxe  lei conform chit nr.  din

Transmis solicitantului la data de  direct prin poștă.

Prezentul Certificat de Urbanism are valabilitate de  6  luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
TÂRGIU IOAN LIVIU



SECRETAR,

DIRECTIA TEHNICA

### FIȘA INSPECȚIE TEREN

<b>ADRESA PROPRIETĂȚII</b>	<b>NUMELE CLIENTULUI</b>
Câmpulung, str. George Topârceanu, județul Argeș	Municipiul Câmpulung
<b>DATA INSPECȚIEI : 04.03.2019</b>	<b>Tel: 0248 511034</b>

TRANSPORT PUBLIC		Fronturi Stradale		Deschiderea / raportul laturilor	
Tramvai	<input type="checkbox"/>	Unul la str.		9,1	
Troleibuz	<input type="checkbox"/>	princip.	da		
Autobuz	<input type="checkbox"/>	doua	<input type="checkbox"/>		
Metrou	<input type="checkbox"/>	trei	<input type="checkbox"/>		
Altele	da	nici unul	<input type="checkbox"/>		
Zonare		Localizare		Destinația	
central	<input type="checkbox"/>	Câmpulung, str. George Topârceanu		intravilan	da
mediana	da			extravilan	<input type="checkbox"/>
periferica	<input type="checkbox"/>				
Categoriile de folosință		STRADA ACCES		VECINATĂȚI	
Cc	da	DN	<input type="checkbox"/>	Rezidential	<input type="checkbox"/>
A	<input type="checkbox"/>	Sosea//bulev./str.	<input type="checkbox"/>	Comercial	da
Lv	<input type="checkbox"/>	Alee	<input type="checkbox"/>	Industrial	<input type="checkbox"/>
Vie	<input type="checkbox"/>	Pietruita	da	Agricol	<input type="checkbox"/>
Ps/F	<input type="checkbox"/>	Asfaltata	<input type="checkbox"/>	Fara vecinatati	<input type="checkbox"/>
PD	<input type="checkbox"/>	Neamenajata			
Altele	.....		.....		
			..		
<b>Amenajari pe teren</b>		<b>Rețele existente</b>		<b>La limita /la distant de</b>	

terase	nu	apa	nu	nu	
canale	nu	canal	nu	nu	
zd. de sprijin	nu	electrice	nu	nu	
drenuri	nu	gaze	nu	nu	
Altele	nu	termoficare	nu	nu	
		Altele	.....	.....	
<b>ÎMPREJMUIRE</b>		<b>POARTA ACCES</b>		<b>CURTE</b>	
Beton	da	Simpla	da	Betonata	nu
Fier forjat	nu	Dubla	nu	Pavata	nu
Lemn	nu	Acces pers.	nu	Cu gradina	nu
Caramida	nu	Acces auto	nu	Amenajata	nu
Altele	nu			Neamenajata	nu
	.....				
<b>Daca terenul este traversat de :</b>					
<b>Rețele de gaze</b>		<b>rețele de EE</b>		<b>Rețele petroliere</b>	
nu		nu		nu	
<b>Daca se cunosc restrictii urbanistice din CU</b>					
<b>Regim înălțime ptr. construcții</b>	<b>POT</b>	<b>CUT</b>	<b>Alte reglementări urbanistice dacă se cunosc</b>		
P+2	nu	nu	nu		

Alte specificații: terenul de 285 mp., categoria de folosință curți – construcții este proprietatea municipiului Câmpulung, iar pe teren nu există construcții

