JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș Tel/fax: 0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

HOTĂRÂREA nr. 175 din 29.10.2026
privind concesionarea prin licitație publică a imobilului teren aflat în domeniul privat al Municipiului Câmpulung, în suprafață de 1675 mp, înscris în cartea funciară nr. 89183 a Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, județul Argeș, punctul "PARCARE FOSTA MELANĂ"

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară în data de 29 octombrie 2026;

Având în vedere :

- cererea înregistrată la instituția noastra sub nr.124/49649/28.11.2025, subscrisa DAMINA SOLUTIONS S.R.L., (agent economic ce dezvoltă un obiectiv de investiții de utilitate publică indirectă) având sediul social în str. Paul Greceanu, nr.16, sector 2, București cu punct de lucru în Câmpulung, str. Ion Țicăloiu, nr.2, județul Argeș, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J2016011329403, CUI RO32535150, reprezentată prin administrator Zaharia EMANUEL NIȚU, în calitate de proprietară a terenului situat în municipiul Câmpulung, str. Ion Țicăloiu, nr.2, județul Argeș, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.472/27.03.2024 la Societatea Profesională Notarială – Biroul Notarilor Publici ROTĂRESCU și ȘTEFĂNESCU, cu numărul cadastral 80393 (nr. cadastral vechi 7110), în temeiul art. 308 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a formulat o propunere de concesiune, prin care solicită inițierea procedurii administrative de evaluare și concesionare a unui teren în suprafață de 1675 mp, situat în proximitatea sitului industrial dezafectat (fosta uzină textilă MELANA), teren situat peste drumul public deschis circulației folosit ca parcare (și care în trecut a folosit fostei Uzine MELANA);

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpulung nr. 124/62418 / (RU)62419 din 22.10.2026 prin care se propune concesionarea prin licitație publică a imobilului teren aflat în domeniul privat al Municipiului Câmpulung, în suprafața de 1675 mp curți construcții, înscris în C.F nr.89183 a Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, județul Argeș;

- Raportul Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung, înregistrat sub nr.124/62426/(RU)62427 din 22.10.2026 prin care se propune concesionarea prin licitație publică imobilului teren, aflat în domeniul privat al Municipiului Câmpulung, în suprafață de 1675 mp curți construcții, înscris în C.F nr. 89183 a Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, județul Argeș;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 200 din 29.12.2025 privind însușirea propunerii de concesionare a suprafeței de teren de 1675 mp, situat în Municipiul Câmpulung, județul Argeș;

- Raportul de evaluare nr. 41/3/2026, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Cîrstian Stan – specializare EPI/leg. 18137;

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș Tel/fax:
0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

- Studiul de oportunitate înregistrat sub nr. 124/50280/28.08.2026 întocmit de Direcția Tehnică și urbanism, Serviciul Tehnic și de Urbanism, Compartiment Urbanism, Cadastru și Parcări;

- Extrasul de carte funciară pentru informare emis cu nr. 31543 din 08.10.2026 pentru cartea funciară 89183 Câmpulung, număr cadastral/topografic 89183;

- Prevederile art. 13, alin. (2) și alin. (3) din Legea nr. 207 /2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 871 și ale art. 872 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 133 și art. 139 din Ordonanța de Urgență a Givernului nr. 57/20196 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 108, art. 129 alin. (2) lit. c și alin. 60 lit. a, art. 312, art. 302, art. 305 – art. 331, art. 354, art. 355 și art. 362, alin.(1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 319 – art. 324 din Legea nr. 169 / 2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;

- Avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2, 3, 4 și 5 ale consiliului local;

În temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local Municipiului Câmpulung
HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Studiul de oportunitate înregistrat sub nr.124/50280 din 28.08.2026, privind concesionarea prin licitație publică a suprafeței de teren de 1675 mp curți construcții, situat în Municipiul Câmpulung, Județul Argeș, studiu de oportunitate cuprins în Anexa 1 care face parte integrantă din această hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de de 1675 mp curți construcții, situat în Municipiul Câmpulung, înscris în CF 89183 a Municipiului Câmpulung, imobil identificat în Anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea amenajării unor locuri de parcare.

Art. 3. – Se însușește Raportul de evaluare nr. 41/3/2026, întocmit de evaluator ANEVER ing Cîrstian Stan – specializare EPI / leg. 18137, care stabilește pentru imobilul teren în suprafață de 1675 mp, imobil situat în Municipiul Câmpulung, Județul Argeș, o valoare de piață de 273.300 lei, echivalentul a 53.600 euro, cuprins în Anexa 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. – Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Redevența minimă pe care trebuie să o ofere participanții este de 910 lei/lună, respectiv 10.920 lei/an. Redevența rămâne fixă la nivelul anului în care s-a încheiat contractul. Pentru următorii ani, începând cu al doilea, redevența se indexează cu 5% din redevența anuală.

Art. 5. – Durata concesionării propusă este de 25 de ani, conform art. 306 coroborat cu art. 362 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Adinistrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. – Se aprobă documentația de atribuire a contractului de concesiune, pentru concesionarea imobilului teren în suprafață de 1675 mp, imobil situat în Municipiul Câmpulung, Județul Argeș, înscris în CF 89183 a Municipiului Câmpulung, cuprinsă în Anexa nr. 4 care face parte integrantă din această hotărâre. Concesionarului i se transmite dreptul de amenajare și exploatare a terenului aferent, înscris în CF 89183 a Municipiului Câmpulung, număr cadastral/topographic 89183, în vederea amenajării unei parcări.

Art. 7. – (1) Se aprobă constituirea comisiei de evaluare a ofertelor în vederea concesionării prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 1675 mp situat în Municipiul Câmpulung, județul Argeș, înscris în CF 89183 a Municipiului Câmpulung, imobil situat în Municipiul Câmpulung, județul Argeș, conform art. 317 coroborat cu art. 362 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile în următoarea componență:

1. _____ titular/ _____ supleant – reprezentant consiliu local;
2. _____ titular/ _____ supleant – reprezentant consiliu local;
3. _____ titular/ _____ supleant – reprezentant consiliu local;
4. _____ titular/ _____ supleant – funcționari publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung;
5. _____ titular/ _____ supleant – funcționari publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung;
6.. _____ titular/ _____ supleant – funcționari publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung;
7. Reprezentant structură teritorială a Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

(2) Funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung vor fi desemnați prin dispoziția primarului.

Art. 8. – Concesioarul are obligația să obțină autorizația de construire în scopul executării lucrărilor de amenajare locuri de parcare pentru imobilului teren în suprafață de 1675 mp, situat în Municipiul Câmpulung, Județul Argeș

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș Tel/fax: 0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

și să înceapă lucrările în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesionare, în caz contrar concesionarea pierzându-și valabilitatea.

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

Art. 10. – Se împuternicește primarul Municipiului Câmpulung să semneze, în numele și pe seama Consilului Local al Municipiului Câmpulung, contractual de concesiune.

Art. 11. – Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar, conform art. 305 alin. 4 și art. 362 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 324 alin. (2) din Legea nr. 169 / 2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 12. – Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotări va fi asigurată de către Serviciul de Dezvoltare Urbană, Direcția Economică și Fiscală, Direcția Tehnică și Urbanism și Serviciul Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă și Comisia de evaluare.

Art. 13. – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția Economică și Fiscală, Direcțiea Tehnică, Urbanism și Serviciul Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă.

Art. 14. – Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal:

- Instituției Prefectului - Județul Argeș;
- Primarului Municipiului Câmpulung;
- Direcției Economice și Fiscale;
- Direcției Tehnice și Urbanism;
- Serviciului de Dezvoltare Urbană;
- Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă;
- Comisiei de evaluare, prin grija Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă.

Municipiul Câmpulung, 29.10.2026

Președinte de ședință,
Alexandru – Nicolae HAGI

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
CONSILIUL LOCAL

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general,
Ramona SIMION

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș
Tel/fax: 0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

Serviciul Tehnic și Urbanism
Compartiment Urbanism, Cadastru și Parcări

Nr 124/5028c/28.08 2026.

Aprob.
Primar
Elena-Valerica LASCONI

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

STUDIU DE OPRTUNITATE

privind concesionarea suprafeței de 1675 mp situată în Municipiul Câmpulung județul Argeș, punctul „Parcare fosta Melană"

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Suprafața de 1675 mp care face obiectul acestui studiu de oportunitate aparține domeniului privat al Municipiului Câmpulung, conform Hotărârii nr. 29/31.08.1995 a Consiliului Local al Municipiului, este situată în intravilan are categoria de folosință curți construcții și este înscrisă în cartea funciară nr. 89183 a Municipiului Câmpulung.

Prin Hotărârea nr.200/29.12.2025 a Consiliului Local Câmpulung se aprobă însușirea propunerii de concesionare a suprafeței de 1675 mp. teren curți construcții, situată în Municipiul Câmpulung punctul „Parcare fosta Melană". Terenul se află proximitatea proprietății SC DAMINA SOLUTIONS SRL pe care societatea intenționează să amenajeze locuri de parcare. Suprafața de teren este identificată pe planul de amplasament și delimitare a imobilului – anexă la hotărâre.

Menționăm că SC DAMINA SOLUTIONS SRL a solicitat inițierea procedurii de evaluare și concesionare pe cale administrativă a suprafeței de 1675 mp situată în proximitatea proprietății sale pentru amenajarea unei parcări.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Din punct de vedere economic enumerăm următoarele motive:

- Prin investiția propusă se vor crea noi locuri de muncă;
- Se vor genera activități economice complementare (alimentație publică servicii turistice, comerț, transport, agrement) care contribuie la dinamizarea pieței locale;
- Prin concesionarea terenului și amenajarea unei parcări se sprijină această investiție de importanță regională care va atrage utilizatori sportivi, participanți la evenimente și turiști.

Din punct de vedere financiar enumerăm următoarele motive:

- Prin plata redevenței datorate are loc o creștere a veniturilor bugetare ale Municipiului Câmpulung. Redevența, reprezentând taxa de concesiune, stabilită ca sumă de adjudecare a licitatiei, se indexează anual cu indicele de inflatie, comunicat de Institutul Național de Statistică pentru ultimele 12 luni anterioare datei la care se efectuează plata redevenței. Plata redevenței se va face anual prin virament bancar în contul concedentului, RO87TREZ04721A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Câmpulung sau în numerar la casieria instituției, până la data de 31 martie. Neplata sau întârzierea plății redevenței dintr-un contract de concesiune atrage penalități de întârziere, executarea garanțiilor sau rezilierea contractului, conform legislației în vigoare.

- Se va valorifica o suprafață de teren aparținând domeniului privat care în prezent nu aduce niciun venit la bugetul local;
- Evitarea unor costuri de investiții din partea autorității locale. Costurile privind realizarea și administrarea parcării vor fi suportate de concesionar.

Din punct de vedere social precizăm că SC DAMINA SOLUTIONS SRL este un agent economic care dezvoltă un obiectiv de investiții de utilitate publică indirectă, are punct de lucru în Municipiul Câmpulung, str. Ion Țicăloiu nr. 2, județul Argeș unde a început conversia sitului industrial (fosta MELANA) în bază sportivă, conversie construcție industrială în clădire cu funcțiune mixtă: comercial și invățământ.

Proiectul propus de Damina Solutions S.R.L. constă în revitalizarea și conversia unui sit industrial dezafectat într-un complex modern, multifuncțional, destinat sportului și sănătății, educației și dezvoltării comunitare. Investiția va determina creșterea accesului populației la activități sportive, educaționale, medicale și recreative. Impactul social generat de proiect prezintă un caracter major și justifică realizarea concesiunii.

Din punct de vedere al mediului menționăm următoarele motive:

- Evitarea ocupării terenului din incinta complexului;
- Limitarea emisiilor poluante și organizarea eficientă a fluxurilor auto;
- Terenul oferă posibilitatea montării de stații de încărcare pentru autovehicule electrice.

În consecință este oportună concesionarea terenului în suprafață de 1675 mp.

3. Nivelul minim al redevenței

Prin Raportul de evaluare nr. 41/3/2026, întocmit de ing. Cîrstian Stan, evaluator autorizat de ANEVAR, se recomandă o ***redevență minimă pentru concesionare de 10.920 lei/an.***

Valoarea imobilului în suprafață de 1675 mp este de 273.000 lei echivalent 53.600 euro.

Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul local.

4. Procedura de atribuire

Procedura de atribuire a contractului de concesionare este prin licitație publică deschisă cu respectarea prevederilor articolelor 308, 309, 310, 311, 312, 313 și 314 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin hotărâre a Consiliului Local Câmpulung. Potrivit art. 310 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, caietul de sarcini va cuprinde următoarele elemente: informații generale privind obiectul concesiunii, condiții generale ale concesiunii, condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele, clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat, destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii, condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

5. Durata estimativă a concesiunii

Contractul de concesiune de bunuri-proprietate privată se propune a se încheia pe o perioadă de 25 ani, începând de la data semnării lui, cu posibilitatea de prelungire, conform legislației în vigoare.

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș
Tel/fax: 0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

Potrivit art. 306 alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ „Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani".

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

De la data aprobarii Hotararii Consilului Local Câmpulung privind concesionarea imobilului sunt necesare cel putin 30 de zile pentru obtinerea avizelor necesare aprobarii caietului de sarcini cat si a elaborarii documentatiei de atribuire, 20 de zile petru publicarea anunturilor, 10 zile pentru evaluarea ofertelor si stabilirea ofertantului declarat castigator, 20 de zile pentru publicarea in Monitorul Oficial al anuntului de atribuire si 10 zile pentru semnarea contractului de concesiune.

In concluzie estimam un termen de maxim 4 luni pentru ***realizarea procedurii de concesionare.***

7. Avize obligatorii

- Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare - DA

- Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode. NU ESTE CAZUL

ARHITECT ȘEF,
Ionuț-Florin PESCARU

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

Întocmit,
Cons. Iuliana-Venera Mirița

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

Președinte de ședință,
Alexandru - Nicolae HAGI

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

ROMÂNIA JUDEȚUL ARGEȘ MUNICIPIUL CÂMPULUNG CONSILIUL LOCAL

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Campulung

Nr. cerere 31543
Ziua 08
Luna 10
Anul 2026
Cod verificare
100216732807

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 89183 Câmpulung

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Câmpulung, Loc. Câmpulung, Pct. "Parcare fosta Melană"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	89183	Din acte: 11.000 Masurata: 1.675	partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
34825 / 30/10/2025		
Act Administrativ nr. 29, din 31/08/1995 emis de CONSILIUL LOCAL CAMPULUNG; Act Administrativ nr. 124/44320, din 24/10/2025 emis de PRIMARIA CAMPULUNG;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL CAMPULUNG**	

C. Partea III. SARCINI .

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

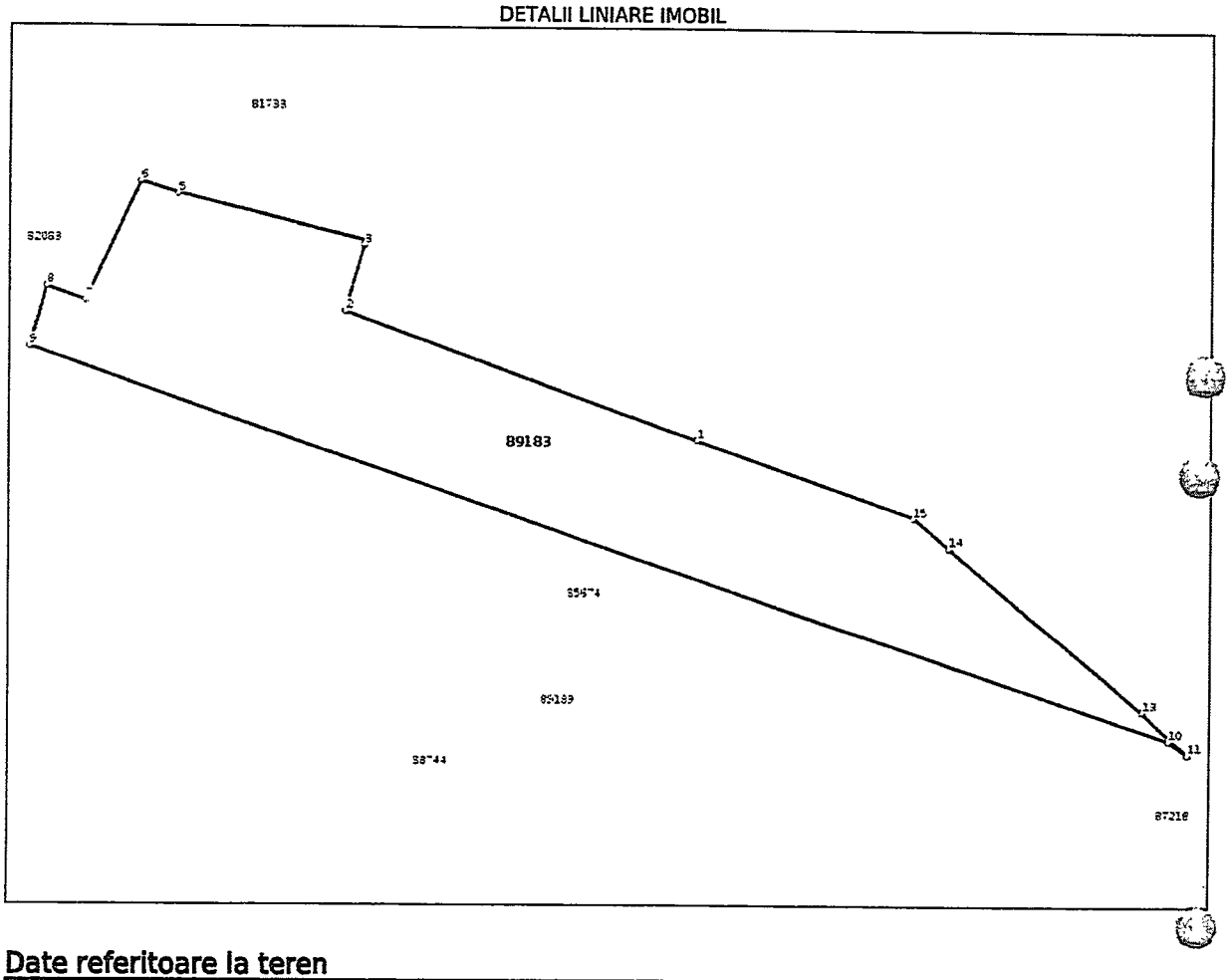
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
89183	Din acte: 11.000 Masurata: 1.675	partial imprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	Din acte: 11.000 Masurata: 1.675	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	39.612
2	3	7.177
3	4	0.454
4	5	20.516

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
5	6	4.105
6	7	13.727
7	8	4.346
8	9	6.344
9	10	126.982
10	11	2.491
11	12	2.38
12	13	4.173
13	14	26.633
14	15	4.895
15	1	24.163

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
08/10/2026, 12:51

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Campulung

Cod verificare
100216733313

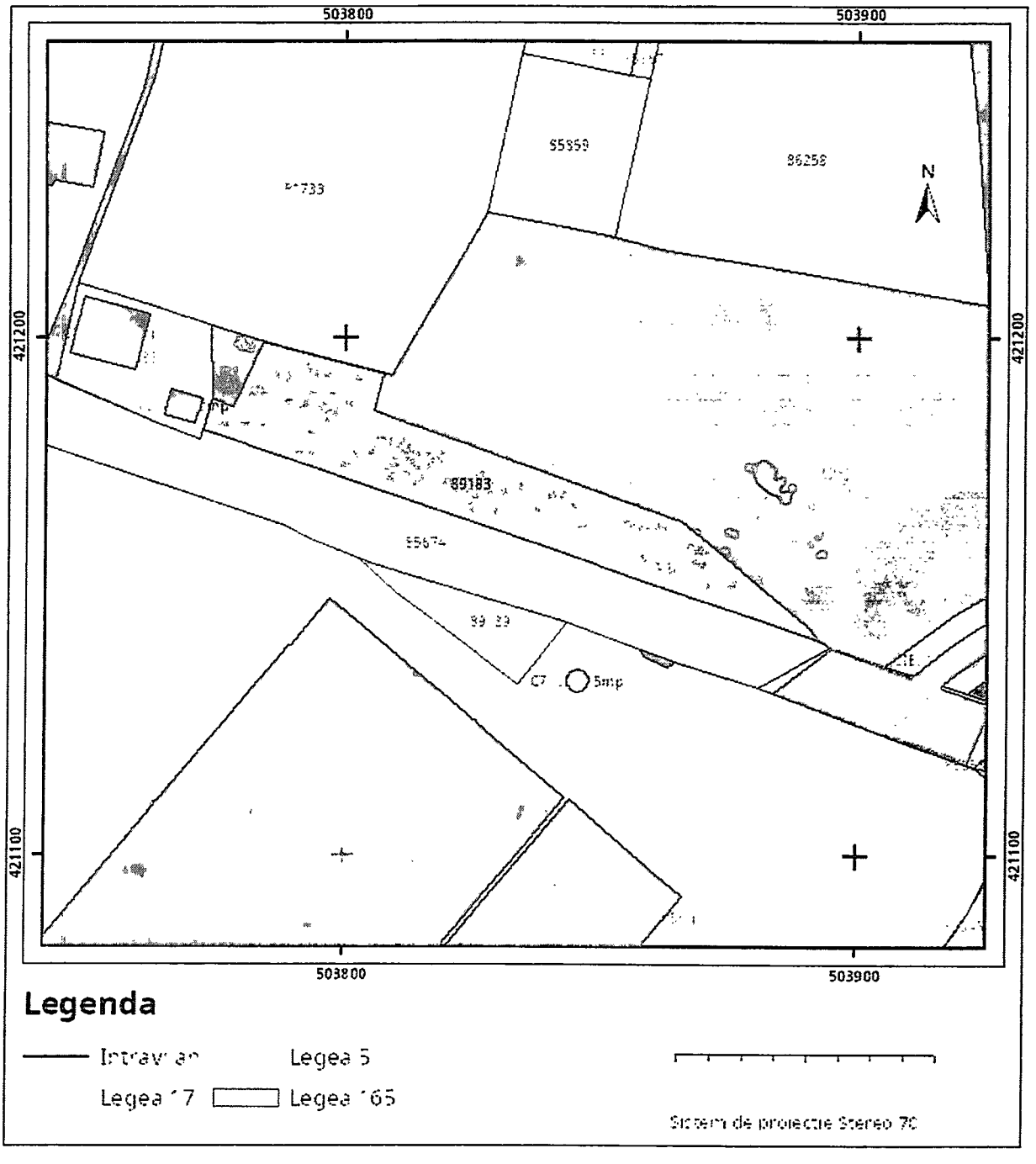
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **89183**, UAT Câmpulung / ARGES, Loc. Câmpulung

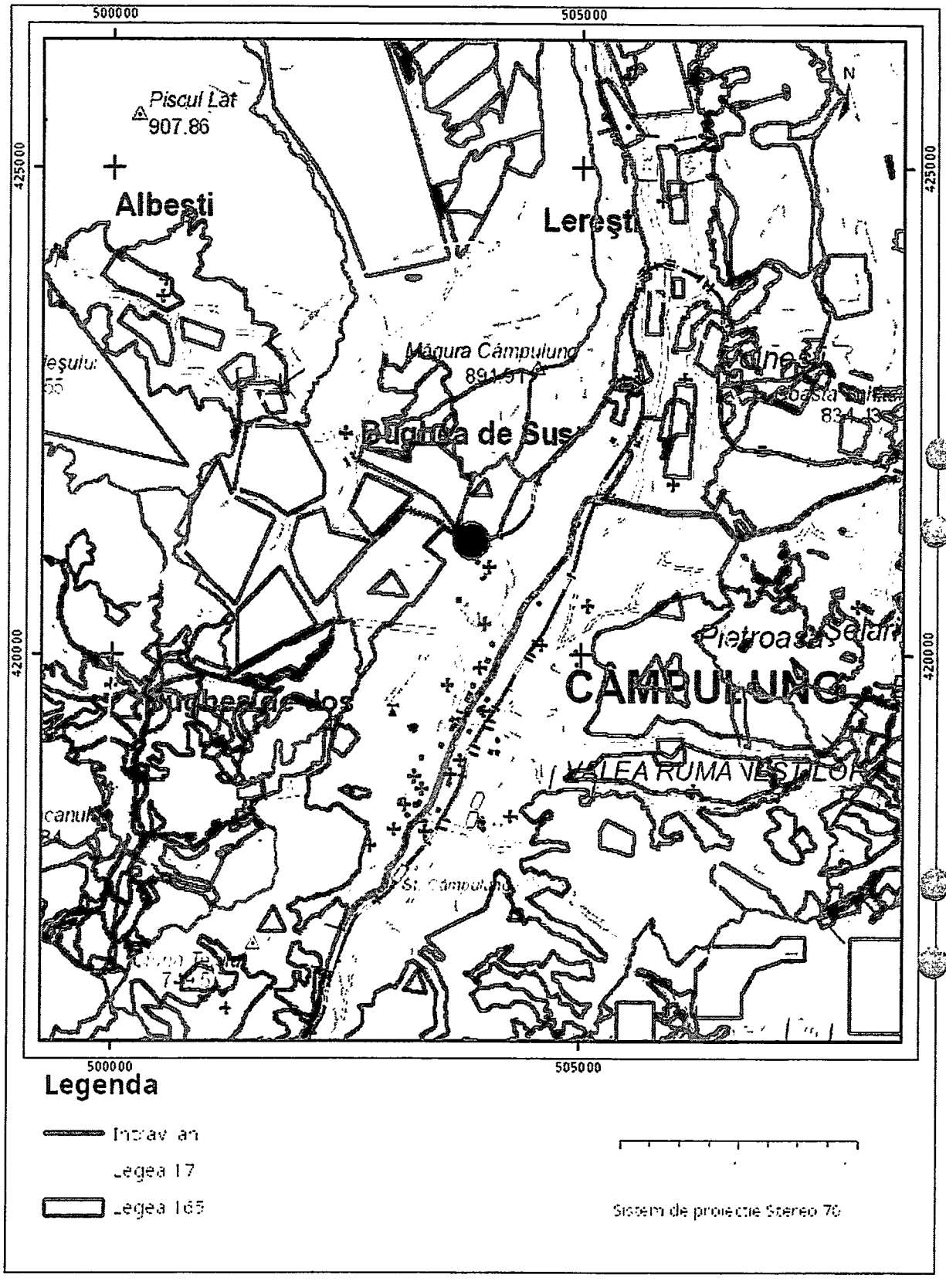
Nr.cerere	31547
Ziua	08
Luna	10
Anul	2026

Teren: 1.675 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1675mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

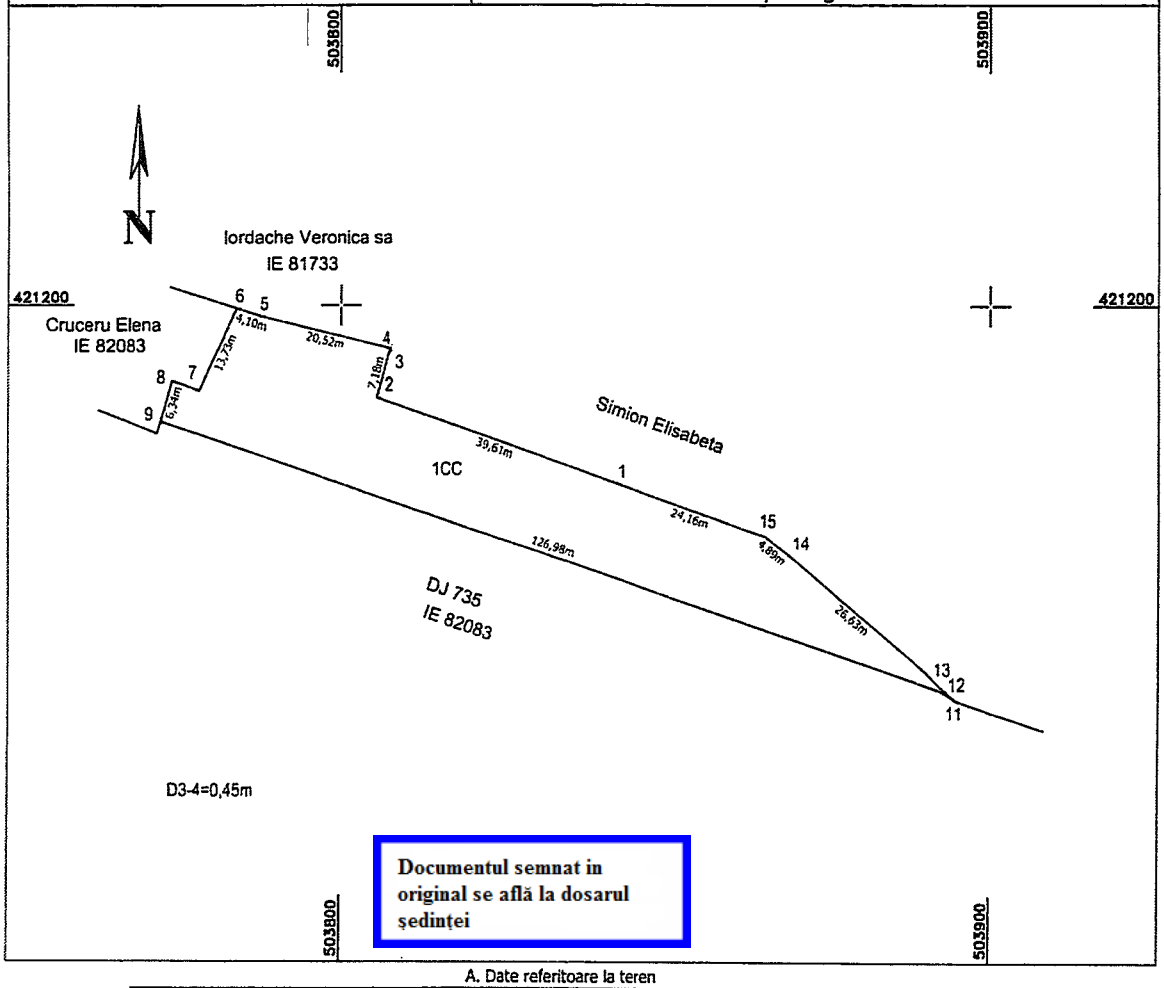
Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 30-10-2025
Data și ora generării: 08-10-2026 12:54

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Adresa imobilului
89183	1675mp	Mun. Câmpulung, pct. "Parcare fosta Melana"
Cartea Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Campulung



Documentul semnat in original se află la dosarul şedinţei

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosinţă	Suprafaţa [mp]	Menţiuni
1	CC	1675	Terenul este împrejmuit cu gard la nord si vest.
Total		1675	

B. Date referitoare la construcţii

Cod constr.	Destinatie	Suprafaţa construită la sol [mp]	Menţiuni
Total			

Suprafaţa totală măsurată a imobilului= 1675 mp
Suprafaţa din act = 11000 mp

Executant: GEOTOPOCAD CONCEPT SRL

AUT SERIA RO-B-J NR. 2361 CLASA III
ING. DUMITRESCU IOANA SORINA
AUT SERIA RO-AG-F NR. 0162 CATEG B

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

Documentul semnat in original se află la dosarul şedinţei

Data:

Inspector: 34825/30.10.2025

Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral

Documentul semnat in original se află la dosarul şedinţei

Stampila BCPI:

Data:

6	421199.532	503783.934
7	421187.072	503778.175
8	421188.500	503774.070
9	421182.399	503772.330
10	421141.728	503892.623
11	421140.318	503894.676
12	421141.858	503892.861
13	421144.793	503889.894
14	421161.979	503869.548
15	421165.074	503865.756
Suprafata = 1675mp		

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

Coordonate puncte radiate

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	421173.069	503842.954
2	421186.105	503805.548
3	421192.994	503807.561
4	421193.397	503807.769
5	421198.270	503787.840
6	421199.532	503783.934
7	421187.072	503778.175
8	421188.500	503774.070
9	421182.399	503772.330
10	421141.728	503892.623
11	421140.318	503894.676
12	421141.858	503892.861
13	421144.793	503889.894
14	421161.979	503869.548
15	421165.074	503865.756

Data întocmirii: **29.10.2025**

Semnătura și stampila

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

Președinte d
Alexandru – Nicolae HAGI

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
CONSILIUL LOCAL

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE Municipiul CÂMPULUNG, Județul Argeș
Evaluator: Cîrstian Stan, tel 0743 182 391, e-mail: cirstian-stan@yahoo.com
Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 18137, specializare EPI

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip teren intravilan situată în Municipiul Câmpulung, județul Argeș

NR. 41/3/2026

Proprietar: MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Beneficiar: MUNICIPIUL CÂMPULUNG

Evaluator ANEVAR: ing. Cîrstian Stan

30.03.2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Către,

Municipiul Câmpulung

Ref.: la evaluare "Proprietate imobiliară de tip teren intravilan, situată în judeţul Argeş, municipiul Câmpulung "

1. Prezenta lucrare a fost elaborată de Cîrstian Stan membru titular ANEVAR, cu leg. nr. 18137/2026 valabilă pentru anul 2026, în baza contractului semnat cu dumneavoastră.

2. Proprietatea care face obiectul prezentului raport este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan, categoria de folosinţă curţi – construcţii, situată în judeţul Argeş, municipiul Câmpulung ".

3. Inspecţia proprietăţii şi toate investigaţiile şi analizele necesare au fost realizate de către evaluator.

4. Scopul evaluării este „ estimarea valorii de piaţă "a proprietăţii pentru suprafaţa de 1675 mp., în vederea concesionării, pentru informarea clientului.

5. Raportul de evaluare care urmează şi pe care această scrisoare îl însoţeşte, constând din 25 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 5.0951lei/1 Euro.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii şi considerentele avute în vedere la determinarea valorii de piaţă sunt:

- valoarea a fost estimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile prezentate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară;
- valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piaţă a imobilului;
- valoarea este o predicţie.

6. Raportul a fost pregătit în conformitate cu SEV 2025 "Valoarea de piaţă – tip de valoare definită în SEV 2025 „Evaluarea proprietăţii imobiliare" şi prezintă baza pe care s-a stabilit opinia.

Pitesti
30.03.2026

Evaluator autorizat
Cîrstian Stan

Documentul semnat in original se află la dosarul şedinţei

CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

CAPITOLUL I - Introducere
1.1Sinteza raportului de evaluare....4
1.2 Certificarea evaluatorului....5
CAPITOLUL II -Termenii de referinţă ai evaluării
2.1Identificarea şi competenţa evaluatorului....6
2.2Identificarea clientului şi a oricăror utilizatori desemnaţi....6
2.3Scopul evaluarii....6
2.4Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate....6
2.5Tipul valorii....7
2.6Data evaluării.Data inspecţiei.Data raportului....7
2.7Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării....8
2.8Natura şi sursa informaţiilor utilizate pe care se va baza evaluarea....8
2.9Ipoteze şi ipoteze speciale....8
2.10Restricţii deutilizare,difuzare sau publicare....10
2.11Declaraţia conformităţii cu SEV....10
2.12Descrierea raportului....10
CAPITOLUL III – Prezentarea datelor
3.1Date despre aria de piaţă, oraş, vecinătăţi şi localizare....11
3.2Descrierea situaţiei juridice....13
3.3Descrierea terenului....13
3.4Istoric,incluzândvânzărileanterioare şi ofertele sau cererile curente....13
CAPITOLUL IV - Analiza pieţei imobiliare
4.1 Tipul proprietăţii. Definirea pieţei....14
4.2 Oferta competitivă....15
4.3 Cerea solvabilă....15
4.3 Echilibrul pieţei....16
CAPITOLUL V - Analiza celei mai bune utilizări
5.1Analiza celei mai bune utilizări....16
CAPITOLUL VI - Evaluarea proprietăţii
6.1Abordarea prin piaţă....17
CAPITOLUL VI - Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii
7.1Analiza rezultatelor....23
7.2Concluzia asupra valorii....24
Anexe:....25

- Anexa cu valoarea obţinută prin abordarea prin piaţă;
- Solicitare nr. 124/11218(RU)11219 din 09.03.2026;
- Hotărârea nr. 200 din 29.12.2025, a Consiliului Local al Municipiului Câmpulung;
- Anexa la Hotărâre Consiliului Local nr. 200din 29.12.2025;
- Fotografii proprietate evaluată;
- Anexa date de piaţă teren intravilan mun. Câmpulung.