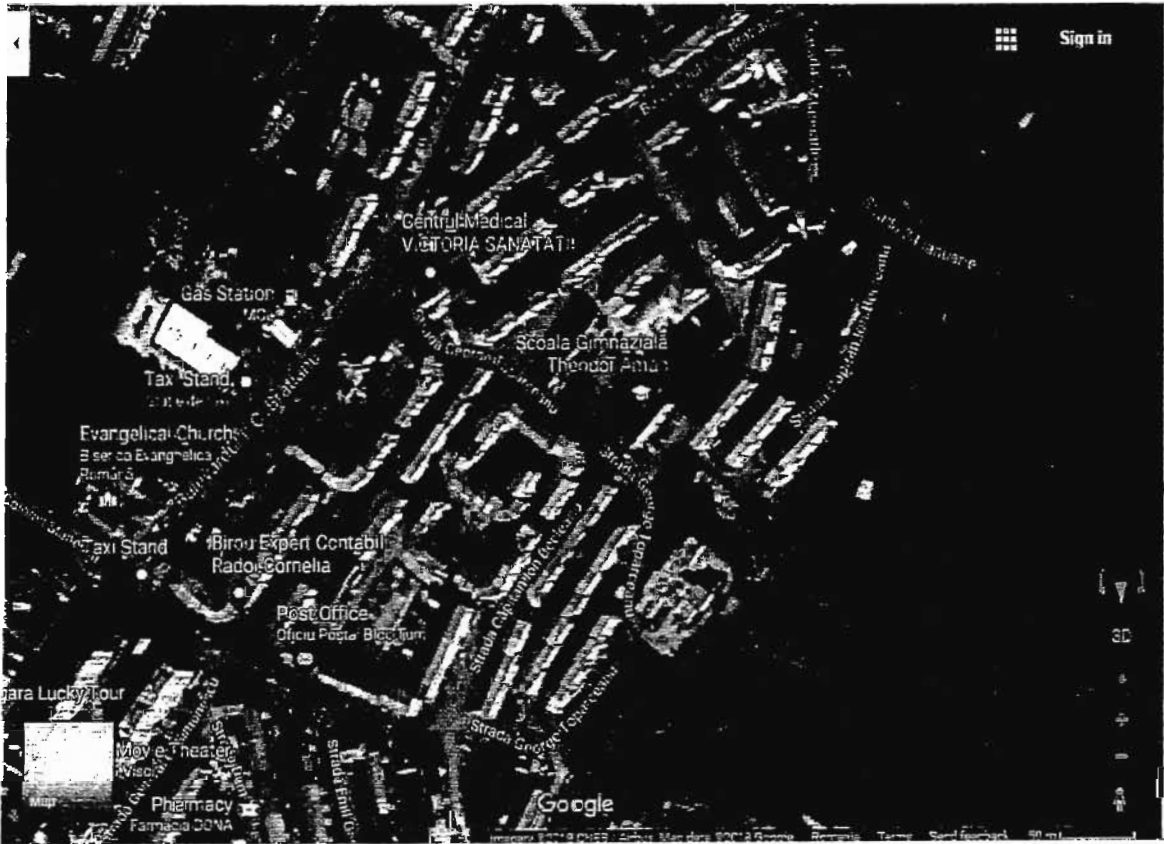
**Semnatura Evaluator**  
Cristian Stan



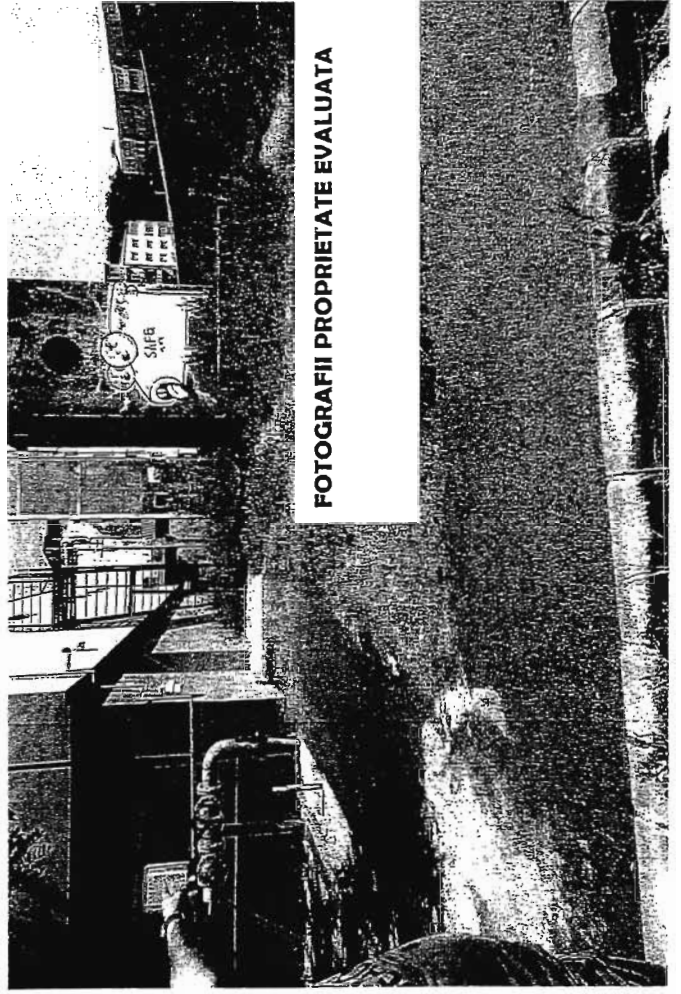
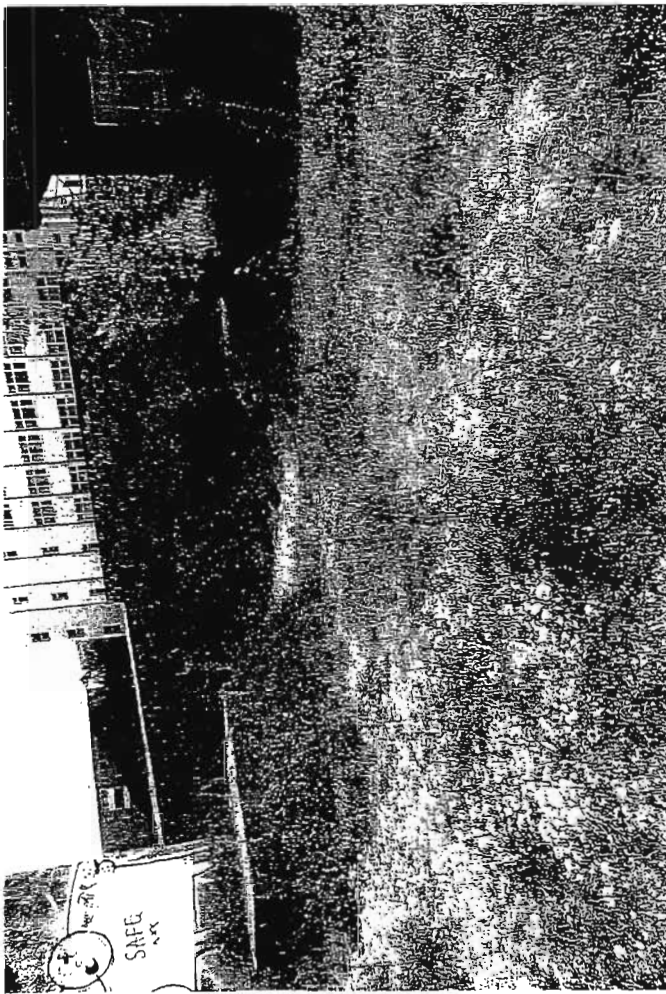
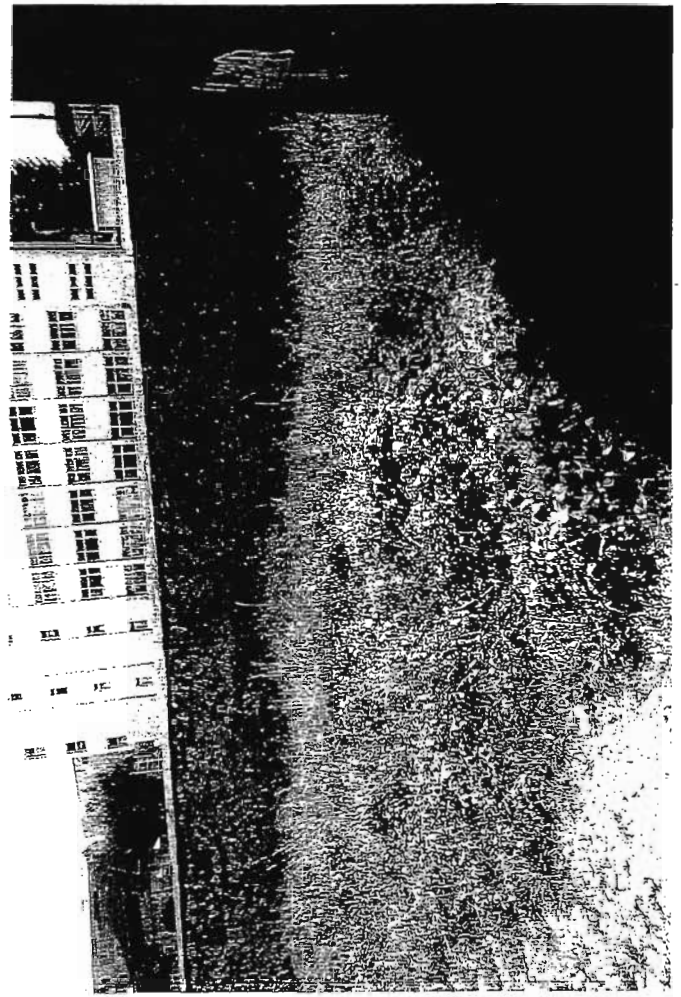
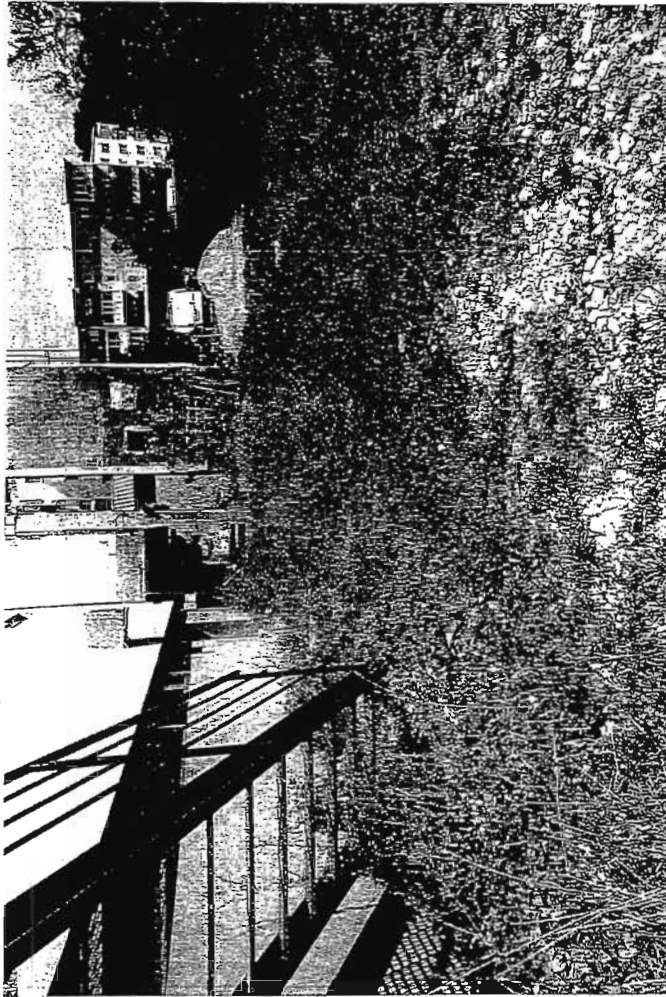
**Semnatura client**  
Municipiul Câmpulung  
Reprezentant  
Bogdan Caplan