CAPITOLUL I: INTRODUCERE

1.1.SINTEZA RAPORTULUI

Proprietatea evaluată :	Teren intravilan, situat în mun. Câmpulung, judeţul Argeş
Tipul proprietăţii:	Proprietate imobiliară de tip teren intravilan curţi - construcţii
Tipul de raport:	Prezentul raport de evaluare este un raport explicativ (narativ)
Proprietar:	MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Terenul:	Terenul este proprietatea MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Cea mai bună utilizare:	Comercială
Data punerii în funcţiune :	-
Clientul lucrării :	MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Perioada inspecţiei	19.03.2026
Data evaluării:	20.03.2026
Data raportului:	30.03.2026
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare de tip teren intravilan, la nivelul preţurilor practicate pe piaţa imobiliară în luna ianuarie – martie 2026, pentru informarea clientului.
Condiţii limitative:	Din informaţiile şi datele aflate la dispoziţia evaluatorului la data evaluării, rezultă că proprietatea imobiliară nu este grevata de sarcini(gaj,ipotecă)
Metode de evaluare utilizate:	a)Abordarea prin comparaţia vânzărilor.
Rezultatele evaluării:	Valoarea obţinută prin Abordarea prin comparaţia vânzărilor: Teren intravilan curţi - construcţii **273.000 lei echivalent 53.600 euro.**
Valoarea recomandată:	Valoarea obţinută prin Abordarea prin comparaţia vânzărilor la cursul de 5.0951 lei / EURO stabilit de BNR la data de 20.03.2026, este **273.000 lei echivalent 53.600 euro.** **Redevenţa minimă pentru concesionare: 10.920 lei/an**
Executantul evaluării:	Cîrstian Stan, mun. Piteşti, str. Maior Sever Niculescu, nr. 15, jud.Argeş, membru titular.

Evaluator:
Cîrstian Stan
Evaluator autorizat ANEVAR/Membru titular
Specializare EPI/Leg. 18137

Documentul semnat in original se află la dosarul şedinţei

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Ref. la proprietatea imobiliară evaluată, teren intravilan, situată în Municipiul Câmpulung, judeţul Argeş.
Prezenta lucrare a fost întocmită de către Cîrstian Stan, membru titular ANEVAR.
Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm următoarele:

1.Afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.

2.Analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele şi 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 şi nici un interes sau influenţa legată de părţile implicate.

4. Valoarea exprimată nu are nici o legătură cu suma încasată pentru execuţia lucrării şi nu a fost condiţionată de prezentarea în raport a unor anumite aspecte.

5.Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizare tranzacţiei.

6.Menţionez că am îndeplinit programul de pregătire de bază (continuă) în domeniu şi am competanţa necesară pentru întocmirea prezentului raport.

7.Proprietatea imobiliară a fost inspectată în data de 19.03.2026 de către evaluator Cîrstian Stan în prezenţa reprezentantului proprietarului.

8. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţa din partea nici unei alte persoane.

9.Analizele şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare SEV - 2025 aprobate de către ANEVAR.
La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru Titular ANEVAR şi a fost realizat pentru informarea clientului.

Evaluator:
Cîrstian Stan
Evaluator autorizat ANEVAR/Membru titular
Specializare EPI/Leg. 18137

Documentul semnat in original se află la dosarul şedinţei

CAPITOLUL II. TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII

2.1.IDENTIFICAREA ŞI COMPETANŢA EVALUATORULUI

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

- Evaluator proprietăţi imobiliare
- Legitimaţie evaluator ANEVAR nr. 18137/2026
- Persoană fizică autorizată CIF: 38418706/2015

În conformitate cu Standardele de Evaluare SEV 101 şi SEV 103 certific faptul că sunt competent să efectuez cu obiectivitate şi imparţialitate prezentul raport de evaluare. Declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de Evaluare, că nu am nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori. Îmi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.
Deoarece activitatea de evaluare solicită exercitarea abilităţii şi a raţionamentului profesional, declar ca am efectuat evaluarea avand abilităţile tehnice adecvate, experienţă şi cunoştinţe despre subiectul evaluării, despre piaţa pe care acesta se tranzacţionează şi despre scopul evaluării.
Confirm că am suficiente informaţii despre pieţele actuale, că am competenta, calităţile şi cunoştinţele necesare pentru realizarea prezentei evaluări în mod obiectiv şi imparţial.
Confirm faptul că nu a fost oferită asistenţa profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.

2.2.IDENTIFICAREA CLIENTULUI ŞI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAŢI

Clientul prezentului raport de evaluare este Municipiul Câmpulung, judeţul Argeş.

2.3. SCOPUL EVALUĂRII

Utilizarea evaluarii o constituie estimarea valorii de piaţă, stabilirea redevenţei minime în vederea concesionării, pentru informarea clientului.

2.4.IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate teren intravilan în suprafaţa de 1675 mp categoria de folosinţă curţi - construcţii situată în Câmpulung,
judeţul Argeş;
Pentru proprietatea teren intravilan, ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-au prezentat următoarele acte ce atestă proprietatea MUNICIPIUL CÂMPULUNG:

- Solicitare nr. 124/11218(RU)11219 din 09.03.2026;
- Hotărârea nr. 200 din 29.12.2025, a Consiliului Local al Municipiului Câmpulung;
- Anexa la Hotărâre Consiliului Local nr. 200 din 29.12.2025;

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de proprietate deplină al proprietarilor menţionaţi, asupra proprietăţii "teren intravilan categoria de folosinţă curţi - construcţii", ce face obiectul evaluării.
Prezentul raport nu validează din punct de vedere legal corectitudinea documentelor prezentate şi nici dreptul de proprietate deplin asupra terenului, considerat ca ipotëză de lucru în realizarea prezentului raport de evaluare.

2.5. TIPUL VALOARII ŞI DEFINIŢIA ACESTEIA

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piaţă, a proprietăţii.

Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţilor şi de recomandările SEV 2025.

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS 100)
- **SEV 101** - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- **SEV 103** - Abordări în evaluare (IVS 103)
- **SEV 104** – Informaţii şi date de intrare (IVS 104)
- **SEV 105** – Metodele de evaluare(IVS 105)
- **SEV 106** – Documentare şi raportare (IVS 106)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- **SEV 400** - Verificarea evaluării

Ghidul metodologic de evaluare:

- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

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

Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat, şi în care părţile au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrîngere.

Fiecare din expresiile cuprinse în definiţia de mai sus are propriul său cadru conceptual care, în esenţă, reflectă suma de bani la care se poate efectua o tranzacţie cu proprietatea analizată, între vînzător/proprietar şi un cumpărător, independenţi(nelegaţi prin relaţii preferenţiale) şi în care fiecare îşi cunoaşte interesul, are convingerea satisfacţiei din tranzacţia realizată, fără a fi constrînşi să o facă. Valoarea de piaţa este, deci, expresia valorii de schimb stabilită în mod obiectiv pe piaţa imobiliară specifică proprietăţii supuse evaluării.

2.6.DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare lunii ianuarie – martie 2026, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.
Evaluarea a fost realizată la data de **20.03.2026,** curs BNR : 1 EURO = **5.0951** LEI

Inspecţia proprietăţii, a fost realizată de către evaluator ing. Cîrstian Stan, în prezenţa reprezentantului clientului, iar bunul imobil supus evaluării a fost identificat pe baza planurilor de amplasament anexate raportului de evaluare, precum şi pe baza utilizării actuale a imobilului.

Data inspecţiei:	19.03.2026
Data evaluării:	20.03.2026
Data elaborării raportului de evaluare:	30.03.2026

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- Documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate proprietarului actual al proprietăţii;
- Elaborarea fişei de inspecţie;
- Inspectarea amplasamentului a schiţelor proprietăţii şi confruntarea lor cu informaţiile anterioare, imobilul a fost vizionat;
- Discuţii asupra aspectelor constatate cu proprietarul şi completarea informaţiilor, s-a solicitat date referitoare la imobil;
- În urma inspecţiei, s-a constatat că terenul este situat în domeniul privat, fiind în zona periferică, Zona C, nu sunt restricţii din punct de vedere urbanistic şi accesul auto, iar terenul beneficiază de serviciile de apă, gaze, canalizare, energie electrică, telefonie, în zonă din str. Gen. Dragalina;
- Obţinerea de informaţii asupra valorilor de tranzacţionare a proprietăţilor imobiliare asemănătoare, de la agenţiile imobiliare;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii, comparaţia vânzărilor directe;

Determinarea valorii de piaţă, comparaţia vânzărilor.

2.8. NATURA ŞI SURSA INFORMAŢIILOR UTILIZATE

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

- Documentele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziţie de către proprietar;
- Agenţiile imobiliare din municipiul Câmpulung, publicaţiile locale de profilşi anunţuri de mică publicitate ale ziarelor locale.
- Anunţuri de publicitate imobiliară prin Internet „imobiliare campulung „
- Standarde de evaluare SEV 2025, aprobate de ANEVAR ;

2.9.IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de catre o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluarii şi a celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

- Raportul de evaluare îşi pastrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de catre evaluator. În acest sens, se precizează că nu au fost făcute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legatură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se afla în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementarile privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente elevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că, evaluatorul nu are cunoştinţa asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii, dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediusau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul obtine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevarate şi corecte, surse pe care le va indica în raportul de evaluare. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
- Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevazute de SEV şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unei autorităţi judiciare.

- Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
- Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului (prin creditor se va include orice unitate a creditorului şi/sau orice prepus al acestuia care lucrează în interesul creditorului), sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport.
- Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe parti, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legatură cu valoarea de asigurare.
- Verificarea comparabilelor a fost efectuată telephonic.
- Proprietatea imobiliară evaluată nu este înscrisă în Cartea Funciară.

2.10. RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

2.11. DECLARAŢIA CONFORMITĂŢII CU SEV

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piaţă, a proprietăţii.

Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţilor şi de recomandările SEV 2025.

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS 100)
- **SEV 101** - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- **SEV 103** - Abordări în evaluare (IVS 103)
- **SEV 104** – Informaţii şi date de intrare (IVS 104)
- **SEV 105** – Metodele de evaluare(IVS 105)
- **SEV 106** – Documentare şi raportare (IVS 106)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- **SEV 400** - Verificarea evaluării

Ghidul metodologic de evaluare:

- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare al proprietăţii evaluate – teren intravilan, este un raport explicativ (narativ) complet, fiind întocmit conform SEV 103.
Pentru determinarea valorii proprietăţii s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparaţia vânzărilor

În abordarea prin comparaţia directă se urmăreşte estimarea valorii proprietăţii imobiliare prin analiza pieţei pentru proprietăţi similare şi prin compararea acestor proprietăţi cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparaţiei directe, valoarea de piaţă este estimată prin compararea proprietăţii imobiliare cu proprietăţi similare care au fost recent vândute, sunt ofertate pentru vânzare.
Abordarea prin comparaţiile de piaţă foloseşte numai date de pe piaţă de la acea dată sau de dată recentă.
Avand în vedere, pe de o parte, rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor şi, pe de altă parte, scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare, în raţionamentul evaluatorului, valoarea estimată pentru proprietatea în discuţie va trebui să ţina seama de valoarea determinată prin comparaţia vânzărilor.

CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAŢĂ, ORAŞ, VECINĂTĂŢI, LOCALIZARE

Proprietatea imobiliară teren intravilan categoria de folosinţă curţi - construcţii, este amplasată în intravilanul Municipiului Câmpulung, judeţul Argeş, zona periferică a municipiului.

Date despre municipiul Câmpulung



Oraș:

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

Se află în depresiunea Câmpulung, la o altitudine de 580–600 m, deasupra nivelului mării, pe rîul Târgului, pe o suprafață de 11,7 7 km² 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 judelui Neacșu. Unirea lui Cuza din 1859 a găsit județul în granițele cunoscute din perioada interbelică, neatinse 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 judeţe Dâmboviţa şi Argeş, Câmpulungul fiind înglobat în ultimul, ca şi în prezent, încheindu-şi destinul ca şi reşedinţă de judeţ.
Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia municipiului Câmpulung se ridică la 31.767 de locuitori, în scădere faţă 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 populaţie, apartenenţa etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocşi (90,41%), cu o minoritate de creştini după evanghelie (1,06%). Pentru 6,06% din populaţie, nu este cunoscută apartenenţa confesională.

Localizare în oraş; vecinătăţi

Proprietatea imobiliară teren intravilan este amplasată în intravilanul Municipiului Câmpulung, judeţul Argeş, în zona periferică, la cca. 2500 m de Primăria municipiului.
Accesul auto şi pietonal se realizează pe strada Gen. Dragalina, stradă asfaltată cu o bandă pe sens.
Tipul zonei: zona de amplasare a proprietăţii imobiliare este rezidenţială cu locuinţe unifamiliale, P, P+2E, P+4E şi spaţii comerciale. Zona este ocupată predominant de proprietăţi imobiliare rezidenţiale, mai puţin terenuri libere.
Transportul public este disponibil, la cca. 50 m de terenul subiect se află staţia de microbuze.
Nivelul impozitelor pe clădiri în zona este unul normal, conform codului fiscal.

Access:
Auto: str. Gen. Dragalina;
Calitatea reţelelor de transport: pietruite cu o bandă pe sens .

Utilităţi:
Reţea urbană de energie electrică: există
Reţea urbană de apa: există
Reţea urbană de termoficare: nu există
Reţea urbană de gaze: există
Reţea urbană de canalizare: există
Reţea urbană de telefonie, cablu tv şi internet: existentă

Ambient : Liniştit, urban

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

3.2.DESCRIEREA SITUAŢIEI JURIDICE

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate „ *Teren intravilan categoria de folosinţă curţi - construcţii cu suprafaţa de 1675 mp*", situată în Câmpulung, judeţul Argeş, proprietatea Mun. Câmpulung.

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Proprietatea imobiliară - teren intravilan cu suprafaţa de 1675 mp., categoria de folosinţă curţi - construcţii, este situată în intravilanul mun. Câmpulung, într-o zonă

rezidenţială şi comercială
Terenul se află în zona periferică, cu următoarele vecinătăţi:
Caracteristici teren
Forma în plan a terenului este regulată, nivelul terenului fiind în plan.
Folosinţa actuală – teren intravilan destinaţie – curţi construcţii.
Terenul în cauză este racordat la utilităţile tehnico-edilitare, alimentare apă, energie electrică, canalizare, gaze naturale, telefon, cablu TV, aceste sunt disponibile la str. Gen. Dragalina.
Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine este deosebit de favorabil.
Regimul de înălţime construibil al zonei este, P+1E şi P+2E.
Suprafaţa totală a terenului din masurători în cauză este S_T = 1675 mp.
Dimensiunile în plan ale terenului întregii incinte sunt :

- deschidere la drum – cca. 124 m

Din discuţiile purtate cu beneficiarii şi din informaţiile culese, rezultă ca nu există probleme deosebite de mediu: nu au fost obervaţi factori poluanţi ai solului si subsolului şi se presupune ca infestarea terenului în cauza se află în conditii acceptabile, neinfluentând valoarea .
Terenul nu este traversat de nici un curs de apă, iar pânza freatica se situează la o adâncime medie.
Terenul fiind în domeniul privat, accesul la teren se face auto şi pietonal, pe str. Gen. Dragalina.
Gradul sesimic al zonei este cel al municipiului Câmpulung: gradul 7.

3.4.ISTORIC, INCLUNZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ŞI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE

Proprietatea imobiliară tip teren intravilan, situată în municipiul Câmpulung, jud. Argeş, este deţiută în proprietate de către Mun. Câmpulung, fiind în domeniul public al localităţii.
În zona municipiul Câmpulung, sunt oferte în creştere de vânzare de proprietaţi imobiliare tip teren intravilan, iar cererile de astfel de proprietari sunt în stagnare.
Piaţa imobiliara a anului 2018, a manifestat prudenţă şi maturizare, atât datorită celor care operează în mod semnificativ şi care acţionează de cele mai multe ori în cunoştinţă de cauză, în baza unor planuri de afaceri şi informaţii de piaţa realiste, în termeni mult schimbaţi fata de avântul anilor 2007/2008.
Micii jucători pe piaţă, au operat în termenii pieţei influenţaţi de nevoile reale ale pieţelor locale, funcţie de noile randamente, fapt care s-a transmis şi asupra fondului imobiliar nefructificat din perioada precedentă. Nu au existat modificări spectaculoase ale valorilor pe fondul imobiliar general existent, doar pe nişe, ale acestuia tendinţele păstrandu-se cu excepţia perioadelor de sezonalitate. Piaţa imobiliară rezidenţială este caracterizată de faptul că localităţile mici şi medii continuă să nu aibă o piaţă imobiliară activă ăi acest lucru se datorează în principal factorului demografic, scăderea populaţiei datorate în special migraţiei forţei de muncă spre zone active economic şi îmbătrânirea celei rămase.