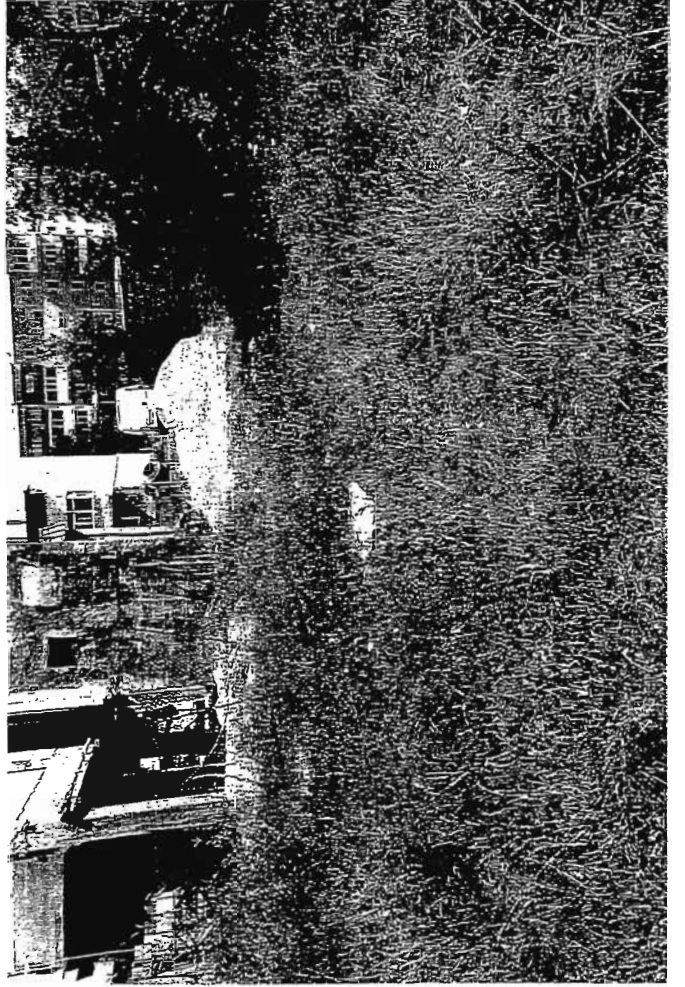
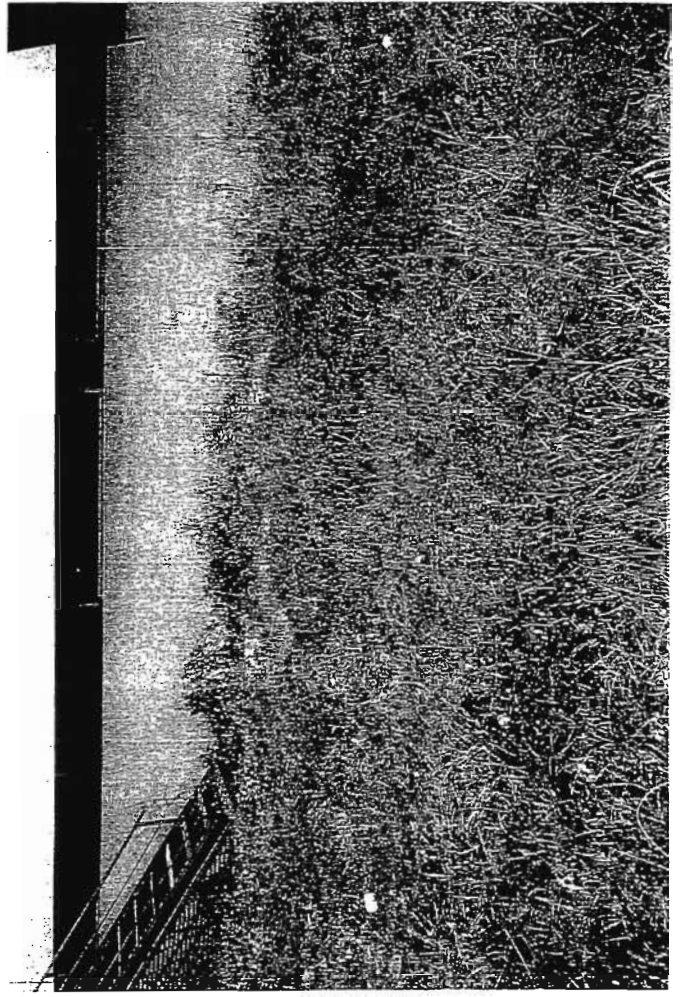
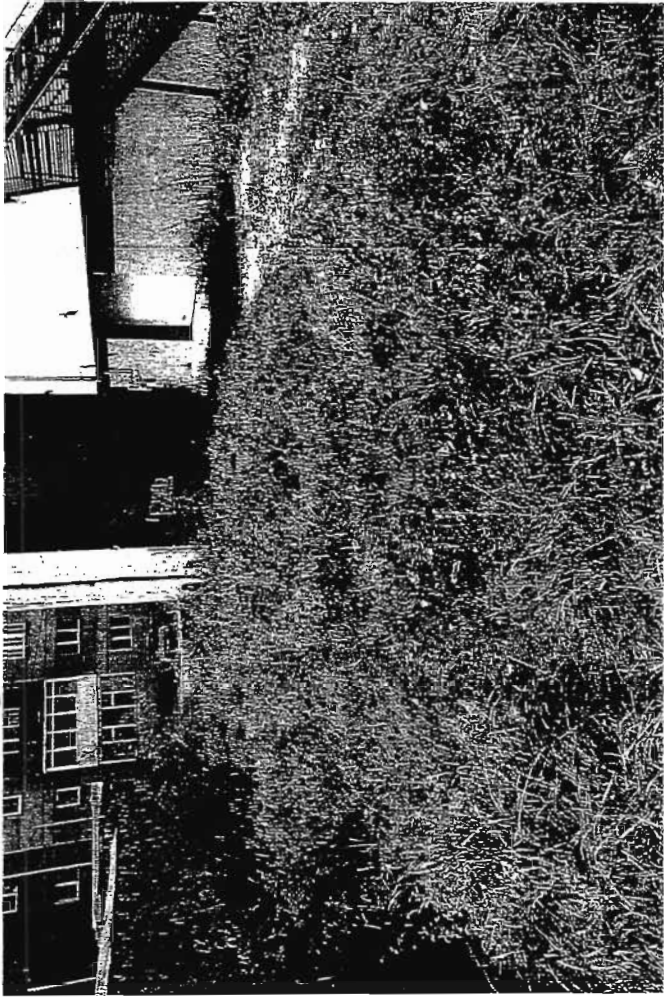
LOCALIZARE TEREN STR. GEORGE TOPARCEANU







FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATA



# Anexa date de piață

Oferte teren intravilan - Campulung

## Comparabila A

<https://www.olx.ro/immobiliare/terenuri/q-teren-campulung-muscel/>

### 1. Vand teren Campulung Muscel

Campulung, judet Arges *Adaugat La 07:22, 22 februarie 2019. Numar anunt: 130067185*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

**42 000 €**

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 600 m<sup>2</sup>

teren plan in zona de case cu toate utilitatile pe strada, front mare situat in Campulung str. Georgeta Moloiu Gherasim. Telefon 0744591113

## Comparabila B

### 2. Teren Campulung Muscel, jud. AG

Campulung, judet Arges *Adaugat de pe telefon La 07:36, 6 februarie 2019. Numar anunt: 162468999*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 353 m<sup>2</sup>

Vand teren in Campulung Muscel, jud. Arges, ultracentral, doar lot 3 (1.353 mp) cu drum de acces (pe lot 1 cu 4 m latime) din str. Constantin Brancoveanu (langa Restaurant Brancovenesc). Se poate dezmembra in 2 loturi cu suprafete la cerere (poza a 5-a atasata este doar o propunere de lotizare). Pret cca 45 € / m<sup>2</sup>, functie de lot. Tel 0724 77 11 85

## Comparabila C

<https://www.publi24.ro/anunturi/.../de.../terenuri/.../campulung-mus.>

6. Teren intravilan ultracentral campulung muscel

**60 500 EUR**

Arges, Campulung [Vezi pe harta](#)

Valabil din 17.02.2019 12:21:35

### Specificatii

Suprafata terenului 1100,0 m<sup>2</sup>

Front stradal 9.00



## Descriere Imobiliare

Teren intravilan in Campulung Arges, pe Stada Negru Voda , suprafata 1100 mp. ( cadastru, intabulare). Toate utilitatile (apa, gaze, energie electrica) sunt la poarta terenului. Terenul este situat la cca 200m de primaria municipiului. Terenul este excelent pentru constructia unei vile centrale, eventual retrasa de zgomotul stradal. Ocazie unica, 55 euro/mp. Pentru mai multe detalii contactati proprietarul la telefon 0771238596, suprafata totala: 1100, Front stradal: 9 <https://flatfy.ro/terenuri-de-vanzare-campulung>

## Comparabila D

## 10. Teren 342 mp, intravilan, Campulung Muscel, Visoi, Arges.

---

**10.260.00**

Teren 342 mp, intravilan, Campulung Muscel, Visoi, Arges. / Vand Teren 342 mp Intravilan, are un front stradal de 17 m, este la sosea, Utilitati: apa, canalizare, gaz, telefon, Alte detalii: acces auto, acces TIR. / Pret = 10.260 euro , 30 e/mp.

### Caracteristici

ID: 1358

Teren intravilan

Vanzare

Cablu TV

Internet

Suprafata(m<sup>2</sup>): 342

Canalizare

Decomandat

Apă

Gaz

Telefon

### Mak Adalbert

0745930886, 0722930886

adalbert.mak@gmail.com



**JUDETUL ARGES**  
**MUNICIPIUL CÂMPULUNG**  
**CONSILIUL LOCAL**



**Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 67 din 27.06.2019**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

Privind concesiune “ Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii in suprafata de 285 mp” situata in Campulung, str.George Toparceanu, judetul Arges.

Concesiunea a fost inițiată la solicitarea SC MUNTENIA TRANS KLM SRL, prin adresa nr.....