CAPITOLUL IV. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

4.1.Tipul proprietăţii; definirea pieţei

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de

proprietate contra unor sume de bani.
O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor:
a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
b) pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
c) în general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată;
d) spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere si nu echilibru;
e)cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preturi de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.
Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni şi exogeni proprietăţii.
În functie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul şi vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte si tipul, amplasarea, design şi restricţii privind proprietăţile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite în pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieţei şi dezagregare a proprietăţii.
Această proprietate imobiliară se încadrează în subpiaţa spaţiilor comerciale/birouri.
Piaţa acestor spaţii este o *piaţă urbană cu caracter local* pe care activează atât agenţi economici din judeţ cât şi agenţi economici din ţară. Din punct de vedere economic, piaţa imobiliară a proprietăţilor comerciale ca şi a celorlalte tipuri de proprietăţi imobiliare, este puternic influenţată de starea economică generală a zonei de amplasare şi a vecinătăţilor, dar în special de starea economică generală a localităţii; din acest punct de vedere menţionăm că atât zona delimitată pentru piaţa specifică, cât şi întregul municipiu se află în stagnare.
Piaţa specifică este deci piaţa terenurilor intravilane şi spaţiilor de tip comercial/industrial este o piaţă segmentată, atât urbană cat şi rurală *cu caracter local*, cu activitate modestă ca număr al tranzacţiilor.
Scurtă analiză a pieţii imobiliare
Criza economică şi nivelul exagerat al ofertelor existente, cu menţinerea inflexibilă a acestora, determină o activitate slabă a pieţei, un număr redus de tranzacţii.
Campulung-Muscel, municipiu, a fost declarat orasul cu cel mai mare potential turistic din Romania, conform master-planului Autoritatea Nationala de Turism, situat fiind la 50 de km de Castelul Bran, la 50 Km de Pitesti si la 47 Km de Curtea de Arges.
Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia municipiului Câmpulung se ridică la 31.767 de locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră

38.209 locuitori.
Municipiul este format din 8 cartiere:Tabaci, Flămânda, Rotunda,Vişoi, Schei, Grui, Mărcuş, Valea Românestilor, Apa Sarată, Pescăreasa
La data prezentei evaluări piaţa imobiliară a terenurilor intravilane şi spaţiilor tip comercial/industrial are câteva elemente definitorii:
– majoritatea terenurilor intravilane şi spaţiilor (comerciale/industriale) sunt deţinute de către operatori privaţi;
– piaţa imobiliară a spaţiilor tip comercial/industrial este dominată de inchirieri; tendinţa generală a proprietarilor este de păstrare a spaţiilor pentru utilizare proprie sau inchiriere;
– tranzacţiile sunt foarte rare
– chiriile solicitate de către proprietari sunt cele maxime acceptate în zonele de amplasare indiferent de utilizarea efectivă pe care o dă chiriaşul (comerţ, prestări servicii, producţie, etc.)
– s-au folosit oferte din Câmpulung Muscel, pentru terenuri intravilane ca suprafaţă şi destinaţie (pentru spaţii industriale, conf. CMBU a proprietăţii construite, prezentată mai departe) ţi terenuri în zona municipiului.
– Ofertele de chirii, in Câmpulung Muscel, pentru spaţii comerciale sunt între 1 si 10 EUR/mp, în funcţie de suprafata, amplasament, caracteristicile constructive şi dotări,. – Pentru terenuri în zona centrală, mediană şi periferică a localităţii ofertele sunt în jur de 15 - 60 EUR/mp

4.2.Oferta competitivă

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau înredevenţăre la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În ceea ce priveşte oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este moderata. Multe dintre aceste spaţii comerciale au fost edificate (sau edificarea lor a început) înainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scăderea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăţi, cât şi a cererii manifestate pentru acestea. Începând cu anul 2009, din cauza condiţiilor tot mai restrictive de pe piaţă, numărul şi valoarea tranzacţiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Deşi zona limitrofa a centrului municipiului continuă să fie perceputa ca o piaţă atractivă, finanţatorii sunt mai precauţi în privinţa proiectelor imobiliare dezvoltate. În cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifică pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de **15-60 EUR/mp**. Variaţia principală a preţurilor este antrenată de localizarea proprietăţior, deschidere, utilitati etc.
În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase din analiza de piaţă.

4.3.Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau înredevenţăre, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piaţa imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă. În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investiţional şi scăderea nivelului creditării.
Deoarece achiziţionarea unei proprietăţi de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăţi similare este scăzută. În ceea ce priveşte

înredeventărea acestui tip de propritate, cererea este relativ moderata şi vine din partea firmelor cu venituri medii-ridicate.

4.4.Echilibru

Ţinând cont de informaţiile existente pe piaţă, se poate afirma că la acest moment piaţa este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localităţii, la momentul actual numărul tranzacţiilor care au drept obiect proprietăţi imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ţinând cont de condiţiile existente pe piaţă la momentul actual, putem afirma că preţurile şi chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menţine într-o uşoară scădere.

CAPITOLUL V.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

5.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER ŞI A TERENULUI CONSTRUIT

Comportamentul pieţei imobiliare presupune cunoaşterea relaţiilor dintre comportamentul economic şi evaluare, iar înţelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piaţa imobiliară – "cea mai bună utilizare", care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţilor imobiliare.
Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piaţă, 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 2025 – Glosar, astfel:
„Utilizarea probalilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imoibiliare".
Analiza celei mai bune utilizări se face atât pe terenul liber cât şi pentru proprietatea explice concluziile fiecărei utilizări.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi 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 piaţă informţii referitoare la terenuri libere amplasate în zona loc. CâmpulungMuscel.
Pe.baza anlizei de paiţă efectuate, am studiat utilizările considerate probabile şi rezonabile pe baza conformităţii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenuluiconsiderat liber, ţinând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului(formă şi dimensiuni).
În vederea stabilirea celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţii, după cumurmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibil fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă

Industrial	da	da	da	nu
Comecial	da	da	da	da
Rezidenţial	da	da	da	nu

Astfel cea mai bună utilizăre în cazul terenuluiconsiderat liber este cea de proprietate nerezidenţial/comercial.

B.Stabilirea celei mai bune utilizări în cazul terenului construit

Cea mai bună utilizare în cazul terenului construit, reprezintăutilizarea care trebuie să o aibă o construcţie prin prisma tipului construcţiei existente teren.

În vederea stabilirea celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţii, după cumurmează:

Utilizare analizată	**Criterii CMBU**			
	Permisă legal	Posibil fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Industrial	da	da	da	nu
Comecial	da	da	da	da
Rezidenţial	da	da	da	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus şi concluziile rezultate din analiza pieţei specifice, ceamai bună utilizare a proprietăţii construite este cea comercială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pentru dezvoltări comerciale***, iar *cea mai bună utilizare a proprietăţii considerată construită* este cea actuală, de ***proprietate imobiliară comercială*** (industrială/comercială). Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

o *este fizic posibilă*
o *este permisă legal*
o *este fezabilă financiar*
o *este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber şi a proprietăţii construite)*

Din analiza celei mai bune utilizări, considerând tipul zonei, construcţiile similare din zonă, datele din certificatul de urbanism, utilizările alternative logice, cu ocazia inspecţiei şi vizualizarea proprietăţilor din vecinătate, utilizarea probabilă în mod rezonabil este proprietate comercială, pentru terenul intravilan.

CAPITOLUL VI: EVALUAREA PROPRIETĂŢII

6.1. ABORDAREA PRIN PIAŢĂ

Metoda comparaţiilor de piaţă utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare şi comparând aceste proprietăţi cu cea care trebuie evaluată. Diferiţi parametrii ai valorii pot fi astfel obţinuţi, folosind tehnici comparative, cum ar fi **metoda comparaţiei directe** ce oferă un model determinist pentru corecţiile ce trebuie făcute preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se

bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţii, care influenţează valoarea. Este o metodă globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.
Metoda dă, de regulă, indicaţii foarte bune, referitoare la valoarea de piaţă în evaluarea proprietăţilor imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuinţă pentru proprietar).
Metoda comparaţiei directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăţi imobiliare când există suficiente tranzacţii recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendinţele de pe piaţă.
Limitele aplicabilităţii metodei comparaţiei directe sunt generate de schimbări ale mediului economic şi legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislaţiei ce influenţează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condiţiile şi costul finanţării, inflaţia, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricţii administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.
Metoda comparaţiilor directe constituie o parte esenţială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcţională) se obţin printr-o tehnică de analiză comparativă.
Sursele de informaţii sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicaţiile periodice cu subiect imobiliar şi discuţiile cu părţile în tranzacţie. Informaţiile din surse terţe trebuie analizate cu atenţie pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părţi implicate în tranzacţiile imobiliare şi nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.
Datele de piaţă, odată adunate şi analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obişnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferenţă importantă între proprietatea analizată şi proprietăţi comparabile ce ar putea influenţa valoarea este un element de comparare ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează preţurile totale sau unitare ale proprietăţilor comparabile că să reflecte aceste diferenţe.
Elementele de comparaţie de bază, care trebuie luate in considerare în analiză prin comparaţie directă, în funcţie de natura proprietăţii evaluate, se împart în două categorii:

- *Condiţii ale realizării tranzacţiei:* drepturile de proprietate transmise; condiţiile de finanţare, adică echivalentul de numerar; condiţiile de vânzare, adică motivaţia; cheltuielile necesare imediat după cumpărare, adică condiţiile pieţei, de loc şi timp.
- *Caracteristici ale proprietăţii:*localizarea; caracteristicile fizice, precum dimensiunea, solul, accesul, calitatea construcţiei, starea acesteia; caracteristile economice, cum sunt rata cheltuielilor, clauzele de închiriere, managementul, structura chiriaşilor; utilizarea, adică zonarea, drepturile de acces la apă şi riverane, mediul înconjurător, legislaţia în domeniul construcţiilor, zonele inundabile; componentele neimobiliare ale valorii, cum sunt fondul comercial, bunurile mobile, francizele, mărcile comerciale.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparaţiilor directe sunt:

- cercetarea pieţei pentru obţinerea informaţiilor despre tranzacţii de proprietăţi imobiliare comparabile;
- verificarea veridicităţii datelor;
- alegerea criteriilor de comparaţie şi elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparaţie pentru ajustarea adecvată a preţului de vânzare a fiecărei proprietăţi comparabile (ajustări);
- analiza rezultatelor şi stabilirea unei valori.

Fiecare preţ de vânzare ar trebui exprimat funcţie de nişte criterii de comparaţie adecvate, adică nişte componente ale proprietăţii imobiliare definite în scopul comparaţiei. Alegerea lor depinde de scopul evaluării şi de natura proprietăţii.

Aplicarea mai multor criterii de comparaţie pot duce la rezultate diferite şi evaluatorul trebuie să analizeze şi să explice diferenţele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparaţie pentru situaţia dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obţine date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.
Elementele de comparaţie sunt caracteristici ale proprietăţilor şi tranzacţiilor imobiliare care au consecinţă variaţii ale preţurilor plătite pe piaţa imobiliară.
Elementele de comparaţie de bază sunt:

- **Drepturile de proprietate transmise** – ajustările se fac pentru a reflecta diferenţele între poprietăţile închiriate cu chiria pieţei şi cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieţei.
- **Condiţiile de finanţare** – ajustările sunt făcute pentru situaţii în care cumpărătorul obţine din partea vânzătorului o finanţare şi trebuie folosite calcule de echivalenţă cash;
- **Condiţii de vânzare** – ajustările pentru condiţiile speciale reflectă motivaţia cumpărătorului şi a vânzătorului;
- **Condiţiile pieţei** – ajustările se referă la modificările pieţei ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacţiile;
- **Localizarea** – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăţilor comparabile diferă faţă de cele ale proprietăţii evaluate;
- **Caracteristicile fizice** – ajustările se referă la diferenţe în dimensiunile clădirii, calitatea construcţiilor, stilul arhitectural, materialele de construcţie, vârsta, condiţia, utilitatea funcţională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condiţiile de mediu;
- **Caracteristicile economice** – ajustările se referă la atribute ale proprietăţii imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriaşilor, nivelul chiriilor, condiţiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opţiunile de reînnoire şi clauzele de închiriere;
- **Utilizarea** – evaluatorul trebuie să evidenţieze orice diferenţă între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare comparabile şi utilizarea proprietăţii evaluate;.

Tehnicile de identificare şi cuantificare a condiţiilor se clasifică în două categorii:

- **Cantitative**: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluţiei, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- **Calitative**: analiza comparaţiilor relative, analiza clasamentului, interviuri personale.

Ţinând cont de tipul proprietăţii imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparaţiilor 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 tranzacţii sunt comparate pentru a obţine o indicaţie privind mărimea corecţiei ce se referă la o singură caracteristică.
Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifică procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparaţiilor relative. Procesul analitic are patru **etape:**

- Identificarea elementelor de comparaţie ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
- Compararea atributelor fiecărei proprietăţi comparabile cu cele ale proprietăţii evaluate şi aprecierea diferenţelor pentru fiecare element de comparaţie (cantitativ şi calitativ);
- Obţinerea ajustării nete pentru fiecare tranzacţie comparabilă şi aplicarea ei asupra preţului (sau chiriei);

- Efectuarea unei comparaţii globale a proprietăţilor comparabile corectate sau clasificate şi extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Ajustările obţinute prin tehnici cantitative se aplică tranzacţiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută.

- **Ajustarea procentuală** este utilizată pentru a reflecta modificările în condiţiile pieţei şi diferenţele de localizare. Ajustarea se face asupra preţului tranzacţiei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietăţii evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut.
- **Ajustarea absolută** se calculează în unităţi monetare ce se adună sau se scade la preţul tranzacţiilor comparabile.

Având în vedere că proprietăţile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare şi nu tranzacţii, pentru a ajunge la un preţ de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanţi şi s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.
În cazul proprietăţii imobiliare subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor şi informaţiilor rezultate din identificarea a 4 (patru) oferte relativ recente a unor proprietăţi imobiliare ale căror caracteristici principale sunt următoarele:

1.Evalurea terenului intravilan cu suprafaţa de 309 mp., categoria de folosinţă curţi construcţii

GRILA DATE DE PIAŢĂ TEREN INTRAVILAN – COMPARABILE

Nr. Crt.	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
		https://www.publi24.ro	https://mmimobiliarexpert.ro › terenuri-intravilane-de-va...	https://mmimobiliarexpert.ro › terenuri-intravilane-de-va...	https://www.olx.ro › ... › Terenuri › Terenuri - Arge
0	1	2	3	4	5
Preţ ofertă €/mp		35	29	45	14
Suprafaţa mp.	1675	1358	2056	1000	1214
Adresa	Câmpulung, Zona mediană	Câmpulung, Grui, poligon Măgura Zona mediană	Câmpulung, şos.Naţională Zona periferică	Câmpulung, Grui Zona mediană	Câmpulung, Valea Bărbuşii Zona periferică
Deschidere la stradă	124 ml	26 ml	17 ml	15 ml	35 ml
Amenajări exterioare	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum pietruit
Acces la utilităţi	Apă,en. electrică, gaze, canalizare la limită	Apă,en. electrică, gaze, canalizare la limită	Apă,en. electrică, la limită	Apă,en. electrică, gaze, canalizare la limită	Apă,en. electrică, gaze, canalizare la limită
Destinaţia actuală	Intravilan curţi - construcţii	Intravilan Arabil	Intravilan arabil	Intravilan arabil	Intravilan arabil

În cazul de faţă comparabila A a necesitat numărul cel mai mic număr de ajustări brute şi reprezintă valoarea de piaţă de: 32 euro/mp x 1675 mp = 53.600 euro echivalent a 273.000 lei.

Ţinând cont de tipul proprietăţii imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparaţiilor directe asupra proprietăţii subiect, am utilizat tehnicile de identificare cantitative, respectiv analiza pe perechi de date. Proprietăţile imobiliare comparabile diferă de proprietatea subiect, în ceea ce priveşte localizarea, suprafaţa, forma în plan şi deschidere şi utilizare.

Explicarea ajustărilor:
Marja de negociere: Preţul terenurilor comparabile au fost corectate negativ cu un procentaj de 10 %, deoarece sunt preţuri de ofertare. Procentajul de 10 %, de diminuare a preţului de ofertă, reprezintă o medie obţinută pe piaţă, în urma unor negocieri de tranzacţii similare; din analiza efectuată şi din informaţiile de piaţă obţinute, preţul final de tranzacţionare pentru aceste tipuri de proprietăţi este cu aproximativ 10 % mai mic în comparaţie cu preţurile de ofertă.
Drepturi de proprietate transmise: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;
Retricţii legale: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;
Conditii de finanţare: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;
Conditii de vânzare : sunt similare, nu sunt necesare ajustări;
Conditii de piaţă: sunt similare, sunt necesare ajustări;
Localizare: a necesitat ajustări negative de 10% pentru comparabila A şi C acestea având localizare mai bună, ajustări pozitive de 10% pentru comparabila D, aceasta are o localizare mai slabă, faţă de proprietatea subiect;
Suprafaţa:s-au aplicat ajustări pentru diferenţele de suprafaţă raport al dimensiunilor şi planeitate.

- se apreciază o ajustare de 0,5% pentru fiecare 100 mp diferenţă în plus sau în minus;
  Ex.:
  comparabila A se ajustează astfel: 1675 – 1358)/100 x 0,5% = +2%

Destinaţia(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;
Utilităţi disponibile sunt similare, nu sunt necesare ajustări;
Forma în plan şi deschidere: se apreciază o ajustare de 0,3% pentru fiecare ml diferenţă în plus sau în minus;
Ex.:

- comparabila A se ajustează astfel: (74 – 26)/ x 0,3% = + 9%

Utilizare: sunt neceasare ajustări negative de 10% pentru toate comparabilele, acestea sunt destinate pentru locuinţe unifamiliale, valoarea acestora fiind mai mare comparativ cu construcţiile industriale/comerciale.

Pentru stabilirea redevenţei pentru concesionare se consideră că valoarea totală a terenului se achită în 25 – 30 de ani:
1.Estimarea redevenţei pentru Suprafaţa de 1675 mp fără număr cadsatral şi CF:
273.000 lei /25 ani = 10.920 lei/an/12luni = 910 lei/lună;

Anexa – comparaţia vânzărilor

CAPITOLUL VII. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. ANALIZA REZULTATELOR

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obţinute următoarele valori rotunjite :
TEREN INTRAVILAN CURŢI CONSTRUCŢII – suprafaţa de 1675 mp.
Valoarea estimată lei = **273.000** lei
Valoarea estimată Euro = **53.600** euro
Pentru alegerea valorii finale sunt analizate următoarele criterii: adecvarea metodei folosite, precizia deprecierilor, a ratelor de capitalizare, precizia informaţiilor utilizate, cantitatea si calitatea informaţiilor folosite.
Abordarea prin costuri si prin venituri nu este adecvată, în cazul evaluării proprietăţii imobiliare – teren intravilan.
Abordarea prin comparaţiile de piaţă foloseşte numai date de pe piaţă de la acea dată sau de dată recentă. în acest caz, se consideră că datorită datelor avute la dispoziţie, valoarea rezultată este *cea mai adecvată* pentru estimarea valorii de piaţă a imobilului evaluat.
În concluzie, pentru alegerea valorii finale s-a optat pentru valoarea obţinută prin abordarea comparaţiilor de piaţă.

7.2.CONCLUZIA EVALUATORULUI

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor şi, pe de alta parte, scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuţie va trebui să ţină seama de valoarea determinată prin comparaţia vânzărilor pentru teren. Astfel, în circumstanţele actuale, valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare teren intravilan evaluată este în **concluzia evaluatorului de:**

273.000 LEI echivalent 53.600 EURO
Redevenţa minimă: 10.920 lei/an

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi considerente privind valoarea sunt:
Valorile au fost exprimate şi sunt valabile exclusiv în condiţiile şi prevederile prezentului raport;
Preţul de tranzacţionare se va putea situa atât deasupra, cât şi sub valoarea opinată ţinând seama de particularităţile valabile la data tranzacţiei (motivaţia vânzătorului, motivaţia cumpărătorului, caracteristicile pieţei imobiliare, condiţii concrete ale tranzacţiei etc.)
Valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
Piesele desenate anexate şi suprafeţele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ şi pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt .scop. Nu ne asumăm nicio răspundere pentru situaţia în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice în vederea întabulării sau pentru orice alte scopuri, suprafeţele rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport.
Valoarea se referă la valoarea integrală a dreptului de proprietate, diferenţe nesemnificative ale rezultatelor unor măsurători ulterioare nu modifică valoarea proprietăţii;
Valoarea proprietăţii nu este influenţată direct proporţional de evoluţia cursului de schimb al monedei naţionale în raport cu alte valute ;
Valoarea este o predicţie;
Valoarea este subiectivă;
Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Valoarea nu conţine T.V.A.
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor din România).

Piteşti,
30.03.2026

Întocmit,
Evaluator autorizat
ing. Cîrstian Stan

Documentul semnat in original se află la dosarul şedinţei

ANEXELE LA RAPORTUL DE EVALUARE

- Anexa cu valoarea obținută prin abordarea prin piață;
- Solicitare nr. 124/11218(RU)11219 din 09.03.2026;
- Hotărârea nr. 200 din 29.12.2025, a Consiliului Local al Municipiului Câmpulung;
- Anexa la Hotărâre Consiliului Local nr. 200 din 29.12.2025;
- Fotografii proprietate evaluată;
- Anexa date de piață teren intravilan mun. Câmpulung.

Anexa comparația vânzărilor - Câmpulung

Elemente de comparatie	Subiect	Comp A		Comp B		Comp C		Comp D	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€	%	€	%	€	%	€
Pret		47530		59.624 €		45.000 €		16.996 €	
Tip oferta/tranzactie		oferta		oferta		oferta		oferta	
Ajustare		-10%	- 4.753 €	-10%	-5.962 €	-10%	-4.500 €	-10%	-1.700 €
Pret de vanzare	€	42.777 €		53.662 €		40.500 €		15.296 €	
Pret de vanzare	€/mp	32 €		26 €		41 €		13 €	
Drepturi de proprietate transm	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		32 €		26 €		41 €		13 €	
Restrictii legale	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		32 €		26 €		41 €		13 €	
Conditii de finantare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		32 €		26 €		41 €		13 €	
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		32 €		26 €		41 €		13 €	
Conditii de plata	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		32 €		26 €		41 €		13 €	
Localizare	mediană	similar		mai bună		mai bună		mai slabă	
Ajustare		0%	0 €	-10%	-3 €	-10%	-4 €	10%	2 €
Pret ajustat		32 €		23 €		37 €		14 €	
Caracteristici fizice									
Suprafata (mp)	1.675	1.358		2056		1000		1214	
Ajustare		2%	1 €	-2%	-1 €	3%	-1 €	2%	-1 €
Pret ajustat		33 €		22 €		38 €		15 €	
Destinația terenului	intravilan	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		33 €		22 €		38 €		15 €	
Drum acces	asfaltat	asfaltat		asfaltat		asfaltat		pietruit	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	5%	1 €
Pret ajustat		33 €		22 €		38 €		16 €	
Topografie/relief	plan	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		33 €		22 €		38 €		16 €	
Deschidere	124 ml	26 ml		17 ml		15 ml		35 ml	
Ajustare		9%	4 €	10%	2 €	10%	4 €	9%	1 €
Pret ajustat		36 €		24 €		42 €		17 €	
Utilitati disponibile	E,A,C,G	similar		similar		similar		similar	
Ajustare				0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		36 €		24 €		42 €		17 €	
Utilizare	comercial	rezidențial		rezidențial		rezidențial		rezidențial	
Ajustare		-10%	-4 €	-10%	-2 €	-10%	-4 €	-10%	-2 €
Pret ajustat		32 €		22 €		38 €		15 €	
Ajustare totala neta euro	€		-4 €		-6 €		-8 €		-2 €
Ajustare totala neta %	%		-10,00%		-22,00%		-20,00%		-10,00%
Ajustare totala bruta euro	€		7 €		8 €		13 €		5 €
Ajustare totala bruta %	%		21,00%		32,00%		33,00%		36,00%
Număr ajustări			3		4		4		5
Valore teren/mp estimata	32 € / mp								
Valoare piata teren		53.600 €		273.000 lei		euro =	5,0951		

Întocmi: ing. Cîrstian Stan

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș
Tel/fax: 0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

Serviciul Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă
NR.124/11218(RU)11219/09.03.2026

CĂTRE,

SERVICIUL DE DEZVOLTARE URBANĂ
COMPARTIMENT ACHIZIȚII PUBLICE

Având în vedere cererea înregistrată la instituția noastra sub nr.124/49649/28.11.2025, prin care subscrisa DAMINA SOLUȚIONS S.R.L., (agent economic ce dezvoltă un obiectiv de investiții de utilitate publică indirectă) având sediul social în str. Paul Greceanu, nr.16, sector 2, București, cu punct de lucru în Câmpulung, str. Ion Țicăloiu, nr.2, județul Argeș, prin care solicită concesionarea terenului în suprafață de 1675 mp, categoria de folosință curți și construcții, situat în municipiul Câmpulung, punctul „PARCARE FOSTĂ MELANĂ", aflat în domeniul privat al municipiului Câmpulung, necesar amenajării de locuri de parcare care să asigure buna funcționare a Complexului Integrat Sportiv - Forum Grația, vă solicităm să efectuați procedurile în vederea evaluării terenului – estimarea valorii de piată a terenului intravilan /mp.

Estimarea valorii de piată a terenului intravilan în suprafață de 1675 mp. *ne este necesară pentru stabilirea redevenței la concesionarea acestuia.*

Cu deosebit respect,

PRIMAR,
Elena Valerica [illegible]

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

SECRETAR GENERAL,
Ramona SIMION

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

CONS. JURIDIC
Nicolae CRÎNGUȘ

Red.cons. jr.C.Nicolae

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș
Telefax: 0248511034, 0248510055; Mobil: 0758.998.960
e-mail: primaria@primariacampulung.ro

HOTĂRÂREA nr. 200 din 29.12.2025

privind însușirea propunerii de concesionare a suprafeței de 1675 mp teren curți construcții situat în Municipiul Câmpulung, județul Argel, punctul „Parcare fostă Melană"

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară în data de 29 decembrie 2025;

Având în vedere:

- Cererea înregistrată la instituția noastră sub nr. 124/49649/28.11.2025, prin care subscrisa DAMINA SOLUTIONS S.R.L., solicită inițierea procedurii administrative de identificare, evaluare și concesionare a unui teren în suprafață de 1675 mp, situat în proximitatea sitului industrial dezafectat (fosta uzină textilă MELANA), teren situat peste drumul public deschis circulației folosit ca parcare (și care în trecut a aparținut fostei Uzine MELANA).
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpulung, înregistrat sub numărul 124/52126/(RU) /52127/15.12.2025 cu privire la însușirea propunerii de concesionare a suprafeței de 1675 mp, teren curți construcții situat în Municipiul Câmpulung, județul Argeș, punctul „Parcare fostă Melană", solicitată în vederea amenajării de locuri de parcare care să asigure buna funcționare a Complexului Integrat Sportiv – Forum Grația, precum și punerea în valoare a întregii investiții realizate în beneficiul comunității locale;
- Raportul de specialitate comun al Direcției Tehnice și Urbanism și Serviciului Juridic, Agricol Relații cu Publicul și Arhivă, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung, înregistrat sub numărul 124/52128/(RU) / 52129 din 15.12.2025 cu privire la însușirea propunerii de concesionare a suprafeței de 1675 mp, teren curți construcții situat în Municipiul Câmpulung, județul Argeș, punctul „Parcare fostă Melană", solicitată în vederea amenajării de locuri de parcare care să asigure buna funcționare a Complexului Integrat Sportiv - Forum Grația, precum și punerea în valoare a întregii investiții realizate în beneficiul comunității locale;
- Prevederile art. 108, art. 297 și art. 302 – art. 303 și art. 308 – art. 309 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ ;
- Avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 5 ale consiliului local;

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, modificat și completat;

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Str. Negru Vodă, nr. 127, Județul Argeș
Tel/fax: 0248511024, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă însușirea propunerii de concesionare a suprafeței de 1675 mp teren curți construcții situată în intravilanul municipiului Câmpulung, județul Argeș, punctul „Parcare fostă Melana", aferentă terenului proprietatea societății DAMINA SOLUTIONS SRL, în vederea amenajării unor locuri de parcare, suprafață de teren aflată în proximitatea proprietății și identificată în planul de amplasament și delimitare, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se împuternicește primarul municipiului Câmpulung să dispună întocmirea documentelor necesare în vederea derulării procedurii de concesiune a suprafeței de 1675 mp teren curți construcții situată în intravilanul municipiului Câmpulung, județul Argeș, punctul „Parcare fostă Melana", urmând a fi supuse aprobării consiliului local, în condițiile legii.

Art. 3. – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însarcinează Direcția Economică și Fiscală, Direcția Tehnică și Urbanism și Serviciul Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă.

Art. 4. – Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal:
- Instituției Prefectului - Județul Argeș;
- Primarului Municipiului Câmpulung;
- Direcției Economice și Fiscale;
- Direcției Tehnice, Urbanism și Situații de Urgență;
- Societății DAMINA SOLUTIONS SRL;
- Serviciului Juridic, Administrație Publică și Agricol.

Municipiul Câmpulung, 29.12.2025

ROMÂNIA JUDEȚUL ARGEȘ MUNICIPIUL CÂMPULUNG CONSILIUL LOCAL

Președinte de ședință,
Silviu CIOBANICA

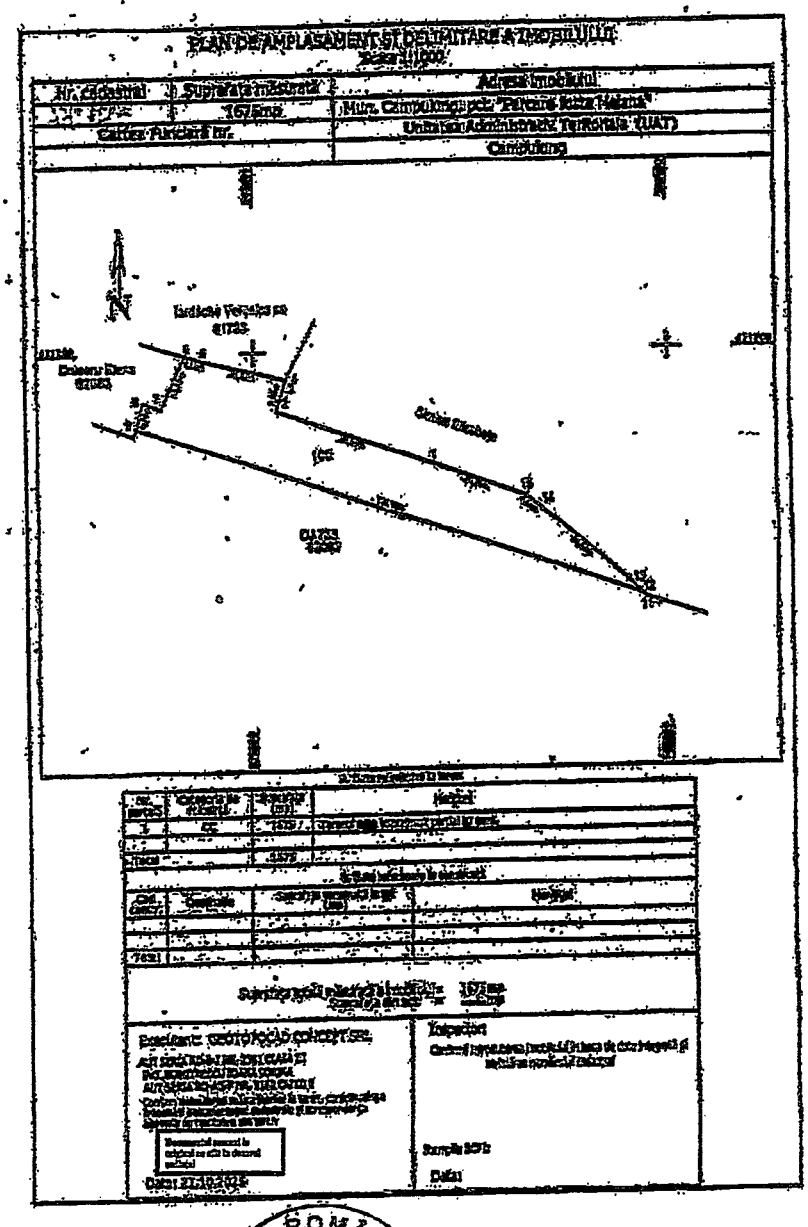
Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general
Ramona SIMION

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

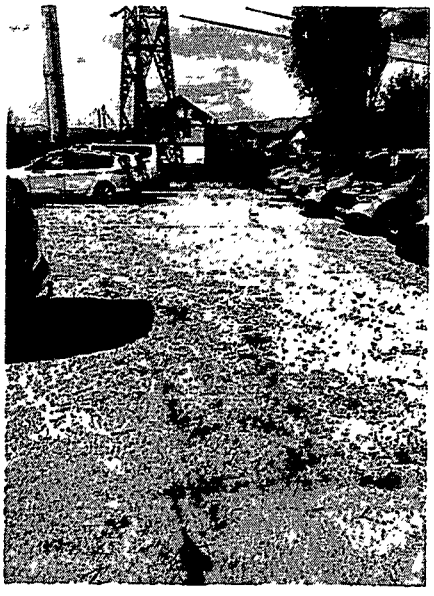
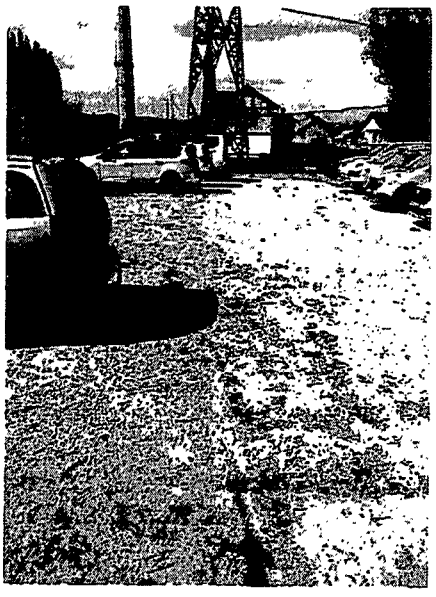
JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș
Tel/fax: 0248510934; 0248510935; Mobil: 0766.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

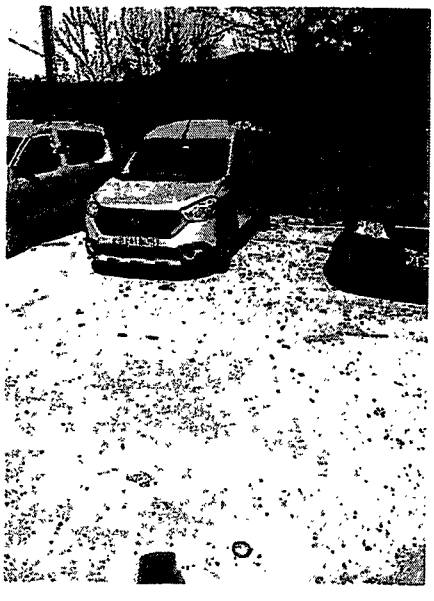
Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 200 din 29.12.2025



Președinte de ședință,
SILVIU CIOBANICĂ

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței






ANEXA DATE DE PIAȚĂ
TEREN INTRAVILAN - CÂMPULUNG

https://www.olx.ro › ... › Terenuri › Terenuri - Arges

Reactualizat la 20 martie 2026

Teren de vanzare 2400 mp, Campulung, Arges

35 €

Persoana fizica
Suprafata utila: 2 391 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren situat la 400 de metri de Liceul Pedagogic Carol I. Terenul are toate utilitatile.Deschidere 66,6 m.
Pret 35 EUR / mp. 07********70
ID: 144757593Vizualizări: 8231
073 424 4970

Comparabila D

Postat 13 martie 2026

Teren intravilan 1214 mp, zonă construită, Câmpulung

17 000 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica
Suprafata utila: 1 214 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan în suprafață de 1.214 mp, situat în Câmpulung, pe strada Valea Unchiașului, într-o zonă liniștită de case, cu acces la drum public și

vecinătăți deja construite.
*Prețul este sub nivelul zonei, reflectând situația urbanistică temporară a terenului. Conform PUG în vigoare, acesta este încadrat ca zonă verde / de protecție, însă Primăria a confirmat în scris că, prin noul PUG aflat în curs de aprobare, zona va fi reglementată ca zonă de locuire cu regim mic de înălțime, potrivită pentru construirea unei case.
Terenul are deschidere stradală generoasă, de aproximativ 35 m, și formă aproape pătrată, drum pietruit.
Utilități disponibile în zonă..
O oportunitate bună pentru o familie care își dorește un teren pentru casă într-o zonă de locuințe, la un preț avantajos, acceptând o perspectivă pe termen mediu.
Documente oficiale disponibile la cerere.
ID: 243698211Vizualizări: 880
075 725 6370

Postat 02 martie 2026

Teren de vanzare 1071 mp, Campulung, Arges

40 €

Persoana fizica
Suprafata utila: 1 071 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren de vanzare 1071 mp, Campulung, Arges
Vand teren într-o zona rezidențială în dezvoltare.
45.278265°N 25.038554°E
Terenul este racordat la rețeaua de apă potabilă, are apometru montat în camin subteran; este instalat cablu subteran de forță pe sub strada Gruiului, de la proprietate până pe stâlpul de vis-à-vis; la fel, este trasă fibră optică subteran, pe sub strada Gruliului, până pe stâlpul de vis-à-vis. Rețeaua de gaze este în imediata apropiere; la fel, canalizarea. Accesul se face direct din strada Gruiului, dar terenul este în planul 2, așa cum rezultă din schița atașată.
Lotul 2 - 1071 mp x 40 EUR / mp = 42840 EUR
07********70

ID: 103203748Vizualizări: 2949

Postat 22 februarie 2026

Teren Câmpulung Muscel, cartier Marcusi

22 000 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica
Suprafata utila: 1 060 m²
Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren 1060 m , in Campulung Muscel, cartier Marcusi, intravilan, deschidere la drum 18 m.Utilitati la limita proprietatii, apa,electricitate si proiecte in curs pt gaz /canalizare. Pret 25 euro/ mp

ID: 288983683Vizualizări: 2031

074 502 9165

https://www.storia.ro › Terenuri de vânzare › Arges

Comparabila A

ANUNȚ DE VÂNZARE - Teren intravilan Câmpulung /Arges

47 538 €

35 €/m²

Campulung, Arges

Teren de vânzare

Suprafață utilă:1358 m²
Tip teren:intravilan
Localizare:urbana
Dimensiuni:fără informații
Gard:nu
Tip acces:nepavatasfaltat
Imprejurimi:padure
Media:electricitateapă curentătelefonfosa septica
Tip vânzător:privat

Descriere

Vând teren intravilan, ideal pentru construcție casă sau investiție!