**1 Obiectul concesiunii**

Face obiectul concesiunii Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii. Suprafața care se concesionează este de 285 mp, conform schita cadastrala anexata.

Prin HCL nr.105/31.07.2018, s-a aprobat de principiu propunerea de concesionare a terenului in suprafata de 285 mp, situat in intravilanul Municipiului Campulung, str.George Toparceanu, judetul Arges .

Terenul este situat in domeniul privat, in zona periferica, zona C, nu sunt restrictii din punct de vedere urbanistic si al accesului auto, iar terenul beneficiaza de utilitati ( apa, energie electrica, telefonie).

**2. Destinația: Drenare ape pluviale , acces spatiu comercial**

**3. Motivatia concesiunii**

- Prevederile OUG nr.54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica;
- Prevederile HG nr.168/14.02.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.
- Administrarea eficientă a domeniului public și privat al Municipiului Câmpulung, in vederea atragerii de venituri suplimentare la bugetul local. Estimăm realizarea ca venituri anuale a sumei de min. 1576 lei/an , care reprezinta redevența anuala.

**4. Durata concesiunii**

Terenul intravilan categoria de folosinta curti-constructii in suprafata de 285 mp, se concesionează pe durata de .....ani, în conformitate cu prevederile OUG nr.54/2006, cu posibilitatea de prelungire pentru o perioadă cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

**5. Elemente de pret**

Conform Legii 50/1991, redeventa se stabileste prin Hotarare a Consiliului Local astfel incat sa se asigure recuperarea in maxim .....de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata.

Pentru stabilirea nivelului minim al redevenței, a fost întocmit raportul de evaluare nr.15/03/2019, de către de către Cirstian Stan, evaluator autorizat ANEVAR, legitimitatea nr.18137.

Redeventa minima rezultata conform raportului de evaluare este **131.33 lei/luna**, respectiv **1576 lei/an**.

Plata concesiunii se va face lunar in numerar la caseria Municipiului Campulung din str. Negru Voda nr.127, sau în contul concedentului nr. ...., deschis la Trezoreria Campulung, beneficiar Municipiul Campulung.

Redevența anuală va fi indexată cu indicele de inflație comunicat de INS.

Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de 0.1%/zi de întârziere la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plata a redevenței anuale ce depășesc 6 luni să se procedeze la retragerea concesiunii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești ( pact comisoriu expres).

Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune sa depuna , cu titlu de garantie , *o suma fixa reprezentand 25%* din suma obligatiei de plata catre concedent , stabilita de acesta si datorata 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.

Concesionarul poate constitui drept garantie si titluri de credit , asupra carora se va institui garantie reala mobiliara, cu acordul concedentului.

## **6.Characteristicile Investitiei**

Nu se permite construirea de noi clădiri

Se permite:

- executarea lucrarilor de drenaj
- amenajarea spațiilor cu destinație specială, conform reglementărilor legale în vigoare
- amenajarea zonei de acces , alei, parcaje, zona verde cu rol decorativ și de protecție
- amenajarea spatiilor aferente circulațiilor pietonale și carosabile necesar parcarilor
- montarea de mobilier urban

Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism . Inainte de inceperea executiei, vor fi obtinute toate avizele si acordurile de la institutiile abilitate, conform legislatiei in vigoare.

Amplasarea în teren ca și accesele vor fi realizate astfel încât să se asigure circulația în zonă.

Prin soluțiile adoptate se va sigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

Activitatile care se vor desfasura dupa realizarea investitiei, vor fi organizate astfel incat sa nu perturbe linistea publica.

## **6. Modalitatea de acordare a concesiunii**

Procedura de concesionare propusă este prin licitație publică deschisă cu respectarea prevederilor OUG nr.54/2006 privind regimul concesiunilor si a HG nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr.54/2006, prin care orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat română sau străină poate prezenta o ofertă.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de licitație , aprobată de Consiliul local.

## **7.Clauze Contractuale**

Clauzele contractuale sunt conform modelului de contract anexat.

## **8.Termenele Previzibile Pentru Realizarea Procedurii de Concesiune**

De la data intrării în vigoare a hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare 40 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe. Funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 30 de zile până la perfectarea contractului, dacă se adjudecă la prima ședință, sau maxim 90 de zile dacă se parcurg toate etapele până la negocierea directă.



**Anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Local nr. 67 din 27.06.2019**

**CAIET DE SARCINI**

Privind concesionarea “ **Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii in suprafata de 285 mp**” situata in Campulung, str.George Toparceanu, judetul Arges

**Date de identificarea ale concedentului**

Municipiul Campulung

Adresa : Str. Negru Voda nr.127, Campulung, judetul Arges

Tel/fax: 0248/511034;0248/511036

Email: investitii\_pmc@yahoo.com

**Obiectul concesiunii**

Face obiectul concesiunii “ Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii in suprafata de 285 mp” situata in Campulung, str.George Toparceanu, judetul Arges .

Suprafața care se concesionează este de 285 mp, conform schita cadastrala anexata.

Terenul este situat in zona periferica, zona C, nu sunt restrictii din punct de vedere urbanistic si al accesului auto, iar terenul beneficiaza de utilitati ( apa, energie electrica, telefonie).

**Bunuri**

- a) Bunuri de retur – teren in suprafata de 285 mp, care vor fi evidentiata in procesul verbal de predare-primire;( daca este cazul)
- b) Bunuri de preluare – nu sunt
- c) Bunuri proprii – nu sunt, cu exceptia bunurilor de retur

**Destinatia bunului care face obiectul concesiunii :**

**Drenare ape pluviale , acces spatiu comercial**

**Obiectivele de ordin economic, financiar si de mediu urmarite de concendent**

Din punct de vedere economic si social, Concesionarea “ Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii in suprafata de 285 mp” situata in Campulung, str.George Toparceanu, judetul Arges, va conduce la folosirea eficienta a terenului.

Din punct de vedere financiar, prin concesionare “ Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii in suprafata de 285 mp” situata in Campulung, str.George Toparceanu, judetul Arges ,se vor

genera venituri suplimentare la bugetul propriu al Municipiului Campulung, prin incasarea redeventei aferente.

### **Conditii generale ale concesiunii**

Regimul bunurilor utilizate de concesionar in derularea concesiunii

Legislatia aplicata:

- Legea nr. 215/2001 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind administratia locala , ( art. 36, alin.2, pct.c);
- OUG nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare ( art.15).

Garantia de participare la licitatie este de 10% din valoarea minima anuala a redeventei propuse , respectiv 157.6 lei.

In cazul adjudecarii contractului de concesiune, Garantia de participare la licitatie se va include in garantia contractuala.

In cazul neadjudecarii contractului de concesiune, garantia de participare la licitatie se va restitui.

Documentatia de atribuire se ridica contra cost de la Primaria Municipiului Campulung, Compartiment investitii-achizitii.

Costul documentatiei este de 50 ron si poate fi achitat prin depunere la casieria unitatii sau prin virament bancar.

Licitatia se va desfasura la Primaria Municipiului Campulung, str. Negru Voda nr.127, jud. Arges.

### **Obligatiile privind protectia mediului**

Concesionarul are obligatia de a respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului, pe toata durata derularii contractului.

Prin activitatea desfasurata, nu se va polua solul cu diversi agenti daunatori si nu vor fi infestate apele freatice sau subterane.

Obligatiile de mediu trec in sarcina concesionarului incepand cu data intrarii in vigoare a contractului de concesiune.

Toate cheltuielile legate de realizarea obligatiilor de mediu se vor efectua de catre concesionar.

### **Obligatiile exploatarii terenului concesionat**

Concesionarul este obligat:

- sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a obiectului concesiunii.
- sa exploateze in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa terenul ce va fi concesionat.
- sa plateasca impozitul aferent

Toate avizele si acordurile, inclusiv documentatiile necesare, cerute de normativele in vigoare, pentru desfasurarea activitatii, vor fi obtinute de concesionar pe cheltuiala proprie.

Lucrarile de ecologizare se vor executa de firme specializate si cad in sarcina concesionarului.

La terminarea contractului de concesiune, concesionarul va preda bunurile preluate in concesiune in stare buna de exploatare. Eventualele pagube vor fi suportate de concesionar.

### **Durata concesiunii**

“ Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii in suprafata de 285 mp” situata in Campulung, str.George Toparceanu, judetul Arges se concesiuneaza pe o durata **de .....** ani, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioada cu cel mult jumătate din durata sa initiala, conform prevederilor OUG nr.54/2006.

### **Redeventa minima si modul de calcul al acesteia**

Redeventa minima propusa care reprezinta **pretul minim de pornire** la licitatie este de **131.33 lei/luna**

Taxa de concesiune stabilita ca suma de adjudecare a licitatiei, se indexeaza anual cu indicele de inflatie, comunicat de Institutul National de Statistica.

Taxa de concesiune se va achita de catre concesionar lunar, pana la data de 15 a lunii curente, pentru luna anterioara.

Pentru fiecare zi de intarziere, se percep penalitati de 0.1% pentru fiecare zi, din suma datorata.

### **Cuquantumul garantiilor solicitate**

Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune sa depuna , cu titlu de garantie , *o suma fixa reprezentand 25%* din suma obligatiei de plata catre concedent, rezultata in urma licitatiei , stabilita de acesta si datorata 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.

Concesionarul poate constitui drept garantie si titluri de credit , asupra carora se va institui garantie reala mobiliara, cu acordul concedentului.

### **Obligatii privind protectia muncii**

Concesionarul are obligatia de a respecta legislatia in vigoare cu privire la protectia muncii pe durata derularii contractului de concesiune.

### **Instructiuni pentru ofertanti**

1. Concedentul : Consiliul Local al Municipiului Câmpulung
2. Cod fiscal : 4122361
3. Adresa: Str.Negru Vodă nr.127, Câmpulung, jud.Argeş, cod 115100, România
4. Tel/ fax: 0248/511034 ; 0248/511036
5. Obiectul contractului: “ Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii in suprafata de 285 mp” situata in Campulung, str.George Toparceanu, judetul Arges
6. Procedura aplicata: licitație publică deschisă
7. Atribuirea contractului: se realizează în conformitate cu OUG 54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica si HG nr.168/14.02.2007 pentru

aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.

## **Calificarea ofertanților**

Documente solicitate:

1. Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul de stat, inclusiv cele locale, precum și a contribuției pentru asigurările sociale de stat, (formulare tip eliberate de autoritățile competente ), valabile la data desfășurării licitației.
2. Documente care dovedesc înregistrarea:
  - pentru persoane juridice române – Certificat emis de Registrul comerțului de pe lângă Camera de comerț și industrie națională și teritorială
  - pentru persoane juridice străine – documente edificatoare care să dovedească o formă de înregistrare ca persoană juridică, în conformitate cu prevederile legale din țara în care ofertantul este rezident.
3. Documente care dovedesc capacitatea economico-financiară – bilanțul contabil la 31.12.2018, vizat și înregistrat de organele competente sau după caz rapoarte anuale, scrisori de bonitate din partea băncilor sau a unor societăți recunoscute de audit financiar și contabil, precum și orice alte documente legale edificatoare prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea economico-financiară.
4. fișa informații generale – formular anexa 1
5. declarație de participare – formular anexa 2.
6. acte doveditoare privind intrarea în posesie a caietului de sarcini.

## **Elaborarea ofertei**

1. Limba de redactare a ofertei: limba română
2. Perioada de valabilitate a ofertelor – 60 zile
3. Cuantumul garanției de participare – 157.6 lei, fara tva
4. Modul de constituire a garanției pentru participare - depunere la caseria Primăriei mun.Câmpulung, sau virament bancar
5. Prețul ofertei se prezintă în RON.

## **Prezentarea ofertei**

1. Adresa la care se depune oferta – Primăria municipiului Câmpulung, registratură, str. Negru Vodă nr.127, cod  
115100, Câmpulung Muscel, jud. Argeș
2. Data limită de depune a ofertei – ....., ora 13<sup>00</sup>
3. Numărul de exemplare: 1 original
4. Modul de prezentare a ofertei: Originalul va fi introdus în plic, închis, sigilat corespunzător și netransparent.



5. Pe plic se va indica licitația pentru care se depune oferta și va conține:

- o fișă cu informații privind ofertantul ,
- o declarație de participare semnată de ofertant,
- acte doveditoare privind calitățile și capacitatea ofertantului,
- garanția de participare,
- oferta propriuzisă.

Plicul trebuie marcat cu adresa concendentului : Municipiul Câmpulung, str. Negru Vodă nr.127, Câmpulung, jud.Argeș, cu inscripția „ A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ..... , ora 13<sup>30</sup>”

### **Deschiderea și evaluarea ofertelor**

1. Ora, data și locul deschiderii ofertelor..... ora 13.<sup>30</sup> sediul Primăriei mun.Câmpulung, în sala de consiliu ( camera 8), etaj 1, str. N.Vodă nr.127

2. Criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de concesiune : „ **Valoarea cea mai mare a redevenței**”

### **Clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune**

Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

1. la expirarea duratei stabilite prin contractul de concesiune, in cazul in care partile nu convin in scris prelungirea acestuia in conditiile legii;
2. in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntare unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile, in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instantei de judecata;
3. in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;
4. in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului;
5. la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
6. alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

### **Litigii**

Litigiile de orice fel ce decurg din executarea contractului de concesiune, sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.



**JUDETUL ARGES  
MUNICIPIUL CÂMPULUNG  
CONSILIUL LOCAL**



**Anexa nr. 5 la Hotărârea Consiliului Local nr. 67 din 27.06.2019**

**INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI**

“ Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii in suprafata de 285 mp” situata in Campulung, str.George Toparceanu, judetul Arges.

**Introducere**

Concendentul : Consiliul Local al Municipiului Câmpulung

Cod fiscal : 4122361

Adresa: Str.Negru Vodă nr.127, Câmpulung, jud.Argeș, cod 115100, România

Tel/ fax: 0248/511034 ; 0248/511036

**Obiectul contractului:** concesiune “ Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii in suprafata de 285 mp” situata in Campulung, str.George Toparceanu, judetul Arges.

**Procedura aplicata: licitație publică deschisă**

Atribuirea contractului: se realizează în conformitate cu OUG 54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica si HG nr.168/14.02.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.

**Calificarea ofertanților**

Documente solicitate:

1. Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul de stat, inclusiv cele locale, precum și a contribuției pentru asigurările sociale de stat, (formulare tip eliberate de autoritățile competente ), valabile la data desfășurării licitației.
2. Documente care dovedesc înregistrarea:
  - pentru persoane juridice române – Certificat emis de Registrul comerțului de pe lângă Camera de comerț și industrie națională și teritorială
  - pentru persoane juridice străine – documente edificatoare care să dovedească o formă de înregistrare ca persoană juridică, în conformitate cu prevederile legale din țara în care ofertantul este rezident.

3. Documente care dovedesc capacitatea economico-financiară – bilanțul contabil 31.12.2018 vizat și înregistrat de organele competente sau după caz rapoarte anuale, scrisori de bonitate din partea băncilor sau a unor societăți recunoscute de audit financiar și contabil, precum și orice alte documente legale edificatoare prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea economico-financiară.

4. fișa informații generale – formular anexa 1

5. declarație de participare – formular anexa 2.

6. acte doveditoare privind intrarea în posesie a caietului de sarcini.

### **Elaborarea ofertei**

1. Limba de redactare a ofertei: limba română

2. Perioada de valabilitate a ofertelor – 60 zile

3. Cuantumul garanției de participare – 157.6 lei, fara tva

4. Modul de constituire a garanției pentru participare - depunere la caseria Primăriei mun.Câmpulung, sau virament bancar

5. Prețul ofertei se prezintă în RON.

### **Prezentarea ofertei**

1. Adresa la care se depune oferta – Primăria municipiului Câmpulung, registratură, str. Negru Vodă nr.127, cod 115100, Câmpulung Muscel, jud. Argeș

2. Data limită de depune a ofertei – ....., ora 13<sup>00</sup>

3. Numărul de exemplare: 1 original

4. Modul de prezentare a ofertei: Originalul va fi introdus în plic, închis, sigilat corespunzător și netransparent.

5. Pe plic se va indica licitația pentru care se depune oferta și va conține:

- o fișă cu informații privind ofertantul ,
- o declarație de participare semnată de ofertant,
- acte doveditoare privind calitățile și capacitatea ofertantului,
- garanția de participare,
- oferta propriuzisă.

Plicul trebuie marcat cu adresa concendentului : Municipiul Câmpulung, str. Negru Vodă nr.127, Câmpulung, jud.Argeș, cu inscripția „ A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA .....”

### **Deschiderea și evaluarea ofertelor**

1. Ora, data și locul deschiderii ofertelor....., ora 13<sup>30</sup> sediul Primăriei mun.Câmpulung, în sala de consiliu ( camera 8), etaj 1, str. N.Vodă nr.127

2. Criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de concesiune : „ **Valoarea cea mai mare a redeventei**”

ANEXA 1

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

1. Subsemnatul, reprezentant împuternicit al

.....

(denumirea/numele și sediul/adresa candidatului/ofertantului)

declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu ne aflăm în situațiile de faliment sau lichidare judiciară.

2. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiile și documentele care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

3. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai concendentului.

.....

(denumirea și adresa concendentului)

cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

4. Prezenta declarație este valabilă până la data de

.....

(se precizează data expirării perioadei de valabilitate a ofertei)

Data completării .....

Candidat/ofertant,

.....

(semnătura autorizată)

ANEXA 2

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....

(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele:
2. Codul fiscal:
3. Adresa sediului central:
4. Telefon:  
Fax:  
Telex:  
E-mail:
5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare

.....  
(numărul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)

6. Obiectul de activitate, pe domenii:

.....  
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul:

.....  
(adrese complete, telefon/telex/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)

8. Principala piață a afacerilor:
9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

Anul	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie (mii lei)	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie (echivalent euro)
1.		
2.		
3.		
Media anuală:		

Candidat/ofertant,

.....

(semnătura autorizată)



**Anexa nr. 6 la Hotărârea Consiliului Local nr. 67 din 27.06.2019**

**CONTRACT DE CONCESIUNE**

Nr.....

**I. Părțile contractante**

Între Municipiul Câmpulung cu sediul în str. Negru Vodă nr.127, Câmpulung, jud.Argeș, având cod de identificare fiscala 4122361, cont IBAN nr.RO87TREZ04721A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Campulung reprezentat prin Ioan Liviu Taroiu , având funcția de primar , Violeta Iarca – director executiv si Ramona Simion - secretar, în calitate de concedent, pe de o parte,

și ....., CUI ....., nr. de ordine în registrul comerțului ....., cu sediul principal în ....., str. ...., nr....., jud..... reprezentată prin ....., în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de ....., la sediul Municipiului Câmpulung, a încheiat prezentul contract de concesiune.

**II. Temeiul legal**

- HCL nr.105/31.07.2018 privind concesionarea “ Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii in suprafata de 285 mp” situata in Campulung, str.George Toparceanu, judetul Arges.
- Legea nr. 215/2001 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind administratia locala , ( art. 36, alin.2, pct.c);
- OUG nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare ( art.15).

**III. Obiectul contractului de concesiune**

Obiectul contractului este concesionare “ Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii in suprafata de 285 mp” situata in Campulung, str.George Toparceanu, judetul Arges,în conformitate cu obiectivele concedentului.

Terenul este situat în zona periferică, zona C, nu sunt restricții din punct de vedere urbanistic și al accesului auto, iar terenul beneficiază de utilități ( apă, energie electrică, telefonie).

Obiectivul concedentului este : **Drenare ape pluviale , acces spațiu comercial**

Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism. Înainte de începerea executiei, vor fi obținute toate avizele și acordurile de la instituțiile abilitate, conform legislației în vigoare.

Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

Activitățile care se vor desfășura după realizarea investiției, vor fi organizate astfel încât să nu perturbe liniștea publică.

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

- a) Bunuri de retur – teren în suprafața de 285 mp, care vor fi evidențiate în procesul verbal de predare-primire;( dacă este cazul)
- b) Bunuri de preluare – nu sunt
- c) Bunuri proprii – nu sunt, cu excepția bunurilor de retur

#### IV. Concesionarul

Concesionarul este castigatorul licitației publice, conform procesului verbal de adjudecare, care face parte integrantă din contract .

V. Concesionarea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini.

VI. Predarea –primirea obiectului concesiunii va fi consemnată într-un proces verbal, încheiat la data predării și va fi transcris în Registrul de Transcriptiuni și Inscriptiuni de la Judecătoria Campulung. ( anexa nr.....)

#### VII. Termenul

Durata concesiunii este de .....ani, începând de la data intrării în vigoare a contractului. Contractul intră în vigoare de la data de .....

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

#### VIII. Redevența

Redevența este de.....lei / lună, conform pv de adjudecare a licitației. Plata redevenței se va face în tranșe lunare. Plata redevenței actualizată se va face până la

sfârșitul lunii martie a anului următor. Redevența anuală va fi indexată cu indicele de inflație comunicat de INS, prin raportarea perioadei curente la perioada de referință, perioada de referință fiind luna și anul când a fost încheiat prezentul contract.

Redevența anuală este de .....lei, platibilă lunar până la data de 10 ale lunii următoare pentru luna expirată.

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 25% din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

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

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

În termen de 1 (una lună) de la finalizarea investițiilor, concesionarul are obligația de a asigura bunul la valoarea stabilită prin expertiză și de a prezenta dovada achitării primelor de asigurare.

## IX. Plata redevenței

Plata redevenței se face prin conturile: contul concedentului nr. ...., deschis la Banca .....; și contul concesionarului nr. ...., deschis la Banca .....

Neplata sau întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de 0.1%/zi de întârziere la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plata a redevenței anuale ce depășesc 6 luni să se procedeze la retragerea concesiunii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres). Concedentul își rezerva dreptul de a se adresa instanței judecătorești pentru recuperarea debitului. Pentru plata cu întârziere a redevenței, concedentul are dreptul de a percepe penalități de 0.1% pentru fiecare zi de întârziere la plată și până la stingerea efectivă a debitului. Plata penalităților curge din ziua imediat următoare termenului de plată, iar la calculul numărului de zile de întârziere, se iau în considerare zilele calendaristice.

## X. Drepturile părților

### Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile, activitățile și serviciile publice ce fac obiectul contractului de concesiune.



(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

### Drepturile concedentului

Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în următoarele condiții:

- se va constitui o comisie formată din 3 reprezentanți ai concedentului care vor verifica stadiul de realizare a investițiilor, modul de funcționare al obiectivului, dacă sunt respectate clauzele contractuale, etc
- rezultatele verificărilor se vor consemna sub forma unui proces verbal care se va atasa la dosarul concesiunii

Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

## **XI. Obligațiile părților**

### Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor, activităților care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

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

(3) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(4) Concesionarul este obligat să realizeze următoarele investiții:

Nu se permite construirea de noi clădiri

Se permite:

- executarea lucrărilor de drenaj
- amenajarea spațiilor cu destinație specială, conform reglementărilor legale în vigoare
- amenajarea zonei de acces, alei, parcaje, zona verde cu rol decorativ și de protecție
- amenajarea spațiilor aferente circulațiilor pietonale și carosabile necesar parcarilor
- montarea de mobilier urban

La finalizarea execuției investițiilor, concesionarul va notifica concedentul în vederea încheierii unui proces verbal de recepție, în care se va specifica valoarea finală a investiției, justificată pe bază de documente.

Toate investițiile se vor realiza în termen de ..... luni. În caz de nefinalizare, se reziliează contractul unilateral, fără nici o altă procedură prealabilă și se calculează daune interese stabilite conform prevederilor legale în vigoare.

Standardele de calitate a activităților și serviciilor publice prestate trebuie să fie în conformitate cu prevederile Uniunii Europene.

Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, activităților (condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, etc.) Bunurile primite spre exploatare, inclusiv investițiile făcute asupra bunului, rămân bunuri proprietate publică ale concedentului, care vor fi restituite acestuia din urmă la expirarea contractului de concesiune, libere de orice sarcini. Bunurile primite spre exploatare și investițiile sunt bunuri de retur.

La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, inclusiv investițiile realizate în conformitate cu contractul de concesiune.

### Obligațiile concedentului

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

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

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

## **XII. Încetarea contractului de concesiune**

(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;

c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, dar cu plata la zi a concesiunii. Pana la aparitia fortei majore, concesionarul este obligat sa plateasca concesiunea conform art VIII si IX;

f) in cazul in care concesionarul intra in procedura de insolventa /faliment, acesta este obligat de concedent ca in termen de 3(trei) luni sa elibereze spatiul conform art.XII, alin (2), cu plata redeventei calculata pana la eliberarea efectiva a spatiului.

g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi preluate de concendent prin proces verbal de predare-primire

XIII. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concendent și concesionar

În perioada derulării contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a respecta toate normele legale de protecția mediului referitoare la nivelul de zgomot și noxe emise, curățenia spațiului deținut atât la interior cât și în zona de parcare, depozitarea gunoierului în zone special amenajate.

XIV. Răspunderea contractuală

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

XV. Litigii

(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

XVI. Definiții

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

(2) Prin caz fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în ..... exemplare

Concedent,  
Municipiul Campulung

Concesionar,

**Președinte de ședință,  
Sergiu – Valeriu Cicu**