· Suprafață: 1.358 mp
· str. Poligonului, Magura /Grui, Câmpulung - Arges
Zona liniștita de case, în apropierea pădurii, aprox 1.3 km pana în centru, deschidere la drumul public este de 26 m pe 2 laturi.
· Tipul terenului: Intravilan - se poate construi imediat!
· Cadastru și intabulare
Acest teren reprezintă o oportunitate perfectă pentru cei care doresc să-și construiască casa într-o zonă de munte sau pentru o investiție sigură cu perspective de creștere a valorii.
· Zona este în continuă dezvoltare.
Preț:. 35 EUR / metrul patrat
Preț negociabi. Tel 0722 667 287
Mai mult
ID: 9979707
Ultima actualizare: 18.03.2026

ROANDY - Teren ideal constructie casa sau pensiune-Valea Barbusii

41 500 €

51 €/m²

Strada Valea Barbusii, Campulung, Arges

Teren de vânzare

Suprafață utilă:820 m²
Tip teren:fără informații
Localizare:fără informații
Dimensiuni:fără informații
Gard:fără informații
Tip acces:asfaltat
Imprejurimi:padure
Media:electricitateapă curentăgaztelefoncanalizare
Tip vânzător:agenție

Descriere

Teren situat intr-o zona foarte linistita, dar cu acces facil catre zona centrala.
Toate utilitatile la poarta.
Teren plat.
Deschidere stradala 10,20 ml.
Zona cu potential ,pretabila atat pentru locuit dar si pentru casa de vacanta.
Tel 0721 195 827
ID: 9817954
Ultima actualizare: 29.02.2026

Teren de vanzare

25 €

0 €/m²

Campulung, Arges

Teren de vânzare

Suprafață utilă:1039 m²

Tip teren:fără informații
Localizare:fără informații
Dimensiuni:fără informații
Gard:fără informații
Tip acces:fără informații
Imprejurimi:fără informații
Media:fără informații
Tip vânzător:agenție

Descriere

Teren intravilan, 1039 mp, o casa veche de 17 mp pe el, situat la strada din DN 73 se intra direct in curte, gaze la poarta,
Distanta pana la Pitesti 25 km si Campulung la fel.
Deschidere la strada 18,17 m.
Mai multe detalii la tel.0748 032 001
ID: 10136111
Ultima actualizare: 2.03.2026

https://www.publi24.ro

Vânzări terenuri

25 EUR

Arges, Campulung-Muscel Vezi pe hartă

Valabil din 3/2/2026 10:19:11 PM

Specificații

Descriere

Vând teren 4000mp Câmpulung Muscel, intravilan, intabulare, pretabil construcții case, zona liniștită.Tel 0766 453 197

ID anunț: 1754919514

Comparabila B

Casa+Teren intravilan 2.056 mp – dubla deschidere – DN Pitesti–Campulung-Arges!

59 000 EUR

Arges, Campulung-Muscel Vezi pe hartă

Valabil din 2/20/2026 11:49:32 PM

Specificații

Suprafata terenului
2056 m^2
Cod de identificare
P8123
Numar fronturi
2
Amenajare strazi
Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

Descriere

De vânzare teren intravilan situat în Câmpulung, cu suprafață totală de 2.056 mp, cu o lățime de 17 ml si o lungime de 130 mp, vând dublă deschidere:
– la Șoseaua Națională Pitești – Câmpulung
– la Strada Frații Sandescu
*** Poziționarea oferă acces excelent, vizibilitate ridicată și multiple posibilități de dezvoltare.
*** Pe teren există o construcție veche din cărămidă (1952), aflată în stare de renovare, fără a fi luată în calcul la valoarea proprietății, oferta fiind axată exclusiv pe valoarea terenului.
Utilități:
- curent electric și apă în proprietate
- canalizare și gaze disponibile la drumul național
*** Ideal pentru:
- investiție
- dezvoltare rezidențială
- spații comerciale / servicii
- proiect mixt
Terenul permite valorificare imediată sau dezvoltare pe termen mediu și lung, într-o zonă cu acces facil și potențial ridicat.
** In proximitate veti regasi supermarket, magazin de bricolaj si acces la mijloc de transport in comun. Iar cum cea mai buna descriere este cea de la fata locului, va invitam cu drag la vizionare! Mai multe poze in privat. *** Imobilul este vandut Direct de la Proprietar, in reprezentare EXCLUSIVA prin Mr.Exclusivitate Pitesti - Comision 0 % pentru cumparator!Tel 0775 119 284
ID anunț: 1771624244

https://mmimobiliarexpert.ro › terenuri-intravilane-de-va...

Comparabila C

TEREN 1.000 MP INTRAVILAN IN GRUI CAMPULUNG MUSCEL ARGES

Campulung Muscel - zona Grui
ID Oferta: 12609

Pret: 35.000 €

CARACTERISTICI

ID oferta	12609
Pret	45.000 €
zona	Grui
Agent	Mak Adalbert

Actualizat la	2026-03-21 04:45:57
Nr afisari	197

SPECIFICATII

Apa	da
Gaz	da
Cablu TV	da
Internet	da
Canalizare	da

Teren intravilan 1.000 mp de vânzare în Grui, Câmpulung

META DESCRIERE:

Teren intravilan 1.000 mp în Grui, Câmpulung Muscel. Deschidere 15 m, asfalt, utilități la poartă. Zonă liniștită, ideal pentru casă. **Preț: 35.000 euro.**

DESCRIERE:

De vânzare teren intravilan situat în municipiul Câmpulung Muscel, cartierul Grui, într-o zonă rezidențială liniștită și bine conectată. Suprafața totală este de 1.000 mp, cu o deschidere de 15 metri liniari la drum asfaltat, oferind acces facil și posibilități excelente pentru proiecte rezidențiale.

Terenul beneficiază de toate utilitățile necesare la limita proprietății: canalizare, apă curentă, curent electric și gaze (acestea fiind disponibile la stradă, necesitând doar racordare). Infrastructura completă și vecinătățile bine dezvoltate fac din această proprietate o alegere ideală pentru construcția unei case moderne sau pentru o investiție pe termen lung.

Amplasamentul este unul foarte apreciat, fiind aproape de puncte de interes, dar în același timp retras, conferind intimitate și liniște. Zona Grui este recunoscută pentru accesibilitate, facilități și dezvoltarea continuă, oferind un cadru excelent pentru locuire.

Prețul este de **35.000 euro (35 euro/mp)**, ceea ce face oferta foarte competitivă raportat la poziție, deschidere și caracteristicile terenului.

CARACTERISTICI:

- Teren intravilan 1.000 mp
- Deschidere 15 m la drum asfaltat
- Utilități: apă, canalizare, curent electric, gaze la stradă
- Zonă liniștită, cu acces facil
- Ideal pentru construcții rezidențiale
- Preț: 35.000 euro (35 euro/mp)

teren intravilan Grui
teren vanzare Campulung
teren 1000 mp
utilități la poartă
teren constructie casa
teren Argeș
teren Grui Campulung
teren cu deschidere asfalt
investiție imobiliară Campulung
imobiliare campulung muscel
arges imobiliare

De vanzare teren 1.000 mp intravilan in Grui Campulung Muscel Arges

Vand teren intravilan, situat in Campulung Muscel jud ARGES, Grui. Terenul are o suprafata totala de 1.000 mp cu o deschidere de 15 m liniari la asfalt. Din punct de vedere al utilitatilor, terenul dispune de asfalt la poarta, canalizare, apa curenta, curent electric si gaze doar trebuie racordarea la utilitati. Ca amplasament, terenul se află intr-o zonă linistita.

Pret: 35.000 euro, 35 e/ mp.

- Mak Adalbert
- 0745930886

Președinte de ședință,
Alexandru –Nicolae HAGI

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
CONSILIUL LOCAL

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș Tel/fax:
0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

Anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului local nr. 175 din 29.10.2026

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

a procedurii de concesionare concesionarea, prin licitație publică, a imobilului teren aflat în domeniul privat al Municipiului Câmpulung, în suprafață de 1675 mp, înscris în cartea funciară nr. 89183 a Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, județul Argeș, punctul "PARCARE FOSTA MELANĂ"

Conform art. 313 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

"(1) Documentaţia de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

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

b) instrucţiuni privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de concesionare;

c) caietul de sarcini;

d) instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor;

e) informaţii detaliate şi complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câştigătoare, precum şi ponderea lor;

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

g) informaţii referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2) În cazul în care concedentul solicită garanţii, acesta trebuie să precizeze în documentaţia de atribuire natura şi cuantumul lor."

JUDEŢUL ARGEŞ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, judeţul Argeş Tel/fax:
0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

A. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedent: Municipiul Câmpulung, judeţul Argeş

Sediul social: Municipiul Câmpulung, strada Negru Vodă, nr. 127, judeţul Argeş Sediul provizoriu pentru corespondenţă: nu este cazul

Cod fiscal: 4122361

Cont redevenţă RO87TREZ04721A300530XXXX Trezoria Municipiului Câmpulung

Cont garanţii RO95TREZ0475006XXX000090 Trezoria Municipiului Câmpulung Telefon/fax 0248511037; 0248511034

e-mail : primarie@primariacampulung.ro sau contact direct : Direcţia de Dezvoltare Urbană

JUDEŢUL ARGEŞ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, judeţul Argeş Tel/fax:
0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

B. INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

I. Procedura de concesionare: Licitaţie deschisă cu ofertă în plic

Procedura licitaţiei publice, reglementată de art. 314 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare :

Licitaţia

(1) Licitaţia se iniţiază prin publicarea unui anunţ de licitaţie de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţii electronice.

(2) Fără a afecta aplicabilitatea prevederilor prezentei secţiuni referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunţurilor de licitaţie şi data-limită pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligaţia de a stabili perioada respectivă în funcţie de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică şi de cerinţele specifice.

(3) În situaţia în care ofertele nu pot fi elaborate decât după vizitarea amplasamentului sau după consultarea la faţa locului a unor documente suplimentare pe care se bazează documentele concesiunii, perioada stabilită de concedent pentru depunerea ofertelor este mai mare decât perioada minimă prevăzută de prezenta secţiune pentru procedura de licitaţie utilizată şi este stabilită astfel încât operatorii economici interesaţi să aibă posibilitatea reală şi efectivă de a obţine toate informaţiile necesare pentru pregătirea corespunzătoare a ofertelor. Concedentul va organiza sesiunile de vizitare a amplasamentului sau de consultare la faţa locului a documentelor suplimentare, separat pentru fiecare operator economic interesat.

(4) Anunţul de licitaţie se întocmeşte după aprobarea documentaţiei de atribuire de către concedent şi trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informaţii generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

c) informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru

solicitarea clarificărilor;

d) informaţii privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă; e) data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

f) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

g) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

(5) Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(6) Persoana interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.

(7) În cazul prevăzut la art. 312 alin. (8) lit. b) concedentul are obligaţia de a pune documentaţia de atribuire la dispoziţia persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

"(art. 312 alin. (8) lit. b din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare prevede: (8) Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalităţi de obţinere a documentaţiei de atribuire de către persoanele interesate: b) punerea la dispoziţia persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentaţia de atribuire, pe suport hârtie şi/sau pe suport magnetic.)"

(8) Persoana interesată are obligaţia de a depune diligenţele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (7) să nu conducă la situaţia în care documentaţia de atribuire să fie pusă la dispoziţia sa cu mai puţin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(9) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.

(10) Concedentul are obligaţia de a răspunde, în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(11) Concedentul are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(12) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), concedentul are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(13) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), acesta din urmă are obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(14) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.

(15) În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13).

(16) În cazul organizării unei noi licitaţii potrivit alin. (15), procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă

II. Procedura de atribuire directă — nu se aplică

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș Tel/fax: 0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

C. CAIET DE SARCINI

privind concesionarea, prin licitație publică, a imobilului teren aflat în domeniul privat al Municipiului Câmpulung, în suprafață de 1675 mp, înscris în cartea funciară nr. 89183 a Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, județul Argeș, punctul "PARCARE FOSTA MELANĂ"

I. Obiectul concesiunii

(1) Obiectul concesiunii îl constituie bunul imobil aflat în domeniul privat al Municipiului Câmpulung, în suprafață de 1675 mp, înscris în cartea funciară nr.89183 a Municipului Câmpulung, situat în Câmpung, județul Argeș

(2) Imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, identificat în planul de situație anexat la prezentul caiet de sarcini.

(3) La imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 89183 în suprafață de 1675 mp - Municipiul Câmpulung pot fi executate lucrări numai cu autorizație de construire.

(4) Imobilul este înscris în cartea funciară nr. 89183, dreptul de concesiune se va înscrie în cartea funciară după semnarea contractului de concesiune.

II. Destinația bunului ceface obiectul concesiunii și obiectivele propuse:

(1) Imobilul aflat în domeniul privat al Municipiului Câmpulung, situat în Municipiul Câmpulung, jud. Argeș, teren în suprafață de 1675 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 89183 a Municipiului Câmpulung, ce face obiectul prezentei licitații, va fi concesionat către persoană fizică/juridică, cu domiciliul /sediul în țată sau străinătate care adjudecă licitația publică.

(2) Imobilul care face obiectul concesiunii va fi folosit de viitorul concesionar, în vederea amanajării unor locuri de parcare.

(3) În vederea implementării proiectului, concesionarul are dreptul și obligația de a amenaja în locurile de parcare aferente obiectivului, în termen de cel mult un an de zile de la data obținerii actului de concesiune.

(4) Prin concesioarea imobilului aflat în domeniul privat al Municipiului Câmpulung, situat în Municipiul Câmpulung, județul Argeș, în suprafață de 1675 mp, înscris în Cartea Funciară nr.89183 a Municipiului Câmpulung, se urmărește din punct de vedere economic, financiar și social, următoarele:

Dezvoltarea parcărilor pe terenuri concesionate determină :

- cresterea veniturilor bugetare ale Municipiului Câmpulung din redevențele

datorate pentru terenurile concesionate;

- valorificarea unor terenuri ale domeniului public care, în prezent, nu produc venit și nu sunt utilizate la potențialul lor economic;

- evitarea unor costuri de investiții din partea autorităților locale deoarece realizarea, administrarea și întreținerea parcărilor sunt suportate integral de concesionar;

- creșterea valorii altor terenuri și imobile din zonă ca efect al modernizării, fapt ce se va restrange asupra veniturilor fiscale ale Municipiului

- creșterea accesului populației la activități sportive, educaționale, medicale și recreative, contribuind astfel la realizarea unor obiective de interes public general.

- beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente imobilului concesionat, conform prevederilor în vigoare;

- în scopul exploatării cât mai eficiente a terenului, prin procedura de licitație, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional, între potențialii concesionari, în vederea atribuirii contractului de concesiune.

III. Acțiuni necesare a fi întreprinse și condițiile de exploatare a concesiunii:

(1) Acțiuni minime obligatorii necesare

a) Concesionarul va putea iniția demersuri pentru obținerea autorizației de construire cu respectarea condițiilor impuse prin obligația privind obiectivele propuse

b) Schimbarea destinației actuale în vederea implementării și dezvoltării locurilor de parcare se vor realiza numai cu avizul concedentului în baza unui Certificat de Urbanism emis de Primăria Municipiului Câmpulung în acest sens. Lucrările executate fără acordul proprietarului se vor dezafecta pe cheltuiala și răspunderea concesionarului.

c) Un exemplar al Autorizației de Construire va fi predat concedentului. Lucrările realizate la imobilul concesionat vor putea fi intabulate în cartea funciară numai cu avizul concedentului.

d) Subconcesionarea /închirierea bunului care face obiectul contractului de concesiune este interzisă.

e) Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta vas obține pe cheltuiala sa avizele, acordurile și autorizațiile de funcționare pe care are obligația să le respecte.

f) La încetarea contractului de concesiune, lucrările de consolidare, reabilitare și amenajare a imobilului teren, se vor prelua de către concedent, cu titlu gratuit, obligația concesionarului fiind de a preda și un exempar din documentația tehnică utilizată la amenajarea acestora.

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș Tel/fax: 0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

IV. Legislația aplicabilă, documente juridice și tehnice, regimul bunurilor

(1) Legislația aplicabilă:

- Art. 302 – art. 331 din Ordonanța de Urgență a Guvernului;
- Regulamentul general de Urbanism, aprobat prin prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată;
- Legea nr. 287/2009 privind codul civil , republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

(2) Documente juridice:

- Extras carte funciară de informare,
- Avizul emis de Administrație Națională a Rezerevelor de Stat și Probleme Speciale;
- Certificatul de urbanism, emis de Primăria Municipiului Câmpulung

(3) Documente tehnice:

- Nu există;

(4) Regimul bunurilor utilizat de concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii).

În derularea concesiunii bunul preluat de concesionar îl constitui imobilul aflat în domeniul privat al Municipiului Câmpulung, situat în Municipiul Câmpulung, strada Gen. Dragalina, nr.70 A, județul Argeș, teren în suprafață de 1675 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 89183 a Municipiului Câmpulung.

La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunurile de retur ce revin deplin, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunuri proprii, care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesinarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

JUDEŢUL ARGEŞ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, judeţul Argeş Tel/fax: 0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

V. Durata concesiunii

Durata concesiunii este cea aprobată prin studiul de oportunitate, respectiv 25 ani.

VI. Condiţii financiare ale concesiunii:

A. REDEVENŢA

Redevenţa minimă de pornire la licitaţie este de 910 lei / lună, respectiv 10.920 lei/an Modul de calcul al redevenţei se regăseşte în raportul de evaluare, întocmit de evaluator ANEVAR ing. Cîrstian STAN – specializare EPI/leg. 18137.

Redevenţa rămâne fixă la nivelul anului în care s-a încheiat contractul. Pentru următorii ani, începând cu al doilea, redevenţa se indexează cu 5% din redevenţa anuală. Plata redevenţei se face anual, conform contractului încheiat. Neplata redevenţei sau executarea cu întârziere a acestei obligaţii atrage majorări de întârziere.

Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe şi impozite. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenţei. Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul concedentului. Concesiunea decurge de la data semnării şi înregistrării contractului. Obligaţia plăţii redevenţei începe de la această dată. Pentru protecţia mediului şi protecţia muncii nu sunt necesare condiţii speciale ci numai condiţiile impuse de activitatea ce urmează să se desfaşoare în obiectivul care se va realiza prin grija concesionarului cu respectarea O.U.G nr. 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare.

B. GARANŢII

Garanţia de participare la licitaţie

1. În vederea participării la licitaţie ofertanţii sunt obligaţi să depună garanţia de participare la licitaţie. La data şi ora licitaţiei contul trebuie sa fie creditat. Garanţia de participare la licitaţie va fi sumă fixă de 3276 lei, reprezentând 30% din valoarea redevenţei minime de pornire calculată pentru 12 luni.

2. Garanţia se poate depune la Trezoreria Câmpulung prin ordin de plată în cont nr. RO95TREZ0475006XXX000090, beneficiar Municipiul Câmpulung Cod fiscal: 4122361 în lei.

3. Ofertanţilor necâştigători li se restituie garanţia în termen de 20 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câştigător şi încheierea contractului de concesiune în urma unei cereri de restituire.

4. Garanţia de participare la licitaţie se pierde în următoarele situaţii:

a) dacă ofertantul îşi retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;

b) în cazul ofertantului caştigător dacă acesta nu se prezintă în termen de 20 de zile

de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale pentru semnarea contractului de concesiune.

Notă! Nu se acceptă instrumente de garantare emise de instituții financiare nebancare

Garanția la contractul de concesiune

În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul are obligația să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând 50% din redevența datorată concendentului pentru primul an de exploatare în contul RO95TREZ0475006XXX000090. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concendentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. Ca urmare garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător poate rămâne drept garanție la contractul de concesiune, urmând a se suplimenta cu diferența de sumă.

În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului si fără intervenția instanței.

C. Alte clauze financiare

Studiul de oportunitate, Documentația de atribuire și Caietul de sarcini se pun la dispoziția solicitantului gratuit și pot fi descărcate de pe site-ul www.primariacampulung.ro.

Câștigătorul licitației devine debitor față de Municipiul Câmpulung din momentul încheierii contractului de concesiune.

VII. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertantul are obligația de a elabora în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

1. Ofertanții transmit ofertele lor în 2 plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor în registrul de Oferte al concedentului, precizându-se data și ora depunerii.

2. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta "Licitația Publică pentru imobilului aflat în domeniul privat al Municipiului Câmpulung, situat în Municipiul Câmpulung, str. Gen Dragalina, nr.70 A, județul Argeș, teren în suprafață de 1675 mp, înscrise în Cartea Funciară nr. 89183 a municipiului Câmpulung" și va conține următoarele documente în original și/sau în copie conform cu originalul:

- o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant – Formular nr. 1;
- declarație de participare semnată de ofertant – Formular nr. 2;
- certificat de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului sau documente echivalent; - certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel

mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor sau documente echivalent;

- certificatul constatator privind benficiarii reali emis de Oficiul Registrului Comerţului sau documente echivalente;
- acte doveditoare privind achitarea garanţiei de participare la licitaţie,
- dovada bonităţii financiar - bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, cont în bancă-persoane fizice), bilanţul financiar – contabil pentru anul fiscal precedenţi şi/sau balanţa la 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025, iar pentru societăţi nou înfiinţate cea mai recentă balanţă;
- scrisoare de bonitate bancară din partea unei bănci prin care ofertantul îşi poate dovedi capacitatea economico-financiară;
- certificat fiscal privind achitarea obligaţiilor de plată faţă de bugetul local;
- certificat fiscal privind achitarea obligaţiilor de plată faţă de bugetul de stat;
- cazierul fiscal al societăţii eliberat de Direcţia Generală Regională a Finanţelor Publice pe raza căreia îşi are sediul ofertantul;
- declaraţie pe propria răspundere că nu este în procedura de reorganizare sau de lichidare judiciară – Formular nr. 3;
- declaraţie pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, precum şi apărarea împotriva incendiilor – Formular nr. 4;
- împuternicire pentru reprezentantul societăţii, dacă nu este reprezentantul legal al acestuia;
- plicul interior;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, dacă este cazul.

Notă:Toate documentele se vor semna pentru conformitate, ograf, de către ofertant.

3. Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Oferta se depune într-un singur exemplar şi va cuprinde valoarea redevenţei oferite.

4. Ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute în documentaţia de atribuire sunt descalificate.

5. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră cad în sarcina persoanei interesate (ofertantului).

6. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă – Formular nr. 5.

7. Fiecare exemplar al ofertei trebuie semnat de către ofertant.

8. Ofertele depuse la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanţilor fără a fi deschise.

9. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de concesiune a bunului concesionat.

10. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate.

JUDEŢUL ARGEŞ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, judeţul Argeş Tel/fax:
0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

VIII.Obligaţiile părţilor

8.1 Obligaţiile concesionarului

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanenţă a imobilului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent. Concesionarul se obligă să administreze şi să exploateze obiectul concesiunii cu diligenţă maximă pentru a conserva şi dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului şi să despăgubească pe concendent pentru pagubele produse din culpa sa.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct imobilul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona imobilul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevenţa.

(5)Concesionarul are obligaţia să plătească taxele şi impozitele pentru obiectul concesiunii.

(6) Concesionarul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiţii de siguranţă în exploatare, protecţia mediului, protecţia muncii, condiţii privind folosirea şi conservarea patrimoniului etc.) care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul are obligaţia de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară, în termen de 30 de zile de la data încheierii prezentului contract.

(8) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din orice alte cauze, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, imobilul, în mod gratuit şi liber de orice sarcini pe bază de proces verbal.

(9) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul are obligaţia să depună cu titlu de garanţie o sumă reprezentând 50% din redevenţa datorată concendentului pentru primul an de exploatare în contul RO RO95TREZ0475006XXX000090. Din această sumă sunt reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate concendentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. În cazul în care concesionarul nu respectă această obligaţie, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului şi fără intervenţia instanţei.

(10) Concesionarul este obligat să pună la dispoziţia organelor de control ale concedentului toate evidenţele şi informaţiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(11) În condiţiile încetării contractului de concesiune, din alte cauze decât prin ajungere la termen, forţă majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului în condiţiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

(12) În cazul în care concesionarul sesizează existeţa unor cauze sau iminenţa producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii exploatării bunului.

8.2. Obligaţiile concedentului

(1) Concedentul are obligaţia să predea, în vederea folosirii, bunul ce face obiectul concesiunii în baza unui proces verbal de predare-primire;

(2) Concedentul are obligaţia să preia bunul ce face obiectul concesiunii, în baza unui proces verbal de predare primire la încetarea contractului, liber de sarcini;

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune. Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului;

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului;

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege;

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local/judetean, după caz.

IX . Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, reglementate de art. 327 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrative cu modificările şi completările ulterioare.

(1) Contractul se reziliază de plin drept, de către concedent, cu prealabila notificare a concedentului făcută cu 30 de zile înainte de reziliere, în cazul în care concesionarul se găseşte în vreuna din următoarele situaţii:

a) la expirarea duratei stabilite în măsura în care părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condiţiile prevăzute de lege;

b) în cazul în care interesul naţional sau local / judeţean o impune, prin denunţarea unilaterală de către concedent;

c) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

e) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri.

(2) În situaţia prevăzută la alin. (1) lit. b), concedentul va notifica de îndată intenţia de a denunţa unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică şi va face menţiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(3) În cazul nerespectării din culpă a obligaţiilor asumate de către una dintre părţi prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacităţii îndeplinirii acestora, cealaltă parte este indreptăţită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunţe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri

(4) În cazul dispariţiei, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în

cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariţia bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunţarea la concesiune.

(5) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situaţiilor prevăzute la alin. (4).

(6) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situaţia prevăzută la alin. (1) lit. b) se efectuează în baza actului de denunţare unilaterală sau în baza hotărârii judecătoreşti definitive, în situaţia prevăzută la alin. (1) lit. c) şi d), în baza declaraţiei unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situaţia prevăzută la alin. (1) lit. e), în baza declaraţiei unilaterale de renunţare la concesiune a concesionarului.

(7) În situaţia dezvoltării unor proiecte de utilitate publică care vizează proprietatea Municipiului Câmpulung, Municipiul Câmpulung îşi rezervă dreptul de a denunţa unilateral contractul de concesiune.

(8) În cazul în care imobilul a fost subconcesionat în totalitate sau în parte;

(9) În situaţia în care a schimbat destinaţia bunului concesionat;

(10) Îin situaţia în care a subconcesionat, în totalitate sau în parte terenul;

(11)În situaţia în care a cedat folosinţa terenului sau a cesionat Contractul de concesiune unei terţe persoane juridice sau fizice;

(12) În situaţia în care nu a respectat Autorizaţia de construire;

(13) În situaţia în care nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a redevenţei, inclusiv majorările de întârziere aferente;

(14) În situaţia în care nu a constituit/ actualizat garanţia de bună execuţie;

În toate cazurile de încetare ale contracului de concesiune imobilul revine liber de sarcini Concedentului, fără a se încheia procesul verbal de predare-primire între concedent şi concesionar.

X. Controlul şi soluţionarea litigiilor

(1) Controlul general al respectării de către concesionar a prevederilor din Caietul de sarcini şi obligaţiilor asumate prin contractul de concesiune se efectuează de către Municipiul Câmpulung prin organele de control ale aparatului de specialitate al primarului.

(2) Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de concesiune, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se solutionează potrivit prevederilor legislaţiei privind contenciosul administrativ.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la instanţa de judecată competentă material în a cărei jurisdicţie se află sediul concedentului.

XI. Dispoziţii finale

(1) Drepturile şi îndatoririle părţilor se stabilesc prin contractul de concesiune.

(2) Obţinerea tuturor avizelor şi autorizaţiilor pentru realizarea lucrărilor şi desfăşurarea activităţii îl privesc pe concesionar.

(3) Toate lucrările privind racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente,

obţinerea acordului de la deţinătorii acestora îl privesc pe concesionar.

(4) Contractul se va încheia după expirarea termenului de 20 de zile calendaristice de la data transmiterii deciziei referitoare la atribuirea contractului.

(5) Prin contractul de concesiune se pot stabili şi alte clauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere clauzelor şi condiţiilor reglementate de lege.

(6) Dacă licitaţia se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenţie nu a putut fi prevăzută de către concendent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanţi. În acest caz ofertanţilor li se va înapoia în termen de 20 zile, garanţia de participare la licitaţie pe baza unei cereri scrise şi înregistrate la Primăria Municipiului Câmpulung (Municipiul Câmpulung).

(7) Prin înscrierea la licitaţie toate condiţiile impuse prin caietul de sarcini şi instrucţiunile pentru ofertanţi se consideră însuşite de ofertant.

Președinte de ședință,
Alexandru – Nicolae HAGI

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
CONSILIUL LOCAL

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

JUDEŢUL ARGEŞ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, judeţul Argeş Tel/fax:
0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

D. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

(1) Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora. (4) "Licitaţia Publică pentru imobilului aflat în domeniul privat al Municipiului Câmpulung, situat în municipiul Câmpulung, judeţul Argeş, teren în suprafaţă totală de 1675 mp ,înscris în Cartea Funciară nr. 89183 a municipiului Câmpulung" şi va conţine următoarele documente în original şi/sau în copie conform cu originalul:

- o fişă cu informaţii privind ofertantul, semnată de ofertant – Formular nr. 1;
- declaraţie de participare semnată de ofertant – Formular nr. 2;
-certificat de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerţului sau documente echivalent;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerţului, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor sau documente echivalent;
- certificatul constatator privind benficiarii reali emis de Oficiul Registrului Comerţului sau documente echivalente;
- acte doveditoare privind achitarea garanţiei de participare la licitaţie,
- dovada bonităţii financiar - bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, cont în bancă-persoane fizice), bilanţul financiar – contabil pentru anul fiscal precedenţi şi/sau balanţa la 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025, iar pentru societăţi nou înfiinţate cea mai recentă balanţă; - scrisoare de bonitate bancară din partea unei bănci prin care ofertantul îşi poate dovedi capacitatea economico-financiară;
- certificat fiscal privind achitarea obligaţiilor de plată faţă de bugetul local;
- certificat fiscal privind achitarea obligaţiilor de plată faţă de bugetul de stat;
- cazierul fiscal al societăţii eliberat de Direcţia Generală Regională a Finanţelor Publice pe raza căreia îşi are sediul ofertantul;
- declaraţie pe propria răspundere că nu este în procedura de reorganizare sau de lichidare judiciară Formular nr. 3;
- declaraţie pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, precum şi apărarea împotriva incendiilor – Formular nr. 4;
- împuternicire pentru reprezentantul societăţii, dacă nu este reprezentantul legal al acestuia; - plicul interior. - acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, dacă este cazul.

JUDEŢUL ARGEŞ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, judeţul Argeş Tel/fax:
0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

Notă : Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

(5) Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz – Formular nr. 5.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar stabilit de către concedent şi prevăzut în anunţul de licitaţie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

(9) Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate

.(11) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

JUDEŢUL ARGEŞ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, judeţul Argeş Tel/fax:
0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

E. INFORMAŢII DETALIATE ŞI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE, PRECUM ŞI PONDEREA LOR

(1) Pentru determinarea ofertei câştigătoare, Comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în documentaţia de atribuire.

(2) Criteriile de atribuire a contractului de concesiune aplicate pentru stabilirea ofertei câştigătoare sunt :

a) cel mai mare nivel al redevenţei oferit peste redevenţa minimă de pornire a licitaţiei;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor;

c) protecţia mediului înconjurător;

(3) Ponderea fiecărui criteriu se stabileşte în documentaţia de atribuire şi trebuie să fie proporţională cu importanţa acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raţionale şi eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la pct. (2) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depăşească 100%.

a) cel mai mare nivel a redevenţei oferite peste redevenţa minimă de pornire a licitaţiei (oferta financiară) – 40 puncte;

b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanţilor - cel mai mare nivel al cash-flowului (declaraţii pe proprie răspundere/documente emis de unitatea bancară/declaraţii bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză, ofertantul dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de concesionare) – 40 puncte;

c) pentru protecţia mediului înconjurător (Declaraţie privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului şi normelor de apărare împotriva incendiilor) (Formularul nr. 5) – 20 puncte;

(4) Algoritmul de calcul pentru criteriile menţionate mai sus este următorul:

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (3) lit. a) Punctajul P(n) se acorda astfel:

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

Pentru celelalte oferte punctajul P(n) se calculează proporţional, astfel: P(n)= (Nivelul ofertei n/Nivel maxim ofertat) x 40 puncte.

*Unde:n = oferta

P(n)= punctajul acordat ofertei n, în funcţie de redevenţa ofertată

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (3) lit. b:

Pentru prezentarea disponibilităţilor băneşti se acordă de 20 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada disponibilităților bănești se acordă 0 puncte Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (3) lit. c:

Punctajul se acorda astfel: dacă ofertantul prezintă declarația privind protecția mediului se acordă 20 puncte – Formular nr.4.

Dacă ofertantul nu prezintă declarația privind protecția mediului se acordă 0 puncte.

(5)Nu se acceptă completarea ofertei după deschidere.

F. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de concesiune se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun, conform legii române.

G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Informațiile referitoare la clauzele contractuale obligatorii se regăsesc în draftul de contract de concesiune, anexă la documentația de atribuire.

H. DERULAREA LICITAȚIEI

Etapa I - Deschiderea ofertelor (plicurilor exterioare)

1. Şedinţa de deschidere a plicurilor exterioare este publică.

2. După primirea ofertelor, în perioada anunţată şi înscrierea lor în ordinea primirii la registratura concendentului, plicurile închise şi sigilate se predau Comisiei deevaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

3. În această primă etapă, Comisia de evaluare va proceda la:

- Verificarea termenului de depunere a ofertelor;
- Eliminarea ofertelor care au fost depuse după data şi ora limită, stabilită prin anunţul publicitar.
- Deschiderea plicurilor exterioare a ofertelor care au fost depuse în termenul stabilit prin anunţul publicitar.
- Enumerarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul exterior.
- Eliminarea ofertelor care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute la litera d, punctul 4 din prezenta documentaţie.
- După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte Procesul Verbal nr. 1, în care se va preciza rezultatul analizei şi care va fi semnat de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi, conform articolului 319 alin. (9) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul

administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Etapa II - Analiza ofertelor şi stabilirea ofertei caştigătoare (plicurile interioare)

1. Această etapă nu este publică, la ea participând doar membrii Comisiei de evaluare.

2. În această etapă, Comisia de evaluare va proceda la analizarea ofertelor pe baza criteriilor de valabilitate.

3. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

4. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de evaluare, secretarul acesteia intocmeşte Procesul-verbal nr. 2 în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Comisia de evaluare va declara oferta câştigătoare, conform criteriilor de atribuire, cel mai mare nivel al redevenţei. Procesul verbal nr. 2 se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

5. În baza Procesului-verbal nr. 2, comisia de evaluare iintocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl trimite concedentului.

6. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

7. Raportul prevăzut anterior, punctul 6, se depune la dosarul concesiunii.

Etapa III - Încheierea Contractului de concesiune

1. Concedentul are obligaţia de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

2. Concedentul are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunţ de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secţiune.

3. Anunţul de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informaţii cu privire la repetarea procedurii de licitaţie, dacă e cazul;

c) data publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VIa;

d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare;

e) numărul ofertelor primite şi al celor declarate valabile;

f) denumirea/numele şi sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare;

g) durata contractului;

JUDEŢUL ARGEŞ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, judeţul Argeş Tel/fax:
0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

h) nivelul redevenţei;

i) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

j) data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare;

k) data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

4. Concedentul are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

5. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 4 concedentul are obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

6. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 4 concedentul are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

7. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 4.

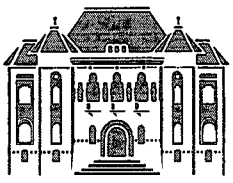
8. Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

Președinte de ședință,
Alexandru – Nicolae HAGI

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARGEŞ MUNICIPIUL CÂMPULUNG CONSILIUL LOCAL

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș Tel/fax:
0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro



CONTRACT DE CONCESIUNE- model

Incheiat astăzi ..... la .....

I. PĂRTILE CONTRACTANTE

1.1. ..... (ministerul, consiliul judetean sau local ori institutia publică de interes local.....(localitatea), str. ..... nr. ..., judetul/sectoru.., în calitate de concedent, pe de o parte, si 1.2. S.C. ..... S.N.C./S.C.S./S.A./S.R.L. cu sediul social în ..... (localitatea), str. ..... nr. ... bloc ....., scara ., etaj..., apartamen..... judet/sector ..... înregistrată la Oficiul Registrului Comertului ....., sub nr. ..... din ....., cod fiscal nr. ..... din ....., având contul nr....., deschis la ....., reprezentata de ....., cu functia de ..... în calitate de concesionar, pe de altă parte,

sau

1.2. Asociatia/Fundatia ..... cu sediul în .....(localitatea), str. ....., nr. ....., bloc ....., scara ....., etaj ....., apartament ....., sector/judet ....., înregistrată în Registrul asociatiilor si fundatiilor prin Sentinta civilă nr. ..... din ..... a Tribunalului ....., codul fiscal nr. ..... din ....., având având contul nr. ...., deschis la ....., reprezentată de ....., cu functia de ....., în calitate de concesionar, pe de altă parte

sau

1.2. Intreprinderea/Asociatia ....., cu sediul în ..... (localitatea), str. ..... nr. ..... bloc..., scara ....., etaj ..., apartament ..... judet/sector ..... posesoarea autorizatiei nr. ..... din ....., eliberată de Primăria ....., cod fiscal nr. ..... din ....., având contul nr. ....., deschis la ....., reprezentata de ....., cu functia de ....., în calitate de în calitate de concesionar, pe de altă parte sau 1.2. Dl ....., domiciliat în ....., str. ..... nr. ....., bloc ....., scara ....., etaj ....., apartament ..... judet/sector ....., născut la data de ..... (ziua, luna, anul) în .....(localitatea) sector/judet ....., fiul lui ..... si al ....., posesorul buletinului (cărtii) de identitate seria ..... nr. ..... eliberat de....., cod numeric personal ....., în calitate deconcesionar, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul contract de concesiune, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie cedarea-preluarea, în concesiune, a imobilului aflat în domeniul privat al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, teren în suprafață de 1675 mp

2.2. a) Descrierea obiectului si a concesiunii sunt stabilite în caietul de sarcini anexă, care face parte integrantă din prezentul contract si pe care concesionarul îl acceptă integral.

b) Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de părti.

2.3. Predarea - primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de ..... si va constitui anexa care face parte integrantă din prezentul contract.

2.4. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt următoarele:

a) Bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune: .....

b) Bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă îsi manifestă intentia de a le prelua, în schimbul plătii unei compensatii egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini: .....

c) Bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului:

.....

2.5. La încetarea contractului de concesiune, din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 2.4. se vor repartiza potrivit destinatiilor arătate la acest punct, concesionarul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat inclusiv investitiile realizate.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata concesiunii este de ..... ani începând de la data semnării prezentului contract.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult o jumătate din durata sa initială prin simplul acord de vointă al părtilor care vor încheia un act aditional cu cel putin ..... ani/luni/zile înainte de încetarea lui.

IV. PREŢUL CONCESIUNII

4.1. Pretul concesiunii este de ..... lei indexabili în raport de rata inflatiei, cu o redeventă anuală în numerar/natură, în sumă/valoare de ..... lei, care va fi plătită/predată de către concesionar concedentuuui, anual/semestrial/trimestrial/lunar, conform devizului desfăsurat în anexă, care face parte integrantă din prezentul contract. 4.2. Neplata/nepredarea redeventei sau executarea cu întârziere a acestei obligatii conduce la retragerea concesiunii, cu toate consecintele ce decurg din aceasta, asa cum se prevede în caietul de sarcini.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Drepturile și obligațiile concesionarului

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

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv productele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

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

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.

(6) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate privată care fac obiectul concesiunii.

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

(8) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

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

(10) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

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

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

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

asigurarea continuității exploatării bunului.

Drepturile și obligațiile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

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

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

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

VI. GARANȚII

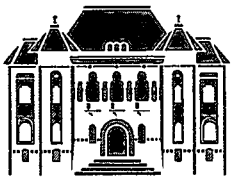
6.1. Concesionarul se obligă ca în termen de 90 de zile de la data semnării prezentului contract să depună cu titlu de garantie suma de ..... lei reprezentând cota-parte din suma obligatiei de plată către concedent, stabilită de acesta si datorată pentru primul an de activitate).

VII. RASPUNDERI

7.1. In cazul nerespectării totale sau partiale ori a executării necorespunzătoare a obligatiilor stabilite în caietul de sarcini si a clauzelor prezentului contract, partea în culpă este obligată la plata penalităților prevăzute în caietul de sarcini, iar dacă acestea nu acoperă paguba, pentru partea neacoperită este obligată la daune-interese.

7.2. Denuntarea unilaterală a contractului atrage, de asemenea, după sine, daune-interese, astfel:

.....



VIII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

8.1. Concedentul poate modifica, unilateral, partea reglementară a prezentului contract, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, după caz.

8.2. a) In cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată si efectivă.

b) In caz de dezacord între concedent si concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanta judecătorească competentă.

c) Dezacordul dintre concedent si concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea obligatiilor sale contractuale.

IX. INCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situatii:

a) la expirarea duratei concesiunii;

b) în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste si prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligatiilor contractuale de către concesionar, cauză ce conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligatiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la disparitia dintr-o cauză de fortă majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilitătii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fără plata unei despăgubiri.

X. FORTA MAJORA

10.1. Nici una dintre părtile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea în mod necorespunzător - total sau partial - a oricărei obligatii care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligatiei respective a fost cauzată de forta majore, asa cum este definită de lege.

10.2. Partea care invocă forta majoră este obligată să notifice celeilalte părti, în termen de ..... (zile, ore), producerea evenimentului si să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecintelor lui.

10.3. Dacă în termen de ..... (zile, ore) de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părtile au dreptul să-si notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XI. NOTIFICARILE ÎNTRE PĂRTI

11.1. In acceptiunea părtilor contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în

partea introductivă a prezentului contract.

11.2. In cazul în care notificarea se face pe cale postală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) si se consideră primită de destinatar la data mentionată de oficiul postal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă confirmarea se trimite prin telex san telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părti, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitătile prevăzute la alineatele precedente.

XII. LITIGII

12.1. In cazul în care rezolvarea neîntelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre solutionare tribunalului arbitral, conform regulilor de procedură aplicabile arbitrajului comercial ad-hoc, organizat de Camera de Comert si Industrie a României.

XIII. CLAUZE FINALE

13.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional încheiat între părtile contractante.

13.2. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă vointa părtilor si înlătură orice altă întelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. In cazul în care părtile îsi încalcă obligatiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligatiei respective nu înseamnă că ea a renuntat la acest drept al său.

13.4. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de ..... exemplare , astăzi ....., data semnării lui.

CONCEDENT CONCESIONAR

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș Tel/fax: 0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

Formular nr. 1

FIȘĂ DE INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

Subsemnatul/Subsemnata, _____, în calitate de reprezentant legal/împuternicit al _____ (denumirea operatorului economic), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile prevăzute de lege pentru falsul în declarații, că, în cadrul procedurii de licitație publică pentru concesionarea, prin licitație publică cu ofertă depusă în plic sigilat, a imobilului aflat în domeniul privat al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, teren în suprafață de 1675 mp , în vederea implementării proiectului de amenajare locuri de parcare, la procedura organizată de Municipiul Câmpulung, în data de _____ (zi/lună/an), particip și depun oferta:

☐ în nume propriu;

☐ în calitate de asociat în cadrul asocierii _____. (Se bifează opțiunea corespunzătoare.)

Declar că voi informa de îndată concedentul cu privire la orice modificare intervenită în informațiile cuprinse în prezenta declarație pe parcursul desfășurării procedurii de atribuire sau, în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare, pe întreaga durată de derulare a contractului de concesiune.

De asemenea, declar că informațiile furnizate sunt complete, reale și corecte în toate detaliile și înțeleg că concedentul are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, documentelor și informațiilor prezentate, orice date și documente suplimentare.

Prin prezenta autorizez orice instituție publică, instituție de credit, societate comercială sau altă persoană juridică să furnizeze reprezentanților autorizați ai Municipiului Câmpulung, cu sediul în municipiul Câmpulung, str. Negru Vodă nr.127, județul Argeș, informații privind situația tehnică, economică și financiară a ofertantului, în măsura în care acestea sunt necesare verificării documentelor depuse în cadrul procedurii de atribuire.

Totodată, declar că am luat cunoștință de prevederile art. 326 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la infracțiunea de fals în declarații, și îmi asum răspunderea pentru exactitatea și veridicitatea datelor furnizate.

Date de identificare ale ofertantului

1. Denumirea ofertantului: _____
2. Sediul social: _____
3. Adresa de corespondență (dacă este diferită de sediul social): _____

JUDEŢUL ARGEŞ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, judeţul Argeş Tel/fax:
0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

4. Telefon/Fax/E-mail: _____
5. Reprezentant legal: _____
6. Funcția: _____
7. Cod unic de înregistrare (CUI)/Cod fiscal: _____
8. Nr. de înregistrare în Registrul Comerțului/Registrul asociațiilor și fundațiilor (după caz): _____

9. Cont bancar (IBAN): _____
10. Banca: _____
11. Cifra de afaceri aferentă ultimului exercițiu financiar încheiat (dacă este cazul): _____

Data: _____

Ofertant

Denumirea ofertantului: _____
Reprezentant legal: _____
Semnătură și ștampilă (dacă este cazul)

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș Tel/fax:
0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

Formular nr. 2

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Către: Municipiul Câmpulung, str. Negru Vodă nr. 127, municipiul Câmpulung, județul Argeș

Subsemnatul/Subsemnata _____, în calitate de reprezentant legal/împuternicit al _____ (denumirea ofertantului), ca urmare a anunțului de licitație publicat în _____, la data de _____, îmi exprim intenția fermă de a participa la procedura de licitație publică cu ofertă depusă în plic sigilat pentru concesionarea imobilului aflat în domeniul privat al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, imobil teren în suprafață de 1675 mp, în vederea implementării proiectului de amenajare locuri de parcare.

Licitația publică este organizată de Municipiul Câmpulung, cu sediul în municipiul Câmpulung, str.Negru Vodă, nr.127, județul Argeș, în data de _____, ora _____.

Declar că am luat cunoștință de conținutul documentației de atribuire și accept în totalitate condițiile de participare la procedura de licitație, criteriile de atribuire, condițiile de încheiere și încetare a contractului de concesiune, cazurile de respingere a ofertei, precum și situațiile în care garanția de participare poate fi reținută, potrivit prevederilor documentației de atribuire.

La ședința publică de deschidere a ofertelor voi participa:

☐ personal;

☐ prin reprezentantul meu, domnul/doamna _____, legitimat(ă) cu C.I./B.I. seria _____ nr. _____, împuternicit(ă) prin procura/împuternicirea nr. _____ din data de _____, emisă de _____, să mă reprezinte și să semneze documentele întocmite cu această ocazie.

Prin prezenta declar pe propria răspundere, sub sancțiunile prevăzute de lege pentru falsul în declarații, următoarele:

- informațiile cuprinse în prezenta declarație sunt reale, complete și conforme cu situația de fapt;
- am citit, am înțeles și accept prevederile documentației de atribuire;
- sunt de acord ca oferta depusă să fie respinsă în cazul în care se constată că informațiile furnizate sunt false, incomplete sau neconforme cu realitatea;
- oferta a fost elaborată în mod independent, fără consultări, înțelegeri, comunicări sau aranjamente cu alți participanți la procedura de atribuire;

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș Tel/fax:
0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro



• oferta nu conține elemente rezultate din înțelegeri cu alți ofertanți privind nivelul redevenței ofertate, participarea sau neparticiparea la procedură ori orice alte aspecte care ar putea afecta concurența;

• oferta nu conține elemente rezultate din înțelegeri cu alți participanți privind conținutul tehnic sau economic al acesteia;

• informațiile cuprinse în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui alt participant înainte de data și ora stabilite pentru deschiderea ofertelor.

În sensul prezentei declarații, prin concurent se înțelege orice persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul în numele căruia este depusă prezenta ofertă, care participă sau poate participa la aceeași procedură de atribuire.

Declar că toate informațiile prezentate sunt conforme cu realitatea și îmi asum întreaga răspundere pentru exactitatea acestora.

Data: _____
Ofertant
Denumirea ofertantului: _____
Reprezentant legal: _____
Semnătură și ștampilă (dacă este cazul)

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș Tel/fax:
0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

Formular nr. 3

Operator economic: _____

DECLARAȚIE

Subsemnatul/Subsemnata _____, în calitate de reprezentant legal/împuternicit al _____ (denumirea operatorului economic), participant la procedura de licitație publică organizată în vederea concesionării imobilului aflat în domeniul privat al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, în suprafață de 1675 mp, în vederea implementării proiectului de amenajare locuri de parcare,organizată de Municipiul Câmpulung, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile prevăzute de lege pentru falsul în declarații, următoarele:

a) operatorul economic nu se află în stare de dizolvare, insolvență, faliment, lichidare ori suspendare a activității și nu face obiectul unei proceduri legale privind deschiderea unor astfel de proceduri, potrivit legislației în vigoare;

b) operatorul economic și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor datorate bugetului general consolidat al statului și bugetelor locale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

c) operatorul economic nu a fost condamnat, prin hotărâre judecătorească definitivă, pentru infracțiuni care afectează conduita profesională ori pentru alte infracțiuni care l-ar face incompatibil cu participarea la procedura de atribuire, potrivit legislației aplicabile;

d) operatorul economic îndeplinește toate condițiile de eligibilitate prevăzute în documentația de atribuire și în legislația aplicabilă concesionării bunurilor proprietate publică.

Declar că informațiile furnizate prin prezenta sunt reale, complete și corecte și înțeleg că Municipiul Câmpulung are dreptul de a solicita orice documente justificative necesare verificării acestora.

Înțeleg, de asemenea, că furnizarea de informații false sau incomplete atrage răspunderea prevăzută de lege, inclusiv răspunderea penală pentru infracțiunea de fals în declarații, conform art. 326 din Codul penal.

Data: _____

Ofertant
Denumirea operatorului economic: _____
Reprezentant legal: _____
Semnătură și ștampilă (dacă este cazul)

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș Tel/fax:
0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

Formular nr. 4

Operator economic: _____

DECLARAȚIE
privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, precum și apărarea împotriva incendiilor

Subsemnatul/Subsemnata _____, în calitate de reprezentant legal/împuternicit al _____ (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile prevăzute de lege pentru falsul în declarații, că, pe întreaga durată a contractului de concesiune, voi desfășura activitățile specifice în cadrul imobilului concesionat cu respectarea tuturor prevederilor legale în vigoare referitoare la:

- protecția mediului;
- securitatea și sănătatea în muncă;
- apărarea împotriva incendiilor;
- orice alte reglementări legale aplicabile activităților desfășurate în imobilul concesionat.

Declar, de asemenea, că la elaborarea ofertei am avut în vedere toate obligațiile legale privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor, precum și costurile aferente respectării acestora.

Mă angajez să respect pe întreaga durată a contractului de concesiune toate obligațiile prevăzute de legislația aplicabilă în domeniile menționate și să iau toate măsurile necesare pentru prevenirea producerii de incidente sau accidente care ar putea afecta persoanele, bunurile ori mediul înconjurător.

Prezenta declarație este dată pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la infracțiunea de fals în declarații.

Data: _____
Ofertant
Denumirea operatorului economic: _____
Reprezentant legal: _____
Semnătură și ștampilă (dacă este cazul)

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș Tel/fax:
0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

Formular nr. 5

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Pentru concesionarea, prin licitație publică cu ofertă depusă în plic sigilat, a imobilului aflat în domeniul privat al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, teren în suprafață de 1675 mp, categoria de folosință curți-construcții , în vederea implementării unui proiect pentru amenajare locuri de parcare.

Către: Municipiul Câmpulung Str. Negru Vodă, nr. 127, municipiul Câmpulung, județul Argeș

Subsemnatul/Subsemnata _____, în calitate de reprezentant legal al _____ (denumirea ofertantului), după examinarea documentației de atribuire, depun prezenta ofertă și mă angajez ca, în cazul adjudecării licitației, să încheie contractul de concesiune și să achit concedentului redevența ofertată, în condițiile prevăzute în documentația de atribuire și în contractul de concesiune.

1.Redevența ofertată

Redevența anuală oferită este de: _____ euro/an (în litere: _____) Redevența se va achita în lei, la cursul de schimb leu/euro comunicat de Banca Națională a României, valabil la data emiterii facturii, în condițiile contractului de concesiune.

2. Plata anticipată a redevenței

Mă angajez să achit anticipat redevența aferentă unei perioade de _____ ani, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, în conformitate cu oferta financiară și cu prevederile documentației de atribuire.

3. Capacitatea financiară

Nivelul resurselor financiare disponibile pentru realizarea investiției este de: _____ lei, conform documentelor justificative anexate (extras(e) de cont, scrisoare de confort bancar, scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit sau alte documente echivalente).

JUDEŢUL ARGEŞ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
str. Negru Vodă, nr. 127, judeţul Argeş Tel/fax:
0248511034, 0248510055; Mobil: 0756.998.960
email: primarie@primariacampulung.ro

4. Capacitatea economică

Media cifrei de afaceri aferentă exercițiilor financiare 2023, 2024 și 2025 este de: _____ lei, conform situațiilor financiare anexate.

5. Valabilitatea ofertei

Prezenta ofertă este valabilă pentru o perioadă de 60 de zile de la data-limită de depunere a ofertelor. Declar că am luat cunoștință de prevederile documentației de atribuire și că accept, fără rezerve, toate condițiile stabilite de concedent.

Data: _____

Ofertant

Denumirea ofertantului: _____

Reprezentant legal: _____

Semnătură și ștampilă (dacă este cazul)

Președinte de ședință,
Alexandru Nicolae HAGI

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
CONSILIUL LOCAL

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței