R O M Â N I A
JUDEŢUL HUNEDOARA
P R I M Ă R I A
COMUNEI PEŞTIŞU MIC

NR.2059 din 13.09.2023

Către,
Instituţia Prefectului judeţul Hunedoara

În temeiul art.197 alin.(1) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, vă înaintăm în vederea exercitării controlului de legalitate, procesul verbal, hotărârile nr.**87-98/2023** adoptate de Consiliul local al comunei Pestişu Mic în şedinţa ordinară din data de 31 august 2023.

Precizez că la adoptarea **HCL nr.87-98/2023** nu s-au înregistrat situaţii privind conflictul de interese şi incompatibilitate, documentele comunicate Instituţiei Prefectului Judeţului Hunedoara sunt identice cu cele arhivate în dosarul de şedinţă, hotărârile sunt semnate de preşedintele de şedinţă şi contrasemnate pentru legalitate de secretarul general al comunei Pestişu Mic.

Cu deosebit respect şi consideraţie,

Secretar general al comunei Pestişu Mic
Caba Valeria Maria

CIF 4374148 Comuna Peştişu Mic, Sat Peştişu Mic, nr. 64, cod poştal 337335
Telefon: 0254-735735 • Fax: 0254-735735 E-mail: pestisumic@yahoo.com
primarpestisumic@gmail.com

ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
COMUNA PESTIŞU MIC
CONSILIUL LOCAL
Nr.1999/31.08.2023

PROCES-VERBAL
Incheiat astăzi, 31 august 2023, la şedinţa ordinară
a Consiliului Local al comunei Pestişu Mic

Consiliul Local al comunei Pestişu Mic a fost convocat în şedinţă ordinară cu respectarea prevederilor art.133 alin.(1)lit.a), art.134 alin.(1) lit.a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ şi a Dispoziţiei Primarului comunei Pestişu Mic, Nr.96/2023.

Invitaţia consilierilor s-a făcut prin Convocatorul nr.132/38/25.08.2023, care a fost transmis on- line domnilor consilieri în data de 25.08.2023 în care au fost specificate data, ora, locul desfăşurării, precum şi ordinea de zi propusă a se discuta, conform prevederilor legale.

Publicitatea şedinţei s-a realizat prin publicarea ordinii de zi, pe site-ul primăriei comunei Pestişu Mic în data de 25.08.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 republicată, privind transparenţa decizională în administraţia publică. De asemenea publicitatea sedinţei s-a realizat şi prin afişarea ordinii de zi la avizierul instituţiei şi în celelalte sate pe panourile de afişaj .

Toţi consilieri au primit pe e-mail materialele de sedinţă conform legislaţiei în vigoare.

Şedinţa de consiliu se desfăşoară în sala Căminului Cultural Pestişu Mic începând cu orele 12.00 .

Sunt întrunite astfel prevederile art.137 alin.(1) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările şi completările ulterioare, prezenţa majorităţii consilierilor în funcţie, şedinţa fiind legal constituită.

La şedinţă participă următorii consilieri locali, d-nii: Ilia Cornel Ovidiu, Susan Ovidiu Ioan, Mihonesc Ioan Marinel, Stoica Petrişor Marcel, Silaşi Adrian Livian, Blăjan Ioan Andrei, Şerban Marinel David, Budae Gheorghe, şi Dan Gheorghe.

La şedinţa de astăzi participă domnul primar, Dobruţchi Saul Daniel, d-na consilier juridic Ivăşcanu Emilia care o înlocuieşte pe d-ra secretar general, Caba Valeria Maria, deoarece se află în concediu de odihnă şi d-na, contabilă Mureş Ana Cristina.

D-nul preşedinte de sedinţă Susan Ovidiu Ioan rosteşte rugăciunea Tatăl nostru,,.

D-na consilier juridic , Ivăşcanu Emilia , prezintă procesul-verbal al şedinţei anterioare, care a fost pus în timp util la dispoziţia consilierilor, semnat de secretarul general precum şi de preşedintele şedinţei anterioare, se supune aprobării Consiliului local.

Se aprobă cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi .

Se supune la vot ordinea de zi.

Se aprobă cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi .

Domnul primar Dobruţchi Saul Daniel, propune suplimentarea ordinii de zi prin introducerea după punctul 11 de pe ordinea de zi a următorului proiect de hotărâre ;

Proiectul de hotărâre nr.41/103/29.08.2023 privind amenajarea unei zone turistice în zona Valea Roatei, comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara.

Iniţiator:Dobruţchi Saul–Daniel –primar

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan supune la vot ordinea de zi cu proiectul suplimentat care se aprobă cu unanimitate a celor 9 consilieri prezenţi.

Ordinea de zi se va renumerota în mod corespunzător.

ORDINEA DE ZI:

1.Proiect de hotărâre nr.41/88/27.07.2023 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal şi Regulamentul local de urbanism „ Construire locuinţă unifamilială, împrejmuire la stradă şi branşament la utilităţi în extravilanul satului Josani, beneficiar Vărzare Mihai şi Vărzare Edviga.

Iniţiator:Dobruţchi Saul–Daniel –primar

2.Proiect de hotărâre nr. 41/91/07.08.2023 privind aprobarea organigramei şi a statului de funcţii pentru autorităţile administraţiei publice locale ale comunei Pestişu Mic.

Iniţiator:Dobruţchi Saul–Daniel –primar

3.Proiect de hotărâre nr. 41/92/08.08.2023 privind aprobarea consumului mediu lunar de carburant pentru autovehiculul U.T.V pentru intervenţii în situaţii de urgenţă SEGWAY FUGLEMAN UT 10 E T1b serie şasiu H0MUBWX37N8000518 aflat în dotarea unităţii administrativ-teritoriale, Comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara,

Iniţiator:Dobruţchi Saul–Daniel –primar

4.Proiect de hotărâre nr.41/93/08.08.2023 privind aprobarea concesionării prin licitaţie publică a terenului extravilan în suprafaţă de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosinţă arabil, aparţinând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producţie a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestişu Mic„.

Iniţiator:Dobruţchi Saul–Daniel –primar

5.Proiect de hotărâre nr.41/94/08.08.2023 privind aprobarea vânzării fără licitaţie publică a unor imobile terenuri situate în intravilanul localităţii Nandru, nr.83 B având categoria de folosinţă curţi construcţii, unde este amplasat „Schitul Sf. Ierarh Nectarie„ înscrise în CF nr. 61362, în suprafaţă totală de7.811 mp.,în CF 61855, în suprafaţă totală de 1506 mp, şi în CF nr. 61853 în suprafaţă totală de 319 mp, aparţinând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara

Iniţiator:Dobruţchi Saul–Daniel –primar

6. Proiect de hotărâre nr.41/96/16.08.2023 privind rectificarea bugetului local al comunei Pestişu Mic, pe anul 2023.

Iniţiator:Dobruţchi Saul–Daniel –primar

7. Proiect de hotărâre nr.41/97/24.08.2023, privind constituirea fondului de conservare şi regenerare a pădurilor proprietatea comunei Pestişu Mic.

Iniţiator:Dobruţchi Saul–Daniel –primar

8. Proiect de hotărâre nr.41/98/24.08.2023, privind aprobarea încheierii unui Contract de prestări servicii de permanenţă/intervenţie imediată pentru prevenirea şi combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun din intravilanul comunei Pestişu Mic.

Iniţiator:Dobruţchi Saul–Daniel –primar

9. Proiect de hotărâre nr.41/99/24.08.2023, privind aprobarea încheierii unui Contract de prestări servicii între UAT Pestişu Mic şi medicul veterinar de liberă practică pentru acţiunile de intervenţie imediată pentru prevenirea şi combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun asupra persoanelor şi bunurilor acestora , în intravilanul comunei Pestişu Mic .

Iniţiator:Dobruţchi Saul–Daniel –primar

10. Proiect de hotărâre nr.41/100/24.08.2023, privind aprobarea încheierii unui Contract de prestări servicii cu un specialist în măsurători topografice, care să facă parte în Comisia locală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor comunei Pestişu Mic.

Iniţiator:Dobruţchi Saul–Daniel –primar

11. Proiect de hotărâre nr.41/101/24.08.2023, privind exploatarea şi vânzarea către agenţii economici a unui volum de 75,90 mc material lemnos, provenit din păşunea comunei Pestişu Mic

Iniţiator:Dobruţchi Saul–Daniel –primar

12. Întrebări şi interpelări .

Cunoscându-se şi aprobându-se ordinea de zi, consilierul juridic, d-na Ivăşcanu Emilia aduce la cunoştinţa domnilor consilieri care se află în conflict de interese, în condiţiile prevăzute de cartea I titlul IV, din Legea nr.161/2003, cu modificările şi completările ulterioare, în problemele supuse dezbaterilor Consiliului local, că au obligaţia să se abţină de la emiterea sau participarea ori adoptarea actului administrativ, de la încheierea sau participarea la încheierea actului juridic respectiv, care ar putea produce un folos material, astfel cum rezultă din situaţiile prevăzute la art.228 alin.(1) lit. a) – f) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

De asemenea vă aducem la cunoştinţă faptul că potrivit art. 228 alin.(2) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, „(2) În exercitarea funcţiei, consilierul local (...) aflat în una din situaţiile prevăzute la alin.(1) are obligaţia să anunţe la începutul şedinţei consiliului local (....) interesul personal pe care îl are în adoptarea hotărârii respective, anunţ care se consemnează în mod obligatoriu în procesul-verbal al şedinţei".

În situaţia prevăzută la alin. (2), în urma anunţării interesului personal la începutul şedinţei, consilierii locali nu mai sunt luaţi în calcul pentru cvorumul necesar adoptării hotărârii consiliului, la care aceştia şi-au anunţat interesul şi nu au drept de vot la adoptarea acestei hotărâri.

Vă aducem la cunoştinţă faptul că hotărârile adoptate de Consiliul local cu încălcarea dispoziţiilor art.228 alin.(1) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută în condiţiile Legii nr.176/2010, cu modificările şi completările ulterioare. Fapta aleşilor locali de a încălca prevederile art. 228 alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, şi legislaţia în materie privind conflictul de interese constituie abatere disciplinară şi se sancţionează cu diminuarea indemnizaţiei cu 10% pe o perioadă de maximum 6 luni.

Sunt situaţii de conflict de interese/incompatibilităţi cu privire la proiectele de hotărâri aflate pe ordinea de zi?"

Nu sunt situaţii de conflict de interese/incompatibilităţi cu privire la proiectele de hotărâri aflate pe ordinea de zi.

Comisiile consiliului local al comunei Pestişu Mic au întocmit avizele şi le-au înaintat d-nei consilier juridic, conform prevederilor art.136 alin.(3) lit.b) din O.UG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Se trece la punctul 1 al ordinii de zi.

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan prezintă:

Proiectul de hotărâre nr.41/88/27.07.2023 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal şi Regulamentul local de urbanism „ Construire locuinţă unifamilială, împrejmuire la stradă şi branşament la utilităţi în extravilanul satului Josani, beneficiar Vărzare Mihai şi Vărzare Edviga.

Se supune la vot proiectul de hotărâre .

S-a votat cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi.

A fost adoptată Hotărârea nr.87/2023 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal şi Regulamentul local de urbanism „ Construire locuinţă unifamilială, împrejmuire la stradă şi branşament la utilităţi în extravilanul satului Josani, beneficiar Vărzare Mihai şi Vărzare Edviga.

Se trece la punctul 2 al ordinii de zi.

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan prezintă:

Proiectul de hotărâre nr. 41/91/07.08.2023 privind aprobarea organigramei şi a statului de funcţii pentru autorităţile administraţiei publice locale ale comunei Pestişu Mic.

Se supune la vot proiectul de hotărâre.

S-a votat cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi.

A fost adoptată Hotărârea nr.88/2023 privind aprobarea organigramei şi a statului de funcţii pentru autorităţile administraţiei publice locale ale comunei Pestişu Mic.

Se trece la punctul 3 al ordinii de zi.

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan prezintă:

Proiectul de hotărâre nr. 41/92/08.08.2023 privind stabilirea consumului mediu lunar de carburant pentru autovehiculul U.T.V pentru intervenţii în situaţii de urgenţă SEGWAY FUGLEMAN UT 10 E T1b serie şasiu H0MUBWX37N8000518 aflat în dotarea unităţii administrativ-teritoriale, Comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara,

Se supune la vot proiectul de hotărâre.

S-a votat cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi.

A fost adoptată Hotărârea nr.89/2023 privind stabilirea consumului mediu lunar de carburant pentru autovehiculul U.T.V pentru intervenţii în situaţii de urgenţă SEGWAY FUGLEMAN UT 10 E T1b serie şasiu H0MUBWX37N8000518 aflat în dotarea unităţii administrativ-teritoriale, Comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara.

Se trece la punctul 4 al ordinii de zi.

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan prezintă:

Proiectul de hotărâre nr.41/93/08.08.2023 privind aprobarea concesionării prin licitaţie publică a terenului extravilan în suprafaţă de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosinţă arabil, aparţinând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producţie a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestişu Mic„.

Se supune la vot proiectul de hotărâre.

S-a votat cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi.

A fost adoptată Hotărârea nr.90/2023 privind aprobarea concesionării prin licitaţie publică a terenului extravilan în suprafaţă de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosinţă arabil, aparţinând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producţie a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestişu Mic„.

Se trece la punctul 5 al ordinii de zi.

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan prezintă:

Proiectul de hotărâre nr.41/94/08.08.2023 privind aprobarea vânzării fără licitaţie publică a unor imobile terenuri situate în intravilanul localităţii Nandru, nr.83 B având categoria de folosinţă curţi construcţii, unde este amplasat „Schitul Sf. Ierarh Nectarie„ înscrise în CF nr. 61362, în suprafaţă totală de7.811 mp.,în CF 61855, în suprafaţă totală de 1506 mp, şi în CF nr. 61853 în suprafaţă totală de 319 mp, aparţinând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara

Se supune la vot proiectul de hotărâre.

S-a votat cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi.

A fost adoptată Hotărârea nr.91/2023 privind aprobarea vânzării fără licitaţie publică a unor imobile terenuri situate în intravilanul localităţii Nandru, nr.83 B având categoria de folosinţă curţi construcţii, unde este amplasat „Schitul Sf. Ierarh Nectarie„ înscrise în CF nr. 61362, în suprafaţă totală de7.811 mp.,în CF 61855, în suprafaţă totală de 1506 mp, şi în CF nr. 61853 în suprafaţă totală de 319 mp, aparţinând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara.

Se trece la punctul 6 al ordinii de zi.

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan prezintă:

Proiectul de hotărâre nr.41/96/16.08.2023 privind rectificarea bugetului local al comunei Pestişu Mic, pe anul 2023.

Se supune la vot proiectul de hotărâre.

S-a votat cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi.

A fost adoptată Hotărârea nr.92/2023 privind rectificarea bugetului local al comunei Pestişu Mic, pe anul 2023

Se trece la punctul 7 al ordinii de zi.

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan prezintă:

Proiectul de hotărâre nr.41/97/24.08.2023, privind constituirea fondului de conservare şi regenerare a pădurilor proprietatea comunei Pestişu Mic.

Se supune la vot proiectul de hotărâre.

S-a votat cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi.

A fost adoptată Hotărârea nr.93/2023 privind constituirea fondului de conservare şi regenerare a pădurilor proprietatea comunei Pestişu Mic.

Se trece la punctul 8 al ordinii de zi.

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan prezintă:

Proiectul de hotărâre nr.41/98/24.08.2023, privind aprobarea încheierii unui Contract de prestări servicii de permanenţă/intervenţie imediată pentru prevenirea şi combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun din intravilanul comunei Pestişu Mic.

Se supune la vot proiectul de hotărâre.

S-a votat cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi.

A fost adoptată Hotărârea nr.94/2023 privind aprobarea încheierii unui Contract de prestări servicii de permanenţă/intervenţie imediată pentru prevenirea şi combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun din intravilanul comunei Pestişu Mic.

Se trece la punctul 9 al ordinii de zi.

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan prezintă:

Proiectul de hotărâre nr.41/99/24.08.2023, privind aprobarea încheierii unui Contract de prestări servicii între UAT Pestişu Mic şi medicul veterinar de liberă practică pentru acţiunile de intervenţie imediată pentru prevenirea şi combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun asupra persoanelor şi bunurilor acestora , în intravilanul comunei Pestişu Mic .

Se supune la vot proiectul de hotărâre.

S-a votat cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi.

A fost adoptată Hotărârea nr.95/2023 privind aprobarea încheierii unui Contract de prestări servicii între UAT Pestişu Mic şi medicul veterinar de liberă practică pentru acţiunile de intervenţie imediată pentru prevenirea şi combaterea atacurilor exemplarelor de urs brun asupra persoanelor şi bunurilor acestora , în intravilanul comunei Pestişu Mic.

Se trece la punctul 10 al ordinii de zi.

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan prezintă:

Proiectul de hotărâre nr.41/100/24.08.2023, privind aprobarea încheierii unui Contract de prestări servicii cu un specialist în măsurători topografice, care să facă parte în Comisia locală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor comunei Pestişu Mic.

Se supune la vot proiectul de hotărâre.

S-a votat cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi.

A fost adoptată Hotărârea nr.96/2023 privind aprobarea încheierii unui Contract de prestări servicii cu un specialist în măsurători topografice, care să facă parte în Comisia locală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor comunei Pestişu Mic.

Se trece la punctul 11 al ordinii de zi.

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan prezintă:

Proiectul de hotărâre nr.41/101/24.08.2023, privind exploatarea şi vânzarea către agenţii economici a unui volum de 75,90 mc material lemnos, provenit din păşunea comunei Pestişu Mic

Se supune la vot proiectul de hotărâre.

S-a votat cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi.

A fost adoptată Hotărârea nr.97/2023 privind exploatarea şi vânzarea către agenţii economici a unui volum de 75,90 mc material lemnos, provenit din păşunea comunei Pestişu Mic.

Se trece la punctul 12 al ordinii de zi.

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan prezintă:

Proiectul de hotărâre nr.41/103/29.08.2023 privind amenajarea unei zone turistice în zona Valea Roatei, comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara.

Se supune la vot proiectul de hotărâre.

S-a votat cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenți.

A fost adoptată Hotărârea nr.98/2023 amenajarea unei zone turistice în zona Valea Roatei, comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara.

Se trece la punctul 13 al ordinii de zi. Întrebări și interpelări.

Domnul consilier Şerban Marinel David, întreabă când se măsoară extravilanul din satul Valea Nandrului?

Domnul Primar, arată că s-a măsurat tot intravilanul, sunt 10 contracte de finanțare semnate și 3 tarlale în satul Valea Nnadrului, drumurilre întăbulate .

Domnul consilier Silaşi Adrian Livian întreabă când se dau lemne de foc şi accesul în pădure să fie mai uşor .

Domnul Primar arată că operatorii economici care transportă lemne să rezolve şi problema cu drumul.

Domnul consilier, Blăjan Andrei arată că becurile de la stâlpi nu funcționează și trebuie intervenit.

Domnul consilier, Dan Gheorghe arată că că fermierii care lucrează pământul în satul Mânerău au arat şi drumul, nu se mai poate trece .

Domnul Primar arată că s-au purtat discuții cu cetățenii din Mănerău. Cetățenii din sat au indicat terenul greșit la firma respectivă. Este necesar să finalizăm cu cadastrarea, în caz contrar vor fi probleme în continuare.

Domnul viceprimar Susan Ovidiu Ioan arată că suntem restanțieri la plata gunoiului . Domnul Primar arată că sunt persoane care locuiesc în comună si spun că locuiesc la Hunedoara ca să nu plătească taxa de salubrizare. Se vor face verificări şi nu se mai ridica gunoiul la persoanele respective. Nu dorim să ajungem în situația de a nu se mai ridica gunoiul.

Domnul Primar întreabă dacă sunt persoane care stau în comună numai în weekend îi impunem la taxă de salubrizare sau nu ?

Domnii consilieri arată că și persoanele care stau în weekend trebuie să fie impuse la taxă pentru salubrizare la fel ca toți ceilalți cetățeni ai comunei.

Se supune la vot propunerea făcută

S-a votat cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenți să fie impuse la taxă pentru salubrizare toate persoanele care locuiesc în weekend în comună.

Domnul Primar arată că referitor la gunoi mai verificăm şi facem din nou calcule. Dacă va fi nevoie mai mărim taxa de salubrizare . Să nu se mai arunce moloz la gunoi.

Domnul viceprimar adresează rugămintea domnilor consilieri să anunțe cetățenii să-şi curețe terenurile deoarece sunt mari probleme cu ambrozia, care provoacă alergii şi toți avem de suferit. Noi am făcut adrese şi la Consiliul Județean să curețe marginile drumului județean.

Domnul consilier Mihonesc Ioan Marinel arată că trebuie luate masuri deoarece sunt şacali pe teritoriul comunei, au atacat stâna.

D-na Mureş Ana Cristina arată că s-a prelungit termenul pentru rabla local.

Întrucât alte întrebări, interpelări şi probleme de analizat nu mai sunt iar punctele înscrise pe ordinea de zi au fost discutate, cu permisiunea d-lor consilieri, preşedintele de şedinţă declară închise lucrările şedinţei de astăzi. Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIȘU MIC JUDEȚUL HUNEDOARA

SECRETAR GENERAL
Caba Valeria-Maria

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PEȘTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.87/2023

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal şi Regulamentul local de urbanism „ **Construire locuinţă unifamilială, împrejmuire la stradă şi branşament la utilităţi** în extravilanul satului Josani, beneficiar Vărzare Mihai şi Vărzare Edviga

Consiliul local al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, întrunit în şedinţă ordinară în data de 31 august 2023.

Având în vedere:

Proiectul de hotărâre nr.41/88/27.07.2023 iniţiat de Primarul comunei Pestişu Mic, domnul Dobruţchi Saul Daniel privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal şi Regulamentul local de urbanism „ **Construire locuinţă unifamilială, împrejmuire la stradă şi branşament la utilităţi** în extravilanul satului Josani, beneficiar Vărzare Mihai şi Vărzare Edviga.

Referatul de aprobare nr.42/88/27.07.2023 a Primarului Comunei Pestişu Mic privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal şi Regulamentul local de urbanism „ **Construire locuinţă unifamilială, împrejmuire la stradă şi branşament la utilităţi** în extravilanul satului Josani, beneficiar Vărzare Mihai şi Vărzare Edviga.

Raportul de specialitate nr.37/27.07.2023 întocmit de inspector Bera Angela privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal şi Regulamentul local de urbanism **Construire locuinţă unifamilială, împrejmuire la stradă şi branşament la utilităţi** „în extravilanul satului Josani, beneficiar Vărzare Mihai şi Vărzare Edviga.

Documentatia nr.445/2023 întocmit de S.C. DELTA DUMAR PROIECT pentru „ **Construire locuinţă unifamilială, împrejmuire la stradă şi branşament la utilităţi**„în extravilanul satului Josani, beneficiar Vărzare Mihai şi Vărzare Edviga.

Extrasul de carte funciară nr.62606, Avizul de oportunitate al Consiliului Judeţean Hunedoara nr. 14/24.042023, Avizul nr. 16/06.07.2023 eliberat de Consiliul Judeţean Hunedoara, Decizia etapei de încadrare nr. 22/04.05.2023 a Agenţiei pentru protecţia Mediului Hunedoara, Avizul ANIF nr. 42/30.03.2023, Avizul Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale nr. 258/31.05.2023,Certificatul de urbanism nr. 9/17.03.2023.

Avizul favorabil nr.43/88/31.08.2023 pentru programe de dezvoltare investiţii, amenajarea teritoriului şi urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură.

In conformitate cu:

Prevederile art.5, alin.(1) si art.12 din Metodologia aprobata prin Ordinul Ministrului Dezvoltarii regionale si turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizurea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism, si Hotararii Consiliului local nr.77/2011 privind aprobarea regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism.

Prevederile art.30 alin. (2) din Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism.

Prevederile art.5, art.25, alin.(1), art.56, alin.(4) ,(6) şi (7) şi ale Anexei nr.1, Cap.B, pct.11, coloana 3 din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare a Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, cu modificările şi completările ulterioare.

Prevederile art.23, alin.(2) din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul dispoziţiilor art.129 alin. (2) lit.c) coroborat cu alin.(6) lit.c) art.139 alin.(3) şi art.196 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE :

Art.1 - Se aprobă Raportul informării şi consultării publicului, înregistrat sub nr.35/25.07.2023 însoţit de Punctul de vedere al persoanei responsabile din cadrul aparatului de specialitate a Primarului comunei Pestişu Mic, înregistrat sub nr.36/26.07.2023 prezentate în Anexele nr.1 şi nr.2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 - Se aprobă documentaţia Plan Urbanistic Zonal şi Regulament local aferent „Construire locuinţă unifamilială, împrejmuire la stradă şi branşament la utilităţi,, , proiectant general S.C. DELTA DUMAR PROIECT pentru beneficiarul Vărzare Mihai şi Vărzare Edviga teritoriul reglementat fiind identificat conform CF nr. 62606 nr.cadastral 62606, în suprafaţă totală de 1041 mp .

Art.3 - Se aproba introducerea suprafetei de **1041 mp** în intravilanul comunei Pestişu Mic. Perioada de valabilitate a documentaţiei Plan Urbanistic Zonal este de 1 an.

Art.4 Documentaţia Plan Urbanistic Zonal se va aproba în concordanţă cu prevederile Avizului Arhitectului Şef nr. 16/06.07.2023 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi ale Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr.5/2001 , prelungit valabilitatea prin Hotararea Consiliului local nr.75/2018.

Art.5-Prezenta hotărâre poate fi contestata potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările si completările ulterioare, la Tribunalul Hunedoara, Secţia Contencios Administrativ.

Art.6–Prezenta hotărâre se comunică Instituţiei Prefectului - judeţul Hunedoara, Primarului comunei Peştişu Mic, beneficiarilor, Vărzare Mihai şi Vărzare Edviga, d-nei Bera Angela responsabil urbanism şi amenajarea teritoriului din cadrul primăriei comunei Pestişu Mic prin afişare la avizierul primăriei comunei Pestişu Mic.

Pestişu Mic 31 august 2023

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
Susan Ovidiu Ioan

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general al comunei Pestişu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenţi „9 „
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obţinut ;V oturi „pentru„9, Voturi„împotrivă„0 Abţineri„0„

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PEȘTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL
Nr.35/25.07.2023

Anexa nr. 1
la HCL NR. 87/2023

RAPORT FINAL DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI
privind documentatia de urbanism in vederea elaborarii
PLAN URBANISTIC ZONAL „ Construire locuință unifamilială, împrejmuire la stradă și branșament la utilități „

In conformitate cu art. 35 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul,republicată cu modificările și completările ulteriaore Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si H.C.L. privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului nr. 38/2011 al comunei Pestișu Mic in vederea aprobarii documentatiei de urbanism P.U.Z. **„Construire locuință unifamilială, împrejmuire la stradă și branșament la utilități „** în extravilanul satului Josani , au fost parcurse etapele legale de informare si consultare .

Suprafata de teren studiata pentru intocmirea P.U.Z. este de 1041 mp situata in extravilanul satului Josani.

Informarea si consultarea publicului s-a desfasurat astfel :

- A fost numita persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului privind elaborarea planului urbanistic zonal din partea Primariei comunei Pestișu Mic in persoana d-nei Bera Angelare persoană cu atributii de urbanism
- Beneficiarul investitiei : Vărzare Mihai și Vărzare Edviga
- Proiectant : **S.C.DELTA DUMAR PROIECT**
- pentru aprobarea documentatiei urbanistice sunt:
- Certificat de urbanism nr. **9/17.03.2023,**
- Avizul de oportunitate nr. **14/24.042023,**
- Avizul Consiliului Județean nr. **16/06.07.2023,**

Etapa 1. Implicarea publicului in etapa pregatitoare : **21.04.2023**,.

Anuntul privind intentia de elaborare P.U.Z. afisat in etapa pregatitoare prin care publicul este informat cu privire la intentia de elaborare a PUZ, precum si asupra posibilitatii publicului de a transmite sugestii, observatii si opinii, anunt ce a fost publicat de catre Autoritatea publica locala în data de 21.04.2023-05.05.2023..

Metodele pe care persoanele afectate sau interesate le-au putut utiliza pentru a formula observatii si propuneri au fost urmatoarele: formularea si redactarea in scris a obiectiunilor cu privire la P.U.Z., acestea urmand a fi adresate persoanei insarcinate cu informarea si consultarea publicului din cadrul Primariei Pestișu Mic.

Etapa 2 - Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilorin cadrul careia persoanele interesate puteau consulta documentatia si transmite observatii cu privire la documentele si propunerile preliminare P.U.Z.,

In cadrul acestei etape informarea si consultarea s-a facut in urmatoarele modalitati:

b.1. In data de 13.06.2023 la sediul Primariei Pestișu Mic a fost afisat anuntul de consultare asupra propunerilor preliminare P.U.Z , dand posibilitatea celor interesati de a consulta si transmite observatii cu privire la documentele si propunerile P.U.Z.

Aferent informatiilor privind proiectul ce urmeaza a fi dezvoltat, investitor, proiectant etc, in cuprinsul anuntului au fost prevazute, de asemenea, si posibilitatea, modul, perioada, locul si orarul in care se pot consulta documentele si se pot transmite observatii la sediul Primariei Pestișu Mic , între 13.06.2023 -27.06.2023 orele **8.00-13,00.**

b.2 S-a procedat la notificarea persoanelor aflate in vecinatatea zonei ce a generat PUZ.

b.3 Au fost puse la dispozitia publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor P.U.Z., inclusiv materiale explicative scrise si desenate, intr-un limbaj nontehnic, precum si documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, inclusiv Certificatul de Urbanism si plansa de reglementări care s-au aflat la sediul Primariei Pestişu Mic in perioada 13.06.2023 -27.06.2023 .

Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat la sediul primariei Pestisu Mic dacă este cazul.

Persoanele interesate au avut la dispozitie, pentru consultarea documentatiei respective,perioada de 13.06.2023 -27.06.2023 .

Anunturile au fost afisate in locuri cu vizibilitate, de catre autoritatea publica locala.

Dezbaterea publica a vut loc in data de 26.06.2023 orele 13,00 la sediul primariei Pestisu Mic, **la dezbaterea publica din data de** 26.06.2023 nu a participat nici o persoana.

In cadrul procedurii de informare si consultare a publicului conform Ordinului 2701/2010, documentaţia aferenta P.U.Z a fost pusa la dispozitia publicului si a putut fi consultata de luni pina vineri in perioada 26.06.2023 , între orele 8:00-13,00, la sediul Primariei Pestişu Mic , persoanele interesate putandu-se adresa persoanei responsabile cu informarea si consultarea publicului.

Documentatia disponibila pentru consultare aflata la sediul Primariei Pestişu Mic in cadrul Serviciului Urbanism si Amenajarea Teritoriului, nu a fost solicitata pentru consultare de nicio persoana.

b.4. Un rezumat al problemelor, observaţiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv :

a) modul in care solicitantul a rezolvat, intenţionează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observaţiile si rezervele exprimate de public : nu au fost inregistrate observaţii sau rezerve.

b) problemele, observaţiile si rezerve pe care iniţiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivaţia acestui lucru: nu este cazul.

c) Orice alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor : nu au fost înregistrate.

Etapa 3. Implicarea publicului in etapa aprobarii P.U.Z.

Aceasta etapa se va indeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010, respectiv conform Legii 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica si a Legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare.

Etapa 4. Implicarea publicului in monitorizarea implementarii P.U.Z

Plansa de reglementari urbanistice si regulamentul local reprezinta informatii de interes public si vor fi furnizate si puse la dispozitie in urma solicitarilor, conform Legii nr.544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare. Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local al comunei Pestişu Mic, privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului. Publicarea lui, fundamentează decizia Consiliului local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism la care se referă. In vederea fundamentarii tehnice a Raportului, autoritatile publice locale pot solicita opinia unor experti atestati sau a unor asociatii profesionale din domeniu.

Prezentul Raport de informare si consultare a publicului se atasează anunţului de intenţie, anuntului privind consultarea publicului, anunţului privind organizarea dezbaterii publice impreuna cu procesul verbal intocmit ca urmare a organizarii dezbaterii publice, calendarului de informare, planselor fotografice precum si notificarilor proprietarilor afectaţi cu dovezile de comunicare.

Pestişu Mic 31 august 2023

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIŞU MIC JUDEŢUL TUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general al comunei Pestişu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenţi „9 „
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obţinut ;V oturi „pentru„9, Voturi„împotrivă„0 Abţineri„0„

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PEȘTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL
Nr.36/26.07.2023

Anexa nr. 2
la HCL NR. 87/2023

PUNCT DE VEDERE
cu privire la Planul Urbanistic Zonal
„ Construire locuință unifamilială, împrejmuire la stradă și branșament la utilități „

Ca urmare a cererii adresate de către domnii Vărzare Mihai și Vărzare Edviga în calitate de beneficiar al documentației faza P.U.Z. **„Construire locuință unifamilială, împrejmuire la stradă și branșament la utilități „ ,** cu domiciliul în comuna Pestișu Mic , sat. Josani, nr.21

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amanajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare se emite următorul :

PUNCT DE VEDERE

Documentația de urbanism P.U.Z. **„ Construire locuință unifamilială, împrejmuire la stradă și branșament la utilități„ .** Conform planșei de reglementări urbanistice planșa nr.3 sunt propuse alei pietonal și carosabile precum și spații verzi amanajate.

Terenul supus reglementărilor prin prezentul PUZ se află încadrat în extravilanul satului Josani , conform PUG al comunei Pestișu Mic , aprobat prin HCL nr.5/2001, prelungită valabilitatea , prelungit valabilitatea prin Hotararea Consiliului local nr.75/2018.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este format din lotul identificat prin extrasul de carte funciară nr. 62606 în suprafață de 1041 mp, proprietar Vărzare Mihai și Vărzare Edviga .

Suprafața totală introdusă în intravilan va fi de 1041 mp.

Conform Certificatului de urbanism nr. 9/17.03.2023, documentația este însoțită de următoarele avize:

Avizul de oportunitate nr. 14/24.042023
Avizul Consiliului Județean Hunedoara nr.16/06.07.2023.
Avizul Direcției Județene pentru Cultură Hunedoara nr.258/31.05.2023.
Avizul APM Hunedoara nr. 22/04.05.2023.
Avizul ANIF. Nr.42/30.03.2023
Avizul Serviciului administrare drumuri Consiliul Județean Hunedoara nr. 7096/07.04.2023.
Avizul Agenției pentru Agricultură Județeană Hunedoara nr. 258/31.05.2023
Avizul E- distribuție Banat nr.1721112/20.04.2023.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului recepționat de OCPI. 24.04.2023 însoșit de Procesul verbal de recepție nr.596/2023.

Conform Ordinului M.D.R.T nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul de inormare nr. 35/25.07.2023 întocmit de inspector Bera Angela.

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului , nu au fost depuse observații ori reclamații la documentația PUZ„ **Construire locuință unifamilială, împrejmuire la stradă și branșament la utilități „** generat de imobilul situat în comuna Pestișu Mic, sat Josani, f.n.

Pestișu Mic 31 august 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PEȘTIȘU MIC JUDEȚUL HUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general al comunei Pestișu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenți „9 „
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum: Cvorum obținut ;V oturi „pentru„9, Voturi„împotrivă„0 Abțineri„0„

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PESTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 88/2023

privind aprobarea modificării și completării Organigramei și a Statului de funcții pentru autoritățile administrației publice locale ale comunei Pestișu Mic

Consiliul Local al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, întrunit în ședință odinară la data 31 august 2023 ;

Având în vedere :

Proiect de hotărâre nr.41/91/07.08.2023 inițiat de primarul comunei Pestișu Mic, privind aprobarea modificării și completării Organigramei și a Statului de funcții pentru autoritățile administrației publice locale ale comunei Pestișu Mic ;

Analizând Referatul de aprobare nr.42/91/07.08.2023, prin care Primarul comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara propune modificarea și completarea Organigramei și a Statului de funcții pentru autoritățile administrației publice locale ale comunei Pestișu Mic ;

- **Înființarea unui post contractual de execuție de *asistent medical comunitar,*** în cadrul compartimentului de Asistență Socială ;
- **Transformarea funcției publice vacante de Inspector, clasa I**, grad profesional asistent din cadrul compartimentului Asistență Socială, ***în funcție publică de REFERENT, clasa III, grad profesional principal*** în cadrul compartimentului Asistență Socială ;

Adresa nr.2682/18.03.2022, a Instituției Prefectului - Județul Hunedoara, privind numărul maxim total de posturi precum și adresa nr.7701/28.08.2023, Instituției Prefectului - Județul Hunedoara.

Referatul de specialitate Nr.160/137/07.08.2023, al compartimentului juridic și resurse umene

Ținând cont de solicitarea privind acordarea avizului Direcției de Sănătate Publică Hunedoara , conform prevederilor legale înregistrată la nr.1963/28.08.2023 ;

Adresa Direcției de Sănătate Publică Hunedoara nr.7745/28.08.2023, înregistrată la Primăria comunei Pestișu Mic, sub nr.1971/29.08.2023prin care se comunică acordarea Avizului conform prevederilor legale ;

Avizul favorabil nr. 43/91/31.08.2023, al Comisia pentru învățământ, cultură, sănătate, protecție socială, sportivă și de agrement, administrație Publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, Respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, religie, nr.43/91/31.08.2023 ;

În conformitate cu prevederile :

- art.7 lit.ș) și art.8 lit.o), din Hotărârea de Guvern Nr.324/2019, pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea, funcționarea și finanțarea activității de asistență medicală comunitară ;
- art.4, art.8 alin.1) lit.d) și alin.2 lit.a) din Ordonanța de urgență Nr. 18/2017, privind asistența medicală comunitară ;
- art.III alin.1) și alin.2) din OUG.63/2010, pentru modificarea și completarea Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, precum și pentru stabilirea unor măsuri financiare, cu modificările și completările ulterioare, și ținând cont de faptul căpostul care urmează a fi înființat nu se ia în calcul la stabilirea numărului maxim de posture aprobat .
- art.2 alin.1) lit.a) din Ordonanța de urgență Nr. 162/2008, privind transferul ansamblului de atribuții și competențe exercitate de Ministerul Sănătății Publice către autoritățile administrației publice locale ;

Hotărârea Consiliului Local nr.138/2022, privind reorganizarea aparatului de specialitate al primarului comunei Pestișu Mic, aprobarea organigramei și a statului de funcții .

În conformitate cu prevederile Legii nr.273/2006, a finanțelor publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit.a), alin.(3) lit.c), și ale art.139 alin.1, art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art.1 -Se aprobă modificarea şi completarea organigramei şi a statului de funcţii pentru autorităţile administraţiei publice locale ale comunei Pestişu Mic, conform anexei nr. 1 şi anexei 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, astfel prin :

a) transformarea funcţiei publice vacante de Inspector, clasa I, grad profesional asistent din cadrul compartimentului Asistenţă Socială, ***în funcţie publică de REFERENT, clasa III, grad profesional principal,*** în cadrul compartimentului Asistenţă Socială, din aparatul de specialitate al primarului comunei Pestişu Mic .

b) **înfiinţarea** unui post contractual de execuţie de *asistent medical comunitar,* în cadrul compartimentului de Asistenţă Socială, din aparatul de specialitate al primarului comunei Pestişu Mic.

Art.2 - Postul nou înfiinţat de *asistent medical comunitar,* va fi finanţat de la bugetul local al comunei Pestişu Mic, până la asigurarea bugetării acestuia de către D.S.P. Hunedoara ;

Art.3 - Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se abrogă orice alte prevedere contrară prevăzută în altă hotărâre a Consiliului Local Pestişu Mic.

Art.4 - Prezenta hotărâre se poate contesta de cei interesaţi în termenul şi în condiţiile stabilite de Legea nr.554/2004, contenciosul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, la Tribunalul Hunedoara.

Art.5 - Prezenta hotărâre se comunică Instituţiei Prefectului Judeţului Hunedoara, Primarului comunei Pestişu Mic şi se afişează la sediul primăriei şi pe site-ul instituţiei.

Pestişu Mic la 31.08.2023

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
CONSILIER,
Susan Ovidiu Ioan

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General al comunei Pestişu Mic
Caba Valeria Maria

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIŞU MIC JUDEŢUL HUNEDOARA

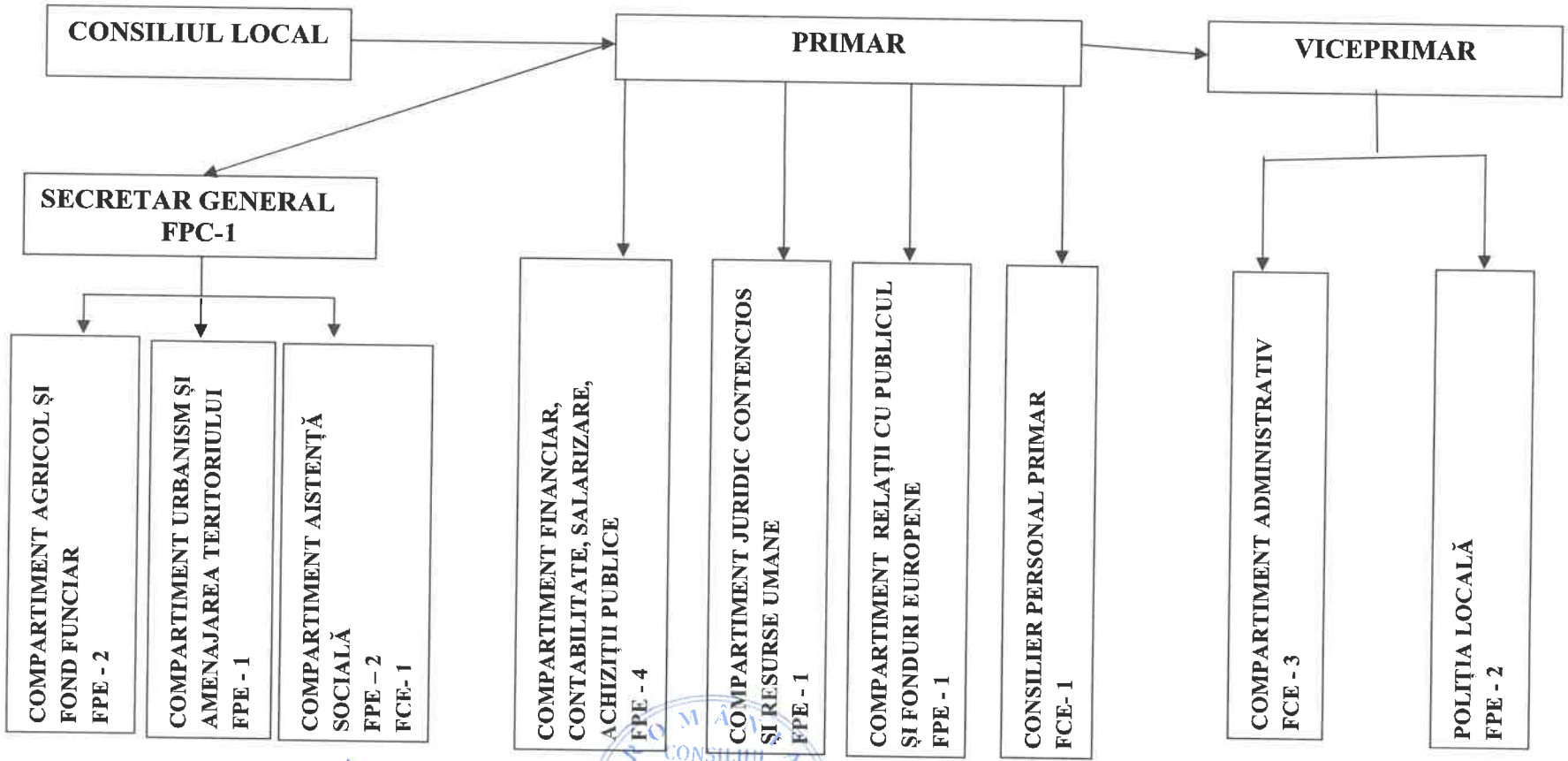
Consilieri prezenţi: "9 " sistem de vot deschis
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obţinut : voturi " pentru "9, voturi "împotrivă"0" abţineri "0"

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PESTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 1 la Hotărârea nr. 88/2023

Funcții de demnitate publică – 2
Funcții de conducere – 1
Funcții publice de execuție – 13
Total funcții publice - 14
Total posturi contractuale -5
Total posturi - 21

ORGANIGRAMA
aparatului propriu de specialitate al primarului comunei Pestișu Mic



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,
Susan Ovidiu Ioan

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General al comunei Pestișu Mic
Caba Valeria Maria

ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
COMUNA PESTIŞU MIC
PRIMAR

Anexa 2 la Hotărârea nr.88/2023

STAT DE FUNCŢII anul 2023

Nr. crt.	STRUCTURA	FUNCŢIE DE DEMNITATE PUBLICĂ	Funcţia publică			Clasa	Gradul profesional	Nivelul studiilor	Funcţia contractuală		Grad / treaptă profesională	Nivelul studiilor	OBSERVAŢII
			înalt funcţionar public	de conducere	de execuţie				de conducere	de execuţie			
1	Dobruţchi Saul Daniel	primar											
2	Susan Ovidiu Ioan	viceprimar											
	SECRETAR GENERAL AL COMUNEI												
3	Caba Valeria Maria			secretar general al comunei			gradul II	S					
	COMPARTIMENT URBANISM ŞI AMENAJAREA TERITORIULUI												
4	Bera Angela				inspector	I	superior	S					
	COMPARTIMENT FINANCIAR,CONTABILITATE, SALARIZARE, ACHIZIŢII PUBLICE												
5	Mureş Ana Cristina				inspector	I	superior	S					
6	Jude Mariana Nicoleta				inspector	I	superior	S					
7	Florea Alina Maria				referent	III	superior	M					
8	Iohan Alexandra Liliana				consilier achiziţii publice	I	superior	S					
	COMPARTIMENT JURIDIC CONTENCIOS ŞI RESURSE UMANE												
9	Ivascanu Emilia				consilier juridic	I	superior	S					
	COMPARTIMENT ASISTENŢA SOCIALĂ												
10	**VACANT**				**referent**	**III**	**principal**	**S**					
11	Pârlea Dorin Valeriu				inspector	I	asistent	S					
12	**VACANT**									**asistent medical comunitar**	**debutant**	**PL**	
	COMPARTIMENT AGRICOL ŞI FOND FUNCIAR												
13	Şofineţi Simona Crinela				inspector	I	superior	S					
14	Pavel Diana Maria				inspector	**I**	asistent	**S**					
	COMPARTIMENT RELAŢII CU PUBLICUL ŞI FONDURI EUROPENE												
15	Suciu Alina Gabriela				inspector	I	asistent	S					
	CONSILIERUL PRIMARULUI												
16	Zaharia Cezar Călin									consilier personal	IA	M	
	COMPARTIMENT ADMINISTRATIV												
17	Grunitan Maria									guard	II	M	
18	Balaban Viorel Mircea									sofer	II	M	
19	Grunitan Ilie Ioan Gheorghe									muncitor calificat	I	M	
	COMPARTIMENT POLIŢIA LOCALĂ												

20	VACANT				poliţist local	I	debutant	S						
21	VACANT				poliţist local	III	debutant	M						

Funcţia /Numar posturi	Ocupate	Vacante	Total
Nr.total de demnitari	2	0	2
Nr. total de inalţi funcţionari publici			
Nr.total de funcţii publice de conducere	1	0	1
Nr. total de functii publice de executie	10	3	13
Nr. total de functii contractuale de conducere	0	0	0
Nr. total de funcţii contractuale de executie	4	1	5
Nr. total de posturi din cadrul institutiei /autoritatii publice	17	4	21
Nr. total de posturi potrivit art.III alin (2) din O.U.G. Nr.63/2010 pentru modificarea si completarea Legii nr.273/2006 privind finanţele publice locale, precum şi pentru stabilirea unor măsuri financiare. cu modificările şi completările ulterioare	0	3	3

Data 31.08.2023

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
CONSILIER,
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PEŞTIŞU MIC JUDEŢUL LUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general al comunei Peştişu Mic,
Caba Valeria Maria

ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
COMUNA PESTISU MIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.89/2023

Privind stabilirea consumului mediu lunar de carburant pentru autovehiculul U.T.V pentru intervenţii în situaţii de urgenţă SEGWAY FUGLEMAN UT 10 E T1b serie şasiu H0MUBWX37N8000518 aflat în dotarea unităţii administrativ-teritoriale, Comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara

Consiliul local al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, întrunit în şedinţă ordinară în data de 31 august 2023.

Având în vedere:

Proiectul de hotărâre nr.41/92/08.08.2023 iniţiat de Primarul comunei Pestişu Mic, domnul Dobruţchi Saul Daniel şi Referatul de aprobare al primarului nr.42/92/08.08.2023 privind stabilirea consumului mediu lunar de carburant pentru autovehiculul U.T.V pentru intervenţii în situaţii de urgenţă SEGWAY FUGLEMAN UT 10 E T1b serie şasiu H0MUBWX37N8000518 aflat în dotarea unităţii administrativ-teritoriale, Comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara.

Raportul de specialitate al compartimentului financiar, contabilitate, salarizare şi achiziţii publice nr.473 /08.08.2023.

Procesul verbal nr.1994/30.08.2023 al Comisiei tehnice pentru stabilirea consumului de combustibil pentru autovehiculul U.T.V pentru intervenţii în situaţii de urgenţă SEGWAY FUGLEMAN UT 10 E T1b serie şasiu H0MUBWX37N8000518 aflat în dotarea unităţii administrativ-teritoriale, Comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, constituită prin Dispoziţia Primarului nr.93/2023.

Avizul favorabil nr.43/92/31.08.2023 pentru programe de dezvoltare investiţii, amenajarea teritoriului şi urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură.

In conformitate cu:

Prevederile art.1 alin.(5) din O.G NR.80/2001, privind stabilirea unor normative de cheltuieli pentru autorităţile administraţiei publice şi instituţiile publice, cu modificările şi completările ulterioare.

Prevederile din Legea nr.258/2015, privind modificarea şi completarea Ordonanţei de Guvern nr.80/2001 privind stabilirea unor normative de cheltuieli pentru autorităţile administraţiei publice şi instituţiile publice.

Prevederile Ordonanţei nr.16/2018 pentru modificarea şi completarea Ordonanţei Guvernului nr.80/2001 privind stabilirea unor normative de cheltuieli pentru autorităţile administraţiei publice şi instituţiile publice.

Prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor nr.14/1982 de aprobare a normativului de consum de combustibil şi ulei pentru automobile cu modificările şi completările ulterioare.

Prevederile art.20 alin.(1) lit.e) din Legea nr.273/2006 privind Finanţele publice locale cu modificările şi completatările ulterioare,

In temeiul prevederilor art.129 alin.(1),alin.(2) lit.a), alin.(14), art.139 alin.(1) şi art.196 alin.(1),lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările şi completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ş T E

Art.1.Se stabileşte consumul mediu lunar de carburant pentru autovehiculul U.T.V pentru intervenţii în situaţii de urgenţă SEGWAY FUGLEMAN UT 10 E T1b serie şasiu H0MUBWX37N8000518 aflat în dotarea unităţii administrativ-teritoriale, Comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, în limită maximă de **20 litri/100 Km**.

Art.2. Decontarea cheltuielilor aferente consumului de carburanţi pentru autovehiculul U.T.V pentru intervenţii în situaţii de urgenţă SEGWAY FUGLEMAN UT 10 E T1b serie şasiu H0MUBWX37N8000518 aflat în dotarea unităţii administrativ-teritoriale, Comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, de 20 litri/100 km se face pe baza documentelor justificative, de la capitolul 61.02,,Ordine publică şi siguranţă naţională,,

Art.3. Prezenta hotărâre poate fi atacată, conform procedurii si termenelor prevazute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ republicată.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică prin grija secretarului general al comunei Pestişu Mic, Instituţiei Prefectului judeţului Hunedoara, Primarului comunei Peştişu Mic, viceprimarului, compartimentului financiar, contabilitate salarizare şi achiziţii publice şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare.

Pestişu Mic 31 august 2023

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PEŞTIŞU MIC JUDEŢUL LUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general al comunei Pestişu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenţi „9 „
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obţinut ;V oturi „pentru„9, Voturi„împotrivă„0 Abţineri„0„

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PESTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.90/2023

privind aprobarea concesionării prin licitație publică a terenului extravilan în suprafață de 20062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producție a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în comuna Pestișu Mic"

Consiliul Local al Comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, întrunit în ședință ordinară la data de 31 august 2023 ;

Având în vedere Proiectul de hotărâre Nr.41/93/08.08.2023, inițiat de Primarul comunei Pestișu Mic, domnul Dobruțchi Saul – Daniel, precum și Referatul de aprobare nr.42/93/08.08.2023, privind aprobarea concesionării prin licitație publică a terenului extravilan în suprafață de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186,categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, pentru **„Sisteme Fotovoltaice de Producție a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestișu Mic,,**

Analizând Raportul de specialitate înregistrat la nr.4/95/08.08.2023, al Compartimentului registru agricol și Fond Funciar;

Luând în considerare Avizul favorabil nr.43/93/31.08.2023, al Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei servicii și comerț ;

În baza :

Având în vedere Extrasul de Carte Funciară nr.62186 și a Planului de amplasament și delimitare a imobilului având nr. cadastral 62186 ;

Ținând seama de Raportul de evaluare pentru proprietate imobiliară teren extravilan, întocmit de S.C. GAMA EVAL INVEST S.R.L. evaluator autorizat Gherman Alexandru Alin, înregistrat la Primăria comunei Pestișu Mic cu nr.1795/31.07.2023;

Prevederile art.43 alin.(4), Cap. IX din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor Legii nr.52/2003, republicată privind transparența decizională în administrația publică;

Tinând cont de prevederile art. 866*), art. 871 – 873 din Legea nr. 287 / 2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare ;

Prevederile art.108 lit.b),art.140 alin.(1) art.297, alin. (1), lit. b) și ale art. 302, art. 303, art.305-331, art.354-355 și art.362 alin.(1) și (3) din OUG nr. 57 /2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin (1), alin (2) – lit. c) completat cu prevederile alin (6) – lit. b), alin (14) precum și prevederile art. 139 alin. (1), alin (3) – lit. g) și prevederile art. 196, alin (1), lit. a) din OUG nr. 57 /2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. – Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului extravilan în suprafață de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producție a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestișu Mic,, identificat în ***Anexa nr. 1***, care face parte integrată la prezenta hotărâre.

Art.2 – Se însușeste **Raportul de evaluare** nr.216/31.07.2023 pentru proprietate imobiliară teren extravilan, în suprafață de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, întocmit de S.C. GAMA

EVAL INVEST S.R.L., evaluator autorizat Gherman Alexandru Alin, înregistrat la Primăria comunei Pestişu Mic cu nr.1795/31.07.2023, conform ***Anexei nr. 2***, care face parte integrată din prezenta hotărâre.

Art.3- Se aprobă **Studiul de oportunitate** privind concesionarea prin licitatie a terenului proprietate privată a comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, în suprafaţă de 20.062 mp, situat în extravilanul satului Pestişu Mic, înscris în CF nr. 62186, identificat cu nr.cadastral 62186, categoria de folosinţă arabil, aparţinând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producţie a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestişu Mic„ cuprins în ***Anexa nr. 3***, ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.4. - Se aprobă **Documentaţia de atribuire** a contractului de concesiune, incluzând şi Caietul de sarcini, pentru concesionarea terenului în suprafaţă de 20.062 mp, având categoria de folosinţă arabil, situat extravilanul satului Pestişu Mic, înscris în CF nr. 62186, identificat cu nr. cadastral 62186, pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producţie a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestişu Mic„ cuprinsă în ***Anexa nr. 4***, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. - Se aprobă **Contractul – cadru** de concesiune a terenului proprietate privată a comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, în suprafaţă de 20.062 mp, situat în extravilanul satului Pestişu Mic, înscris în CF nr. 62186, identificat cu nr. cadastral 62186, pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producţie a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestişu Mic„ cuprins în ***Anexa nr.5***, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. - Redevenţa valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitaţiei organizată în condiţiile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare şi va fi plătibilă în lei. Valoarea minima pe care trebuie sa o ofere participanţii este de **2.466,68** lei/an pentru suprafaţă de 20.062 mp.

Art.7 Redevenţa valorică a concesiunii **se va indexa cu rata inflaţiei**, comunicată anual pe site-ul Ministerului Dezvoltării regionale şi Administraţiei Publice http://www.dpfbl.mdrap.ro/rata inflaţiei.html cât şi pe site-ul Ministerului Finanţelor publice http://www.mfinanţe.gov.ro.

Pe, perioada derulării relaţiilor contractuale redevenţa nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitaţiei publice.

Art.8. – (1) Durata concesionării va fi de 49 ani .

(2) Concesiunea *încetează, dacă în termen de 24 de luni de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul nu îşi începe activitatea conform obiectului concesiunii, (*pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producţie a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestişu Mic„)

Art.9.- Se împuterniceşte primarul comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, domnul Dobruţchi Saul – Daniel, în vederea încheierii şi semnării contractului de concesiune, în urma finalizării procedurilor privind concesionarea suprafeţei de teren de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, categoria de folosinţă arabil, aparţinând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producţie a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestişu Mic„

Art.10. - Hotărârea poate fi atacată în instanţă, conform procedurilor şi termenelor prevăzute de Legea nr. 554/2004 a Contenciosului administrativ, republicată ;

Art.11.- Hotărârea se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, Instituţiei Prefectului Judeţului Hunedoara, Primarului comunei Pestişu Mic şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare la locurile stabilite şi se publică pe pagina de internet a instituţiei: http://primariapestisumic.ro/.

Pestişu Mic la data de 31.08.2023

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Consilier local
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIŞU MIC JUDEŢUL HUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ ,
Secretar general al comunei,
Caba Valeria - Maria

Cvorum necesar: 9 voturi pentru, Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum: 9 voturi „pentru", 0 „abţineri", 0 voturi „împotrivă".

JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PESTIȘU MIC
PRIMĂRIA

Anexa 1 la Hotărârea Nr.90/2023

DATE DE IDENTIFICARE A TERENULUI

PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 20.062 mp, înscris în CF 62186 Peștișu Mic, situat în comuna Peștișu Mic, Jud. Hunedoara, proprietate privată a comunei Peștișu Mic

Descrierea concesiunii

Obiectul concesiunii il constiuie transmiterea de catre concedent- Consiliul Local Pestișu Mic

- către concesionar, a dreptului de concesiune asupra unui teren arabil extravilan, identificat prin C.F. nr. 62186 Peștișu Mic, sub nr. cadastral 62186 Peștișu Mic, este situat în extravilanul comunei Peștișu Mic, având o suprafață totală de 20.062 mp, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, pentru ,,Sisteme Fotovoltaice de Producție a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestișu Mic,,

Terenul situat la adresa de mai sus, aparţine domeniului privat al Comunei Peștișu Mic;

SCOPUL : ,,Sisteme Fotovoltaice de Producție a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestișu Mic,, Imobilul supus concesiunii este amplasat in extravilanul comunei Peștișu Mic

Nr. crt	Identificare teren	Suprafata teren	Amplasament teren	VALOARE INVENTAR	NUMĂR INVENTAR
1	Teren extravilan, categoria de folosință arabil, înscris în CF 62186, având nr. cadastral 62186	20.062 mp	Comuna Pestișu Mic sat Pestișu Mic	61.667 LEI	1000106

Suprafata imobilului este de 20.062 mp, avand urmatoarele caracteristici :

- Face parte din domeniul privat al comunei Pestișu Mic.
- Este situat in com. Pestișu Mic,
  Conform Extras de carte funciară nr 62186

Pestișu Mic la 31.08.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,
Susan Ovidiu Ioan

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General al comunei Pestișu Mic
Caba Valeria Maria

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIȘU MIC JUDEȚUL HUNEDOARA

Consilieri prezenți: "9" sistem de vot deschis ; Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum: Cvorum obținut : voturi " pentru "9", voturi "împotrivă "0" abțineri "0"

Unitatea: COMUNA PESTISU MIC	Domeniul: PRIVAT UAT
Gestiunea: Active fixe corporale	Paragraf de cheltuieli: A.51.01.03 --- Autoritati executive
Magazia : Active fixe corporale	Articol bugetar: 71.01.30 - Alte active fixe
Cont activ/Cont amortizare : 211.01.00.02.02 /	Provenienta: Preluare manuala

FISA MIJLOCULUI FIX

Numar inventar: 1000106	**Denumirea mijlocului fix: TEREN ARABIL CF 62186**
Grupa: Terenuri	Codul de clasificare: 9.2.1.1.1 --- Terenuri
Document de provenienta: PM 54 / 31.12.2013	Data darii in folosinta: 31.12.2013
Valoare intrare: 56.898,00 lei	Data expirare DNF: 31.12.2013
Valoare inventar: 46.639,00 lei	Durata normala de functionare: 0 luni
Amortizare lunara: 0,00 lei	Valoare ramasa de amortizat: 0,00 lei
Accesorii:	Valoarea amortizata: 0,00 lei Cota de amortizare: neamortizabil

Caracteristici tehnice: Suprafata: 20062.00 mp;

Data	Fel doc.	Nr. doc.	Denumire operatiune	Sold initial	Debit	Credit	Sold final	Sold cont 105
01.01.2014	PM	54	Preluare manuala active fixe solduri initiale	56.898,00	0,00	0,00	56.898,00	-
31.12.2018	NC	16	Diferente reevaluare favorabile prin crestere rezerve	56.898,00	72.185,00	0,00	129.083,00	-
31.12.2021	NC	55	Diferente reevaluare nefavorabile prin consumare rezerve	129.083,00	0,00	82.444,00	46.639,00	-

61.667 lei

ANEXA NR. 2 LA
HOTĂRÂRE NR. 90/2023

GAMA Eval Invest S.R.L.
Hunedoara
Peștișu Mare, nr. 203A
38750972 J20/107/2018
email. gamaevalinvest@gmail.com
GAMA EVAL INVEST

Nr. raport 216, data 31.07.2023

RAPORT DE EVALUARE

pentru

TEREN EXTRAVILAN 20.062 MP

Comuna Pestișu Mic, Jud. Hunedoara



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
CADA VALERIA MARIA

Client: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC
Utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC
Proprietar: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC
Membru corporativ: GAMA EVAL INVEST S.R.L.
Evaluator: Gherman Alexandru Alin, legitimație 19284

GHERMAN ALEXANDRU ALIN
Legitimația Nr. 19284
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,
SUSAN CIPRIU IOAN

CONSILIUL LOCAL
COMUNA PEȘTIȘU MIC
JUDEȚUL HUNEDOARA

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip – teren extravilan având categoria de folosință arabil, în suprafață totală de 20.062 mp.

Client: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC

Proprietar: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC

Localizare proprietate: Comuna Pestișu Mic, Județul Hunedoara

Data inspecției: 20.07.2023

Data evaluării: 20.07.2023

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață în vederea concesionării.

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață a proprietății.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 62186 Pestișu Mic, nr. cadastral 62186.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (20.07.2023) este cel afișat de BNR, anume 4,9499 lei/euro.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2023.

Evaluator autorizat: Gherman Alexandru Alin, nr. legitimație 19284 valabilă în anul 2023.

Concluzia asupra valorii: în urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață (fără TVA) estimată prin abordarea prin piață – metoda comparației, este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ TEREN EXTRAVILAN
61.667 LEI, respectiv 3,1 lei/mp

VALOARE REDEVENȚĂ ANUALĂ TEREN
2.466,68 lei/an

Redevența minimă s-a stabilit conform legii nr. 50/1991, art. 17 „Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente."

Întocmit: Gherman Alexandru Alin,
Membru titular ANEVAR
20.07.2023

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
2. CERTIFICARE 4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 5
3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI 5
3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENȚILOR) 5
3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI 5
3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII 5
3.5 MONEDA EVALUĂRII 6
3.6 SCOPUL EVALUĂRII 6
3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E) 6
3.8 DATA EVALUĂRII 6
3.9 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA 7
3.10 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 7
3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE 8
3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT 9
3.13 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI 9
3.14 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV 10
4. PREZENTAREA DATELOR 11
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE 11
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE 13
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT 14
4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT 14
4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE 14
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 15
5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII 15
5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE 15
5.3 ANALIZA CERERII 16
5.4 ANALIZA OFERTEI 17
5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI 17
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI 18
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII 19
7.1 Estimarea valorii terenului 19
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII 23
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII 23
9. ANEXE 24

2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – **teren extravilan în suprafaţă de 20.062 mp**, înscris în Cartea Funciară nr. 62186 Pestişu Mic certific, după cele mai bune cunoştinţe ale mele, că:

- ✓ afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- ✓ analizele, opiniile şi concluziile sunt limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate în raport şi reprezintă opinia mea imparţială, opinie care nu a fost influenţată de terţe părţi şi nu este în niciun mod supusă vreunei cerinţe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării şi nu am niciun interes personal faţă de vreuna din părţile implicate;
- ✓ nu sunt influenţat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părţile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obţinere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obţinerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acţiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor şi concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile şi concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare şi cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecţia bunului evaluat;
- ✓ deţin cunoştinţele şi experienţa necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistenţă din partea altor persoane nesemnatare ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR in domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura şi data certificării
Gherman Alexandru Alin, Membru titular ANEVAR
20.07.2023

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GHERMAN ALEXANDRU ALIN
Legitimaţia Nr. 19284
Valabil 2023
Specializarea: EPI
• ANEVAR •

3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de către GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ ANEVAR, nr. autorizație 0796, cu sediul în Hunedoara, cartier Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, adresa de email gamaevalinvest@gmail.com, prin evaluator Gherman Alexandru Alin, membru titular ANEVAR nr. legitimație 19284. Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese. În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENȚILOR)

Clientul PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare, deținute de către PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, respectiv teren extravilan în suprafață de 20.062 mp, situat în localitatea Pestișu Mic, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 62186, CF nr. 62186 Pestișu Mic.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv clientului PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC în calitate de client al evaluării proprietății imobiliare. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare respectiv PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip teren extravilan – categoria de folosință arabil, având o suprafață totală de 20.062 mp, situat în localitatea Pestișu Mic, Județul Hunedoara, având număr cadastral 62186, întabulat în Cartea funciară nr. 62186 a localității Pestișu Mic, conform extrasului de carte funciară, eliberat de O.C.P.I. Hunedoara. A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între

dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator. Proprietatea privată reprezintă ,"*dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege*"(*Codul Civil Român, art.555(1)*).

Pentru proprietatea imobiliară de tip teren extravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare, reprezentantul clientului a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extras de carte funciară nr. 62186 Pestișu Mic.

3.5 MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în euro si în lei. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9403 lei, valabil pentru data de 20.07.2023. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

3.6 SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea concesionării terenului extravilan înscris în CF nr. 62186 Pestișu Mic pentru sisteme fotovoltaice de producție a energiei electrice din surse regenerabile.

Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile" și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 30.1 definiția valorii de piață este următoarea: „*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*".

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață este exprimată în lei și euro. Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

3.8 DATA EVALUĂRII

Inspecția a fost efectuată în data de 20.07.2023 de către evaluator Șendroni Mihai în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 20.07.2023.

3.9 NATURA ŞI AMPLOAREA ACTIVITĂŢILOR EVALUATORULUI ŞI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate şi tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piaţă.

Inspecţia proprietăţii a avut loc în data de 20.07.2023 şi a fost realizată de către evaluatorul Şendroni Mihai în prezenţa reprezentantului clientului cu această ocazie s-au făcut fotografii, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată şi au fost analizate documentele existente.

În urma examinării documentelor, evaluatorul a identificat proprietatea în baza numărului cadastral şi cu ajutorul planului extras din georportalul ANCPI. Locaţia indicată şi limitele proprietăţii precizate de acesta se consideră a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuţiile sale acest lucru. La momentul inspecţiei terenul era neîmprejmuit. Termenii de referinţă ai evaluării au fost stabiliţi împreună cu clientul şi au fost menţionaţi în scris.

În realizarea analizelor, judecăţilor şi calculelor din prezentul raport, în vederea documentării şi colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum şi a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante oferite de către client, respectiv la:

- Extras de carte funciară nr. 62186 Pestişu Mic.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspecţia proprietăţii şi zona din care face parte proprietate inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieţei locale specifice, inclusiv identificarea şi inspecţia proprietăţilor comparabile;
- ✓ interviuri cu reprezentanţi ai proprietarului, discuţii telefonice cu persoane fizice şi juridice - vânzători ai unor proprietăţi imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- ✓ au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanţii clientului privind corespondenţa scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecţiei conform fotografiilor anexate) şi s-a investigat corespondenţa între amplasarea imobilului şi situaţia sa scriptică şi fizică, nefiind identificate neconcordanţe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspecţiei terenul extravilan este nefolosit.

3.10 NATURA ŞI SURSA INFORMAŢIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informaţiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- Informaţii din Extrasul de Carte Funciară;
- Informaţii privind piaţa imobiliară specifică;
- Istoricul utilizării proprietăţii imobiliare;
- Standardele de evaluare a bunurilor ediţia 2022;
- Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informaţii au fost:

- Reprezentantul clientului pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, suprafeţe, istoric etc.) şi care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- Presa de specialitate;
- Informaţii existente pe site-urile de profil;
- Piaţa imobiliară referitoare la oferte şi cereri de proprietăţi imobiliare similare din zona sau din judeţ;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informaţii furnizate de către agenţii imobiliare/proprietari privind oferte similare;
- Reviste/ site-uri de profil.

3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ŞI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea de piaţă determinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor arătate pe parcursul raportului şi al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi tranzacţionabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că afirmaţiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competenţă în acest domeniu;
- Evaluatorul a avut la dispoziţie documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport şi considerate parte integrantă. Orice diferenţă între scriptic şi faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privinţa corectitudinii informaţiilor primite.
- Se presupune că proprietatea este în concordanţă cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările şi restricţiile de zonare, urbanism şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;

- Nu a fost realizată niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminaţiilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului sau structurii, care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziţie. Se presupune că planurile, schiţele, dimensiunile puse la dispoziţie evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă;
- Se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare şi alte documente solicitate de către autorităţile locale, au fost sau pot fi obţinute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale semnificative: nu sunt.

3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 şi cuprinde, pe lângă termenii de referinţă, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi judecăţilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicaţia asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3.13 RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai pentru scopul menţionat şi se adresează doar clientului PRIMĂRIA COMUNA PESTIŞU MIC şi utilizatorului desemnat specificat în raport. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părţi, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezenţa modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.

Condiţiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;

- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare sau alte scopuri decât cele specificate în raport;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea.

3.14 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)"
- SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)".

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

- SEV 102 – „Documentare si infoemare (IVS 102)",

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)"

și a ținut cont și de prevederile

- SEV 104 "Tipuri ale valorii" (IVS 104)
- SEV 105 „Abordari si metode de evaluare"
- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)",
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile",
- SEV 400 – „Verificarea evaluării"

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune si, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop" (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul Primăriei Comuna Pestișu Mic și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

***COMUNA PESTIȘU MIC** este o comună în județul Hunedoara, Transilvania, România, formată din satele Almașu Mic, Ciulpăz, Cutin, Dumbrava, Josani, Mănerău, Nandru, Pestișu Mic (reședința) și Valea Nandrului. Pe teritoriul comunei Peștișu Mic, s-au descoperit unele urme ale unor așezări străvechi, din care ca zone necesar a fi protejate din punct de vedere arheologic sunt la Nandru - Peștera curată și Peștera spurcată, unde s-au descoperit unelte din silex și cuartit, atribuite culturii paleoliticului superior și straturi de locuire din prima epocă a pietrei. A doua epocă a pietrei e reprezentată prin descoperiri de obiecte, în special ceramică aparținând culturii Criș și Coțofeni. În hotarul "sub coasta dealului" din Almașul Mic pe locul zis "Râpa" se cunosc urme romane, iar dincolo de pârâu urme din comuna primitivă.*

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Pestișu Mic se ridică la 1.207 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 1.290 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (95,11%), cu o minoritate de maghiari (1,66%). Pentru 2,98% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,39%), dar există și minorități de penticostali (3,31%) și romano-catolici (1,66%). Pentru 2,98% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Relieful comunei Pestișu Mic este variat, comuna specific de munte, fiind înconjurată de dealuri și cu o mică suprafață de șes pe valea Petacului. Media precipitațiilor anuale de 700 mm, numărul anual de zile cu precipitații 0.1 mm este de 130 - 140 zile, al celor cu ninsoare de 25 - 30 zile, iar al celor cu strat de zăpadă de 60 - 80 zile. Clima în general întrunește caracteristicile zonei montane, cu cele 4 anotimpuri, are caracter temperat continental cu specific submontan.

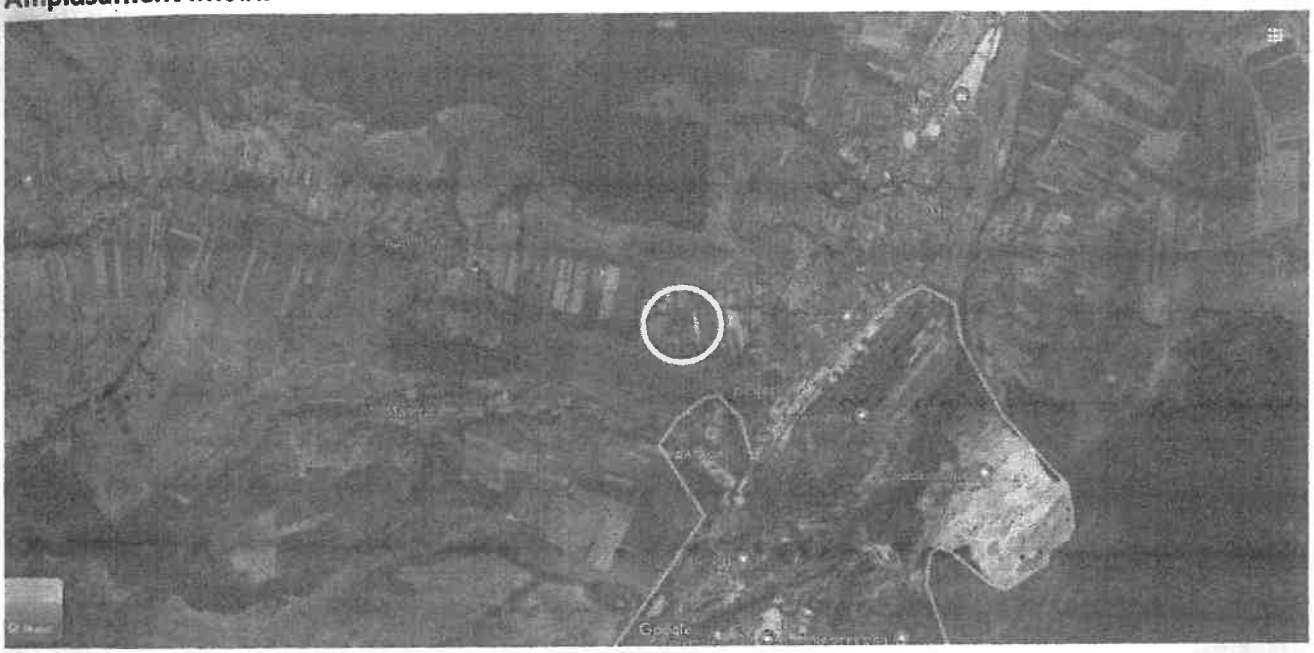
Viroagele ce străbat teritoriul sunt puțin adânci, lipsite de apă. În general stratificația este uniform distribuită, ea fiind reprezentată printr-un material alcatuit în special pe seama calcarului care formează fundamentul în regiune. Din punct de vedere seismic, perimetrul comunei Pestișu Mic se încadrează în zona F de intensitate macroseismica.

În această zonă, în condițiile specifice determinate de condițiile de climatul umed și răcoros, pe roci marne nisipoase sărace în baze, solul a evoluat în urma unei degradări acide. Principalul sol este

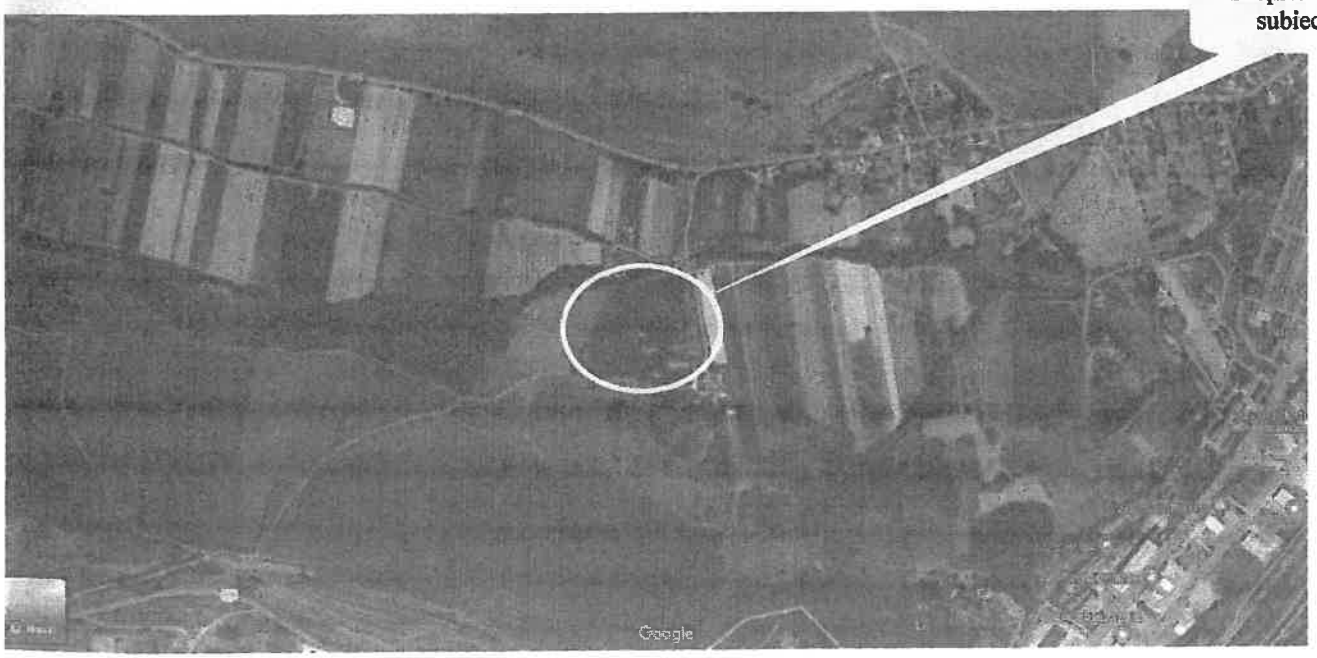
podzolul brun şi roşcat de pădure. Funcţiunea social - economică dominantă a comunei o reprezintă agricultura şi silvicultura. Suprafaţa agricolă a comunei este de 2935 ha, ceea ce reprezintă 57.25 % din totalul suprafeţei teritoriului administrativ. Trebuie însă avut în vedere faptul că din suprafaţa agricolă a comunei, 915 ha sunt arabile iar suprafaţa ocupată de paşuni şi fâneţe este de 2106 ha. astfel încat există posibilităţi deosebite pentru dezvoltarea sectorului zootehnic.

Totodată suprafaţa ocupată de păduri este de 2013 ha. (39.26 % din suprafaţa teritoriului administrativ) însă în sectorul silviculturii şi exploatării lemnului lucrează mai mult personal nelocalnic.

Amplasament imobil



Proprietatea subiect



4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilului – teren extravilan, aflat în proprietatea PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, conform actelor juridice prezentate, asupra imobilului nu există sarcini.

Conform **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** *„Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...)".*

PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din localitatea Pestișu Mic, Jud. Hunedoara constând în teren extravilan cu suprafața totală de 20.062 mp, înscris în CF nr. 62186 Pestișu Mic, categoria de folosință arabil, nr. top. 62186.

Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului, cele de la Oficiul de Cadastru și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și documentele primite.

Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară din data de 03.07.2023, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Din Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Hunedoara partea a II-a și partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate este deplin.

PLAN ANCPI



4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, situată în localitatea Pestișu Mic, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren extravilan în suprafață de 20.062 mp, neîmprejmuit.

Proprietatea este amplasată în zona periferică a localității Pestișu Mic. Terenul are ieșire la un drum neasfaltat, care face legătura cu DJ708E, fiind poziționat lângă alte terenuri de tip extravilan și intravilan.

Accesul la teren prin drum neasfaltat, care face legătura cu DJ708E, mijloacele de transport în comun sunt la distanță mare, iar utilități în aproprie sunt: energie electrică.

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Amplasament: zona periferică a localității Pestișu Mic;
Suprafață: 20.062 mp teren;
Destinație: teren cu destinație arabil;
Topografie: teren plan;
Formă: regulată;
Utilități: fără
Acces: accesul se realizează către proprietate prin drum neasfaltat, care face legătura cu DJ708E.
Situația actuală a terenului: teren extravilan cu destinație arabil.
Puncte de interes: terenuri extravilane, pârâul Petac, proprietăți rezidențiale în apropiere

4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul se află în proprietatea PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, conform documentelor puse la dispoziție, respectiv prin act administrativ, titlu de proprietate nr. 20/8814 din 11.02.2011 emis de Comisia Județeană de Fond Funciar, cotă actuală 1/1.

4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele, taxele locale si alte taxe asimilate acestora sunt hotărâri ale Consiliului Local Pestișu Mic.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași:

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultantă a intercațiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona periferică a localității Pestișu Mic.

În zonă, se află preponderent terenuri extravilane de tip arabil sau fânețe, dar și terenuri intravilane, iar construcțiile rezidențiale de tip case individuale sunt la distanță mare. Distanța față de proprietățile complementare este mare. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mare. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren extravilan cu suprafața de 20.062 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente în apropriere) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă.

5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a localității Pestișu Mic, zonele învecinate, dar și zona județului Hunedoara. Piața specifică a acestor proprietăți este cea a terenurilor extravilane, având categoria de folosință arabil. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală și poate fi extinsă la nivelul întregului județ. Oferta de astfel de proprietăți este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru astfel de proprietate.

5.2.1 Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor extravilane, situate în localitatea Pestișu Mic, dar și a zonelor din împrejurime.

5.2.2 Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 20.062 mp, situat în localitatea Pestișu Mic, regimul acestuia fiind de teren extravilan-categoria de folosință arabil. Accesul la proprietate se realizează prin drum neasfaltat care face legătura cu un drum asfaltat DJ708E, topografia este plană, fără utilități.

5.2.3 Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în zona periferică din Comuna Pestișu Mic, Jud. Hunedoara. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală, dar poate fi exstinsă la nivelul întregului județul. Gradul de ocupare al terenului în zona de interes a evaluării este mic, parcelele de teren libere constă în terenuri intravilane construibile sau terenuri extravilane de tip arabil sau fânețe.

În zona periferică, există parcele de teren liber cu destinație extravilan arabile, dar există și parcele de teren extravilan de alte categorii sau terenuri intravilane. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală și poate fi extinsă la nivelul întregului județul.

5.2.4 Proprietăți substitut disponibile

Oferta terenurilor extravilane este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de tipul terenurilor disponibile.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri terenuri se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: suprafața, categoria de folosință, accesul, etc. Terenurile din zona proprietății subiect reprezintă terenuri extravilane arabile care sunt folosite în scopul de a fi exploatate pentru producția agricolă de cultivare a cerealelor sau terenuri extravilane de tip fâneață.

5.3 ANALIZA CERERII

Cererea pieții reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru un anume tip de proprietate. Puterea de cumpărare este în stagnare în această perioadă, datorită efectelor economice la nivel global și a creșterii dobânzilor pentru împrumuturile bancare.

Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mare. Strada la care are acces proprietatea este neasfaltată, iar utilitățile existente sunt la distanță

Terenurile ocupate de către proprietari sunt mai multe decât cele închiriate, fiind o cerere crescută pentru cumpărări de terenuri și o cerere mai scăzută pentru închirieri de astfel de terenuri. Mai există posibilitatea de a concesiona sau arenda astfel de terenuri extravilane, dar cererea este mai mult de cumpărare.

De exemplu, perturbarea pieței poate afecta disponibilitatea datelor relevante, ceea ce poate conduce implicit la incertitudine cu aceea la alegerea celei mai adecvate metode sau model. Prin urmare, este probabil să existe o interdependență și corelare între cauzele incertitudinii si trebuie să ținem seama de acest fapt în timpul procesului de evaluare.

Evenimentele pot fi de natură macroenomică (criza financiară din 2009) sau natură microeconomică (dezastru natural, modificare legislative). În ceea ce privește pandemia, poate fi privită ca o perturbare a pieței la nivel microeconomic, însă în viitor s-ar putea să ne confruntăm și cu implicații macroeconomice.

5.4 ANALIZA OFERTEI

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Pe parcursul ultimilor ani, pretențiile vânzătorilor de terenuri libere și-au menținut tendința de creștere. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este în ușoară creștere. Oferta de astfel de terenuri pentru închiriere este foarte mică, fapt care deteremină o piață a vânzătorului.

Oferta de terenuri extravilane este la un nivel mediu, prețurile variază în funcție de amplasament, suprafață și tipul de sol, etc.

Conform statisticilor prețul mediu la nivelul țării pentru un hectar de teren este de 7.600 euro pentru terenurile arabile. Pe piață, conform anunțurilor de pe site-urile de specialitate și a informațiilor culese din zonă sunt prezentate oferte de vânzare cu prețuri cuprinse în intervalul 3.100-6.800 euro/hectar.

5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

Piața imobiliară de astfel de terenuri poate reacționa mai flexibil la creșterea cererii în funcție de zona în care se află proprietatea, de suprafața, de existența sistemului de irigații dar și de fertilitatea ridicată a solului.

La nivelul zonei din care face parte proprietatea de evaluat dar și la nivelul județului nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională pentru proprietăți similare deoarece nu există suprafețe compacte, suprafețe mari care să fie puse în valoare pentru a dezvolta la scară mare și mecanizată această industrie, cum o pot pune în valoare terenurile din sudul țării, din dobrogea, etc, unde aceste zone oferă intinderi mari de suprafețe.

Piață agricolă a județului nu este una activă pe care să se efectueze tranzacții regulate, care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare.

Oferta similară este medie pentru potențialul cumpărător, având în vedere tipul proprietății, zona în care se află proprietatea, suprafață, localizare, etc. În ceea ce privește cererea, aceasta este legată de destinația permisa legal și se manifesta mai intens sau mai slab, în funcție de destinație de categoria de folosință dar și de posibilitățile de dezvoltare ulterioare.

5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect mică, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Din datele analizate este vorba despre o piață în stagnare, caracterizată printr-o stagnare a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mic de oferte.

Proprietatea imobiliară, subiect – teren extravilan face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zonă periferică – accesibilă, însă datorită certificatului de urbanism unde sunt menționate restricțiile de construire, proprietatea subiect poate deveni atractivă doar pentru acele prevederi permise.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilzări sunt interdependente si ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață.

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de *„cea mai bună utilizare"* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - SEV 104 „Tipuri ale valorii", para.140.1: *„utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ"*.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața terenurilor extravilane, din localitatea Pestișu Mic, dar și zonele din împrejurimi.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. *permisibilitatea legală:* se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării ;
2. *posibilitatea fizică:* se urmăresc condițiile fizice care influențeaza CMBU;
3. *fezabilitatea financiară:* se identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. *profitabilitate maximă*: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Succesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Obiectul evaluării este un teren cu suprafața de 20.062 mp, având formă regulată, situat în zonă periferică din localitatea Pestișu Mic, cu acces direct la stradă neasfaltată, care face legătura drum asfaltat DJ708E.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Având în vedere tipul, natura proprietății evaluate dar și clasificarea, ***cea mai bună utilizare este cea de teren extravilan arabil.***

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

a) abordarea prin piață;
b) abordarea prin venit – nu a fost aplicată;
c) abordarea prin cost – nu a fost aplicată;

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Am considerat relevantă abordarea prin piață pentru terenul extravilan, deoarece persoanele sunt interesate mai mult să devină proprietari pentru astfel de proprietăți decât să le închirieze. Nu putem aplica abordarea prin venit pentru această proprietate deoarece nu se regăsesc pe piață destule informații cu privirea la închirierea terenurilor, astfel că am considerat abordarea de piață cea mai adecvată pentru acest tip de proprietate.

7.1 Estimarea valorii terenului

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea abordării prin piață.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
  - Extracția de piață;
  - Alocarea (proporția);
  - Tehnicile capitalizării venitului:
    - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
    - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
    - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzarilor (GEV 630, para. 44) este *procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare (GEV 630, para. 43)* ori sunt contractate.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparție specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- caracteristici fizice: suprafața, destinția, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, deschidere;
- utilități disponibile;
- zonarea.

Primele cinci sunt elemente de comparație specifice tranzacționării, iar următoarele șapte sunt specifice proprietății. În cadrul abordării prin piață a fost analizată oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării, situate în aceeași arie cu proprietatea subiect. Oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare a fost preluată de pe site-urile OLX.ro, imobiliare.ro, storia.ro, agenții imobilare, site-urile primăriilor etc. Pentru a stabili veridicitatea informațiilor prezentate în ofertele de vânzare, proprietarii sau reprezentanții acestora au fost contactați telefonic. În urma discuțiilor telefonice, s-a stabilit că toate proprietățile comparabile analizate sunt reale și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.

Din analiza pieței imobiliare a rezultat faptul că, pe piața imobiliară specifică, prețurile de ofertare pentru terenurile extravilane nu au suferit modificări semnificative în ultimul an.

EVALUARE TEREN PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret oferta €		5.870	4.150	4.048	6.579
Suprafata- m²	20.062,00	14.556,00	11.900,00	12.880,00	13.000,00
Pret oferta €/m²		0,4	0,3	0,3	0,5
Ajustare pentru negociere		-1%	-1%	-1%	-1%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat		**0,4**	**0,3**	**0,3**	**0,5**
Drept de proprietate	**deplin**	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		0,4	0,3	0,3	0,5
Conditii de finantare	**la piata**	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		0,4	0,3	0,3	0,5
Conditii de vanzare	**cash**	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		0,4	0,3	0,3	0,5
Conditii de piata	**iul.23**	iun.23	mar.23	feb.23	iul.23
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		**0,4**	**0,3**	**0,3**	**0,5**
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	**nu**	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		**0,4**	**0,3**	**0,3**	**0,5**

Localizare	**Pestisu Mic, jud. Hunedoara**	Hunedoara, jud. Hunedoara	Cristru-Barcea, jud. Hunedoara	Hunedoara, jud. Hunedoara	Calan, jud. Hunedoara
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0

Acces/ Vizibilitate	**Bun/ buna**	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Utilitati					
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,000	0,000	0,000	0,000
Retea de gaze	**La mare distanta**	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m²		0,000	0,000	0,000	0,000
Retea de apa	**La mare distanta**	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m²		0,000	0,000	0,000	0,000
Retea electrica	**La mare distanta**	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m²		0,000	0,000	0,000	0,000
Retea de canalizare	**La mare distanta**	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m²		0,000	0,000	0,000	0,000
Suprafata	**20.062**	14.556	11.900	12.880	13.000
Ajustare		55%	82%	72%	71%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Alte ajustari	**considerat liber**	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
		da	**da**	**da**	**da**
Ajustare neta		0	0	0	0
		55%	82%	72%	71%
ajustare bruta		0,22	0,28	0,22	0,35
		54,78%	81,21%	71,46%	69,63%
Pret ajustat		**0,62**	**0,63**	**0,54**	**0,85**

	Euro	Lei
Valoare adoptata	**0,62**	**3,1**
Valoare teren	**12.482**	**61.667**

Valoarea de piață prin comparația directă = 61.667 lei, respectiv 3,1 lei/mp

8. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ţinând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea şi credibilitatea informaţiilor disponibile, evaluatorul prin raţionamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piaţă a proprietăţii subiect folosind abordarea prin piaţă – metoda extracţiei pentru teren, utilizată în evaluarea proprietăţii imobiliare. În cadrul datelor de intrare au fost utilizate oferte de vânzare de proprietăţi rezidenţiale. Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar aşa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparţială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informaţiilor relevante si cunoscute.

Adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietăţii subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este abordarea / metoda, scopul şi utilizarea evaluării. Adecvarea unei abordări şi a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea acesteia pe piaţă.

Precizia: Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acurateţea datelor, informaţiilor folosite în procedurile şi tehnicile de analiză aplicate precum şi în abordarea în evaluare utilizată, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor şi a calculelor efectuate precum şi de ajustările aduse preţurilor de vânzare a proprietăţiilor comparabile.

Cantitatea informaţiilor: Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului unei abordări în evaluare. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informaţiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

8.1 ANALIZA REZULTATULUI ŞI CONCLUZIA EVALUĂRII

Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin piaţă, face parte dintr-o categorie de teren extravilan arabil. În ceea ce priveşte precizia rezultatului, la stabilirea valorii de piaţă prin abordarea prin piaţă s-a găsit proprietăţi comparabile, în zona evaluată şi în zone similare cu proprietatea de evaluat, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări. Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatul obţinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanţa acestuia şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării, şi pe de altă parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piaţă estimată prin metoda comparaţiei directe a proprietăţii imobiliare este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAŢĂ TEREN EXTRAVILAN
61.667 LEI, respectiv 3,1 lei/mp

VALOARE REDEVENŢĂ ANUALĂ TEREN
2.466,68 lei/an

Evaluator autorizat ANEVAR,
Gherman Alexandru Alin
nr. legitimaţie 19284

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GHERMAN
ALEXANDRU ALIN
Legitimația Nr. 19284
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

9. ANEXE

TEREN EXTRAVILAN
COMUNA PESTIŞU MIC, JUD. HUNEDOARA








Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Hunedoara

Nr. cerere	23749
Ziua	03
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare
100146073617

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62186 Pestisu Mic

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	62186	20.062	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40238 / 12/11/2020		
Act Administrativ nr. CERERE, din 12/11/2020 emis de Baiesan Gabriela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 62186 a imobilului cu numarul cadastral 62186/UAT Pestisu Mic, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61031 inscris in cartea funciara 61031;	A1
Act Administrativ nr. TITLU DE PROPRIETATE NR. 20/8814, din 11/02/2011 emis de COMISIA JUDETEANA DE FOND FUNCIAR;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept reconstituire in baza Legii nr.18/1991,a Legii nr.1/2000, a Legii nr.247/2005,cu modificarile ulterioare,, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA PESTISU MIC**, CIF:4374148, Domeniul Privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61031/Pestisu Mic, inscrisa prin incheierea nr. 12072 din 20/06/2012;	

C. Partea III. SARCINI .

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

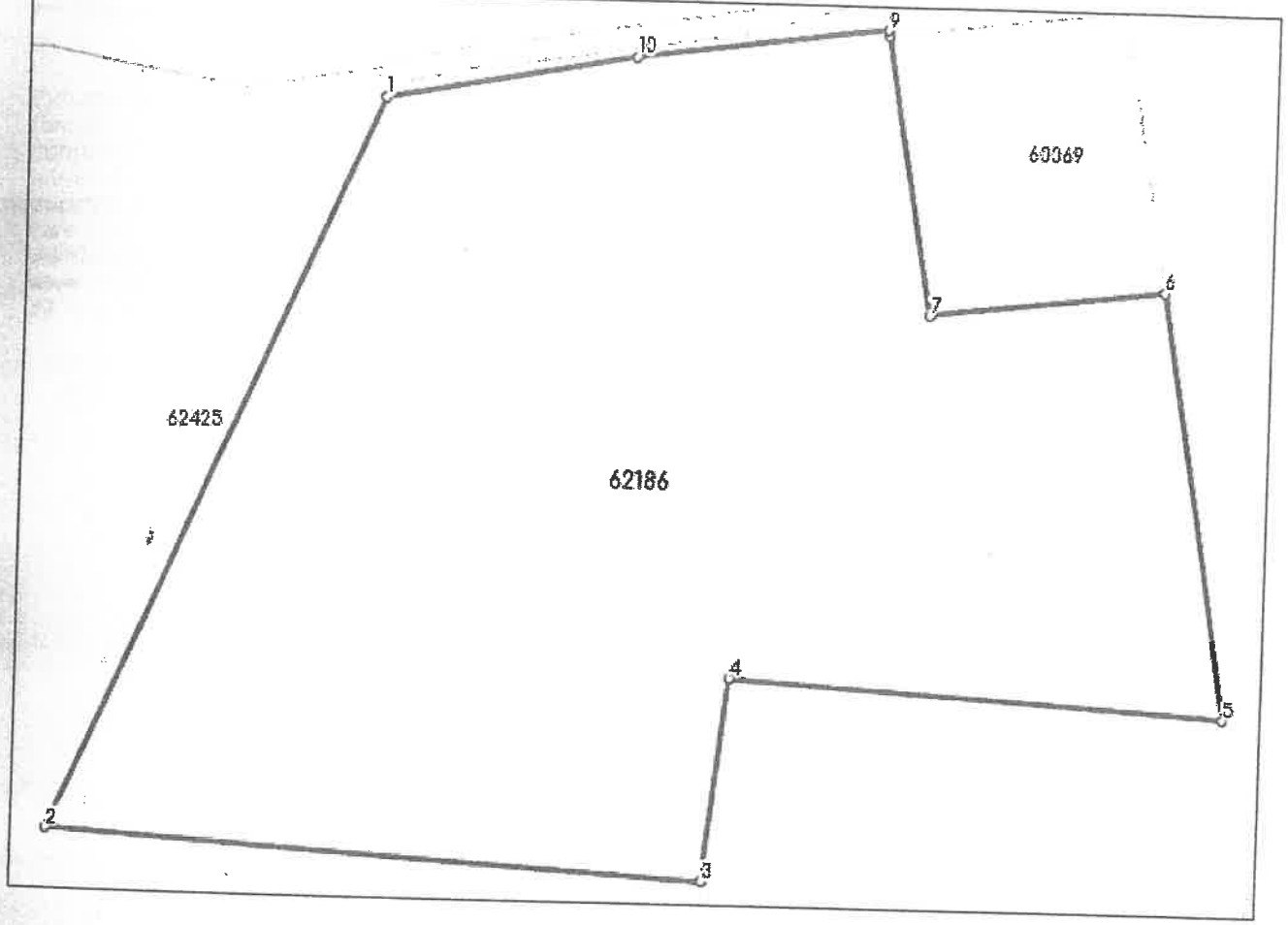
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
62186	20.062	

* Suprafaţa este determinată în 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	arabil	NU	20.062	-	-	-	IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	143.968
2	3	117.729
3	4	36.9
4	5	88.426
5	6	77.002
6	7	42.096

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	49.998
8	9	0.933
9	10	44.925
10	1	44.833

** 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 conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile 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 activități și procese *administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică* a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute 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.

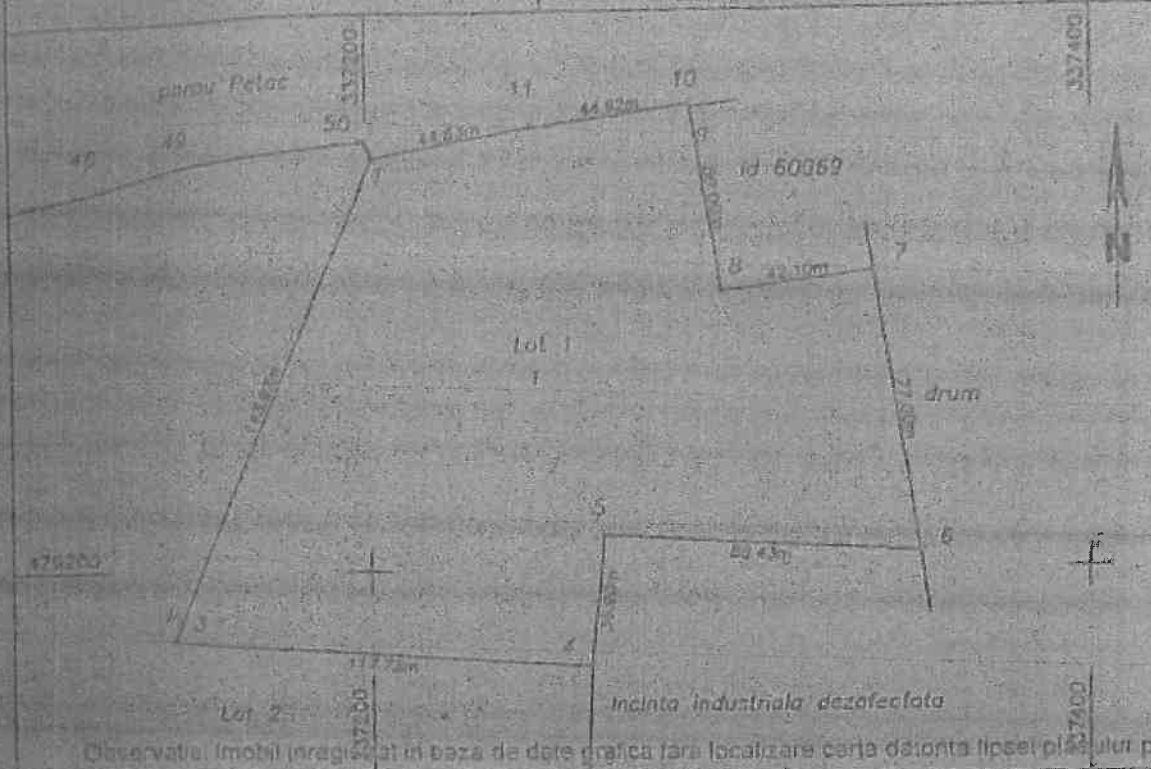
Data și ora generării,
03/07/2023, 11:33

Plan de amplasament

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
62186	20062	extravilan Pestisu Mic

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	Pestisu Mic



Observatie: Imobil inregistrat in baza de date grafica fara localizare carte datorita tipsei planului parcelar

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	20062	Lot1-Teren imprejmuit partial cu gard de sarma ghimpata prin punctele 8, 7 si prin punctele 10, 11, 1, 3. In rest limita nu este materializata
Total		20062	

B. Date referitoare la constructii Nu este cazul

Coc	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 20062 mp
Suprafata din act = 20062 mp

Executant: SC TOP PROIECT AMV SRL Autorizatie RO-S-J-1738, clasa II	Inspector
Cipleu Victor, autorizatie RO-B-F-3216, categoria D Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data 22.10.2020 CIPLEU VICTOR	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Manoara Galeriu Semnatura si parafa Data 38362/2020 Stampila BCPI



ANCPI

Powered by Esri

23-51178-PMH Primaria Hunedoara 09.06.2023

Comparabila (1)

NR. 22/09.06.2023

Formular pentru persoanele fizice

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnata[1], Z G.

CNP _____, având adresa de comunicare în: localitatea Hunedoara, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, judeţul/sectorul _____, codul poştal _____, tel. _____, e-mail _____,

Subsemnata[1], N _____,

CNP _____, având adresa de comunicare în: localitatea Hunedoara, st _____ nr _____ bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. 1 _____, judeţul/sectorul _____, codul poştal _____, tel. _____, e-mail _____,

vândem terenul agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 1,4556 (ha), la preţul de 29.000,- (lei)[2]. = douăzecişinouămii lei =

Condiţiile de vânzare sunt următoarele: _____

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului							
	Oraşul/ Comuna / Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)	Categoria de folosinţă[3] (**)	Obs.
Se completează de către vânzător	HD	1,4556			117	278/5	arabil	
Verificat primărie[4]	X	X	X	X	X	X	X	

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

Vânzător. Z G

(numele şi prenumele în clar)

Semnătura _____ L.S.

Data _____

Vânzător. N _____

(numele şi prenu...

Semnătura _____ L.S.

[1] Se completează numele şi prenumele *proprietarului terenului*.

[2] Se va completa în cifre şi litere.

[3] Se completează categoria de folosinţă a terenurilor agricole situate în extravilan productive, care sunt: arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantaţiile de hamei şi duzi, păşunile, fâneţele, serele, solarele, răsadniţele şi altele asemenea, cele cu vegetaţie forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, păşunile împădurite, cele ocupate cu construcţii şi instalaţii agrozootehnice, amenajările piscicole şi de îmbunătăţiri funciare, drumurile tehnologice şi de exploatare agricolă, platformele şi spaţiile de depozitare care servesc nevoilor producţiei agricole şi terenurile neproductive care pot fi amenajate şi folosite pentru producţia agricolă.

[4] Se completează cu „X" rubricile în care informaţiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidenţele fiscale, evidenţele de stare civilă, altele asemenea.

NOTE:

– Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

– Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informaţiile.

GAMA Eval Invest S.R.L.
Timișoara Peștișu Mare, nr. 203A
38750972 J20/107/2018 email: gamaevalinvest@gmail.com
EVAL INVEST

Comparabila (2)

NOTĂ DE ESTIMARE TELEFONICĂ A PREȚULUI

CONVORBIRE CU PROPRIETARUL

Nr.telefon:

Obiectul evaluării: TEREN EXTRAVILAN

Informații obținute :



Se oferă spre vânzare teren extravilan arabil în jud. HD. zona Cristur - Bârsua în St- 11.900mp. la prețul de 20500 lei ≈ 0,35€/mp.

iulie 2023

23-16005-PMH Primaria Hunedoara 20.02.2023

ologic 202

Compărabila (b)

Form

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnata[1], PACURAR U _____,

CNP _____, având adresa de comunicare în: localitatea Hunedoara, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, judeţul/sectorul HUNEDOARA, codul poştal _____ e-mail _____, tel. _____,

Subsemnata[1], PACURAR E _____,

CNP _____, având adresa de comunicare în: localitatea Hunedoara, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, judeţul/sectorul HUNEDOARA, codul poştal _____ e-mail _____, tel. _____,

vândem terenul agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 12.880 (ha), la preţul de 20.000 (lei)[2]. douăzeci mii lei

Condiţiile de vânzare sunt următoarele: _____

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă[3] (**)	Obs.
	Oraşul/ Comuna / Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător	HD	12.880			21	617 615 618		
Verificat primărie[4]	X	X	X	X	X	X	X	

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

Vânzător. PACURAR U _____

(numele şi prenumele în clar)

Semnătura _____ L.S.

Vânzător. PACURAR E _____

(numele şi prenumele în clar)

Semnătura _____ L.S.

Data 20.02.2023

[1] Se completează numele şi prenumele proprietarului terenului.

[2] Se va completa în cifre şi litere.

[3] Se completează categoria de folosinţă a terenurilor agricole situate în extravilan productive, care sunt: arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantaţiile de hamei şi duzi, păşunile, fâneţele, serele, solarele, răsadniţele şi altele asemenea, cele cu vegetaţie forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, păşunile împădurite, cele ocupate cu construcţii şi instalaţii agrozootehnice, amenajările piscicole şi de îmbunătăţiri funciare, drumurile tehnologice şi de exploatare agricolă, platformele şi spaţiile de depozitare care servesc nevoilor producţiei agricole şi terenurile neproductive care pot fi amenajate şi folosite pentru producţia agricolă.

[4] Se completează cu „X" rubricile în care informaţiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidenţele fiscale, evidenţele de stare civilă, altele asemenea.

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informaţiile.

Comparatia (4)

9/2/6/01.02.2023

4

NEXA 2
nexa nr. 1B la normele metodologice)

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata*1) Dumitrescu Eva CNP [redacted] având adresa de municare în: localitatea [redacted] str. [redacted] nr [redacted] bl. ..., sc. ...., et. ....., ap. ....., deţul/sectorul Hunedoara codul poştal ....., e-mail ....., tel. ....., vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 1.3000 (ha), prezentând cota parte ....., la preţul de (*) 32.500 (lei).

Condiţiile de vânzare*2) sunt următoarele: .....

ate privind identificarea terenului:

Semnificaţia coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:
A - Categoria de folosinţă*3) (**);
B - Observaţii;
C - Suprafaţa totală (*).

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului							A	B
	Oraşul/ Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţă (ha) C	Suprafaţă (ha) Cotă-parte *5)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	Calan Strehaia Jud. Hd.	1,3000	1/1	66344	66344	145	1994/1/2	A	
Verificat primărie*4)									

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acţiunii entru pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să ţină loc de contract de ânzare:

DA NU

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 rivind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

CONFORM CU ORIGINALUL

Vânzător/Împuternicit,
.....
(numele şi prenumele în clar)

Semnătura
.....
L.S.

Data 01.02.2023

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
PRIMĂRIA
COMUNEI PEȘTIȘU MIC

ANEXA NR. 3 LA HOTĂRÂREA NR. 90/2022.

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND CONCESIONAREA UNUI TEREN EXTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 20.062 MP PENTRU SISTEME FOTOVOLTAICE DE PRODUCȚIE A ENERGIEI ELECTRICE DIN SURSE REGENERABILE ÎN COMUNA PESTIȘU MIC

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
SUSAN OVIDIU-IOAN

CONSILIUL LOCAL
COMUNA PEȘTIȘU MIC
JUDEȚUL HUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
CABA VALERIA MARIA.

CIF 4374148 Comuna Peștișu Mic, Sat Peștișu Mic, nr. 64, cod poștal 337335
Telefon: 0254-735735 • Fax: 0254-735735 E-mail: pestisumic@yahoo.com
primarpestisumic@gmail.com

CUPRINS

I. PREZENTARE GENERALA 3
II. NECESITATEA ŞI OPORTUNITATEA CONCESIONĂRII 10
a. Motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică realizarea concesiunii 10
b. Nivelul minim al redevenţei/beneficii 13
c. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune 13
d. Durata estimată a concesiunii 14
e. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii 14
f. Avize obligatorii 15
III. DISPOZIŢII GENERALE 16
1. Obligaţiile părţilor 16
2. Încetarea contractului 16
IV. OBIECTUL CONCESIUNII 17
V. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII 18
VI. TERMENE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE 18
VII. ANEXE 19

I. PREZENTARE GENERALA

Dezvoltarea investiţiilor locale presupune crearea unui climat care să stimuleze investiţiile în activităţile de producţie şi să atragă şi investiţii externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunităţii.

Necesitatea implementării acestui proiect rezultă şi datorită dezideratului lansat la nivel naţional şi european în scopul utilizării energiilor regenerabile într-o pondere cât mai mare în vederea producerii energiei electrice şi termice.

În contextul creşterii semnificative a nivelului gazelor cu efect de seră (GES), a reducerii rezervelor de combustibili convenţionali, dar şi a creşterii necesarului de energie electrică, în ultimii ani s-a considerat necesară îndreptarea atenţiei către sursele de energie regenerabile. La nivel naţional, conform Strategiei Energetice a României (SER) şi Planului Naţional de Acţiune în domeniul Energiei din Surse Regenerabile (PNAER), promovarea utilizării surselor de energie regenerabile reprezintă un obiectiv important pentru atingerea ţintelor propuse la nivel european.

Pe fondul creşterii cererii, restricţiilor legată de limitarea producţiei de energie din cărbune, preţurile la energia electrică au cunoscut o creştere semnificativă în partea a doua a anului 2021 şi în anul 2022.

Conform raportului lunar prezentat de OPCOM – operatorul pieţei de energie electrică şi gaze naturale din România pentru luna martie 2022 preţul mediu ponderat Piaţa pentru ziua următoare (PZU) a fost de 1356,97lei/MWh, respectiv 274,22 euro/MWh.

Sursa: (https://www.opcom.ro/opcom/uploads/doc/rapoarte/lunar/R_2203_RO.pdf)

În perioada de raportare similară din anul 2021, cotaţia medie a PZU era de 276,20 lei, respectiv 56,53 euro.

Sursa: (https://www.opcom.ro/opcom/uploads/doc/rapoarte/lunar/R_2103_RO.pdf).

Constatăm o creştere de preţ pe această piaţă de peste 490 %.

Impactul asupra celorlalte preţuri din piaţa a fost la fel de semnificativ.

Sursele regenerabile de energie din România au un potenţial teoretic important. Potenţialul utilizabil al acestor surse este mult mai mic, datorită limitărilor tehnologice, eficienţei economice şi a restricţiilor de mediu.

Tabel - Potențialul național al surselor regenerabile din România

Sursa de energie regenerabilă	Potențialul energetic anual	Echivalent economic energie (mii tep)	Aplicație
Energie solară:			
- termică	60 x 106 [GJ]	1.433,0	Energie termică
- fotovoltaică	1.200 [GWh]	103,2	Energie electrică
Energie eoliană	23.000 [GWh]	1.978,0	Energie electrică
Energie hidro, din care:	40.000 [GWh]	3440,0	Energie electrică
sub 10 MW	6.000 [GWh]	516,0	Energie electrică
Biomasă	318 x 106 [GJ]	7.597,0	Energie termică
Energie geotermală	7 x 106 [GJ]	167,0	Energie termică

Sursa : Planul National de Acțiune în Domeniul Energiei din Surse Regenerabile (PNAER) – 2010

Cu excepția centralelor hidroelectrice mari, costurile de producere a energiei electrice în unități ce utilizează surse regenerabile sunt în prezent superioare celor aferente utilizării combustibililor fosili, conform Comunicării Comisiei Europene privind promovarea surselor regenerabile de energie, publicată în Dec. 2005.

Stimularea utilizării acestor surse şi atragerea investițiilor în unități energetice ce utilizează surse regenerabile se realizează prin mecanisme de susținere, în conformitate cu practica europeană.

România poate produce energie din resurse regenerabile mult peste necesitățile imediate şi angajamentele impuse de UE, iar până în 2020 resursele alternative ar putea fi de trei ori mai mari faţă de 2005, a declarat presei, președintele IRE, Jean Constantinescu.

Resursele pe baza de biomasa - potențialul pentru 2020 - este de 88,3 TWh. În ceea ce privește energia geotermală, în 2005 au fost folosiţi 0,4 TWh, iar în 2020 Romania ar putea folosi 1,9TWh.

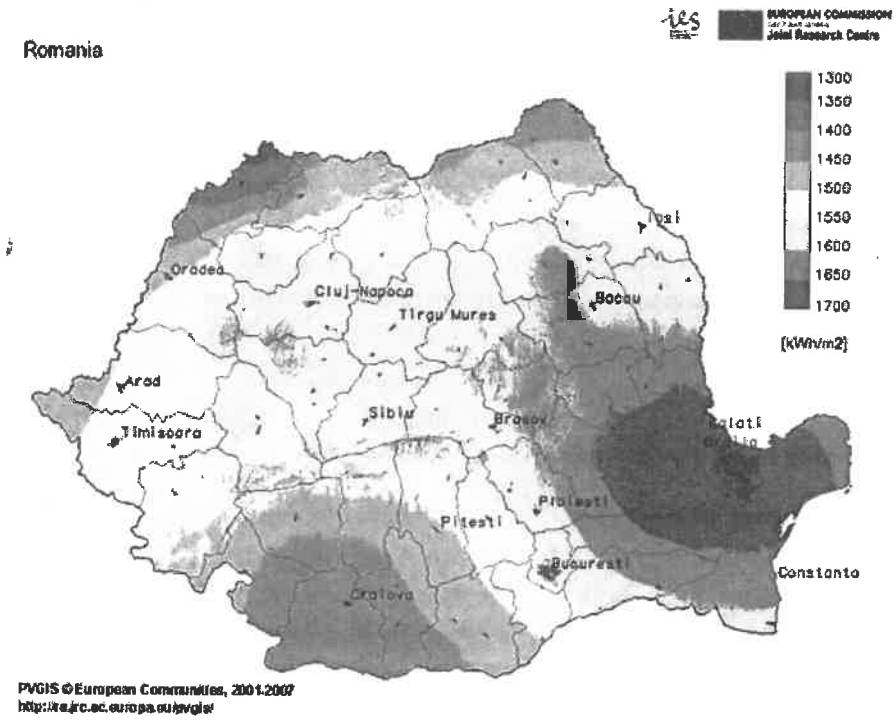


Figura - Repartizarea potențialului energetic solar electric pentru orientare optimă pe teritoriul României în anii 2010 – 2012 (Sursa: JRK's Institute of Energy and Transport. PVGIS)

Conform Strategiei Energetice a României, pentru perioada 2020-2030, România, în calitate de stat membru al Uniunii Europene, se angajează să respecte şi să atingă țintele stabilite la nivel european. Astfel România se angajează să reducă emisiile de gaze cu efect de seră la 20%, să realizeze o pondere a energiei din surse regenerabile de 20% şi să realizeze îmbunătățiri în domeniul eficienței energetice de 20%.

Pentru orizontul de timp 2035, Strategia Energetică Națională se bazează pe următoarele coordonate: eficiență energetică, sisteme mai eficiente de susținere a energiilor regenerabile, stimularea cercetării şi dezvoltării, energia nucleară, energia hidrogenului, gazul natural ca şi combustibil de tranziție, integrarea deplină în piața internă de energie.

Europa se confruntă în prezent în domeniul energiei cu provocări precum: creşterea dependenţei de importuri, diversificarea limitată, nivelul ridicat şi volatilitatea preţurilor la energie, creşterea cererii de energie la nivel global, riscurile de securitate care afectează ţările producătoare şi pe cele de tranzit, ameninţările din ce în ce mai mari provocate de schimbările climatice, progresul lent în ceea ce priveşte eficienţa energetică, provocările care decurg din ponderea tot mai mare a energiei regenerabile, precum şi nevoia de o mai mare transparenţă, de o mai bună integrare şi interconectare pe pieţele de energie. Politica energetică europeană are în centrul său un ansamblu de măsuri variate, care au menirea de a realiza o piaţă energetică integrată şi de a asigura securitatea aprovizionării cu energie şi durabilitatea sectorului energetic.

Directiva privind promovarea utilizării energiei din surse regenerabile (Directiva 2009/28/CE) stabileşte o ţintă obligatorie, ca 20% din consumul final de energie să provină din surse regenerabile până în anul 2020, lăsând libertatea Statelor Membre de a decide ce tipuri de energii regenerabile să promoveze şi în ce condiţii. Pentru a atinge această ţintă ţările europene s-au angajat să atingă propriile ţinte ale căror valori pot fi de la 10% în cazul Maltei până la 49% în cazul Suediei. În România, conform prevederilor directivelor, preluate şi în Strategia Naţională a României privind Schimbările Climatice 2013-2020, trebuie atinsă până în 2020 o pondere de energie provenită din surse regenerabile de 24% din consumul final brut, fiind recomandate şi încurajate „introducerea altor tipuri de energii regenerabile precum energia eoliană, solară, geotermală", contribuind astfel la reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră şi în mod direct la obiectivul global de încetinire a efectelor schimbărilor climatice.

Toate ţările UE au adoptat planuri naţionale de acţiune pentru energiile regenerabile în scopul atingerii ţintelor asumate. În România acesta este reprezentat de Planul Naţional de Acţiune în Domeniul Energiei din Surse Regenerabile (PNAER). Planul conţine obiectivele şi traiectoriile privind energia din surse regenerabile, precum şi măsurile formulate pentru atingerea obiectivelor, inclusiv schemele de sprijin pentru promovarea energiei din surse regenerabile (certificate verzi).

Mai recent, statele membre UE au agreat asupra unei noi ţinte pentru orizontul 2030: 27% energie regenerabilă din totalul energiei consumate la nivel comunitar. Această ţintă este parte a Strategiei Energetice Europene pentru 2030.

Conform Raportului de progres al României privind promovarea şi utilizarea energiei din surse regenerabile, ponderile totale ale consumului de energie din SRE în consumul brut de energie din anii 2013 şi 2014 sunt 25,13%, respectiv 26,27%, depăşind ţinta de 24% stabilită pentru anul 2020.

În România, sistemul de promovare a producerii energiei din surse regenerabile este stabilit prin Legea nr. 220/2008 – republicată, cu completările şi modificările ulterioare, care stabileşte cadrul legal necesar extinderii utilizării surselor de energie regenerabile, inclusiv energie solara.

Principalele funcții pe care o centrală solară fotovoltaică le îndeplinește sunt:

1. Captarea energiei solare;

2. Transformarea acesteia în energie electrică (curent continuu, tensiune şi curent variabile);

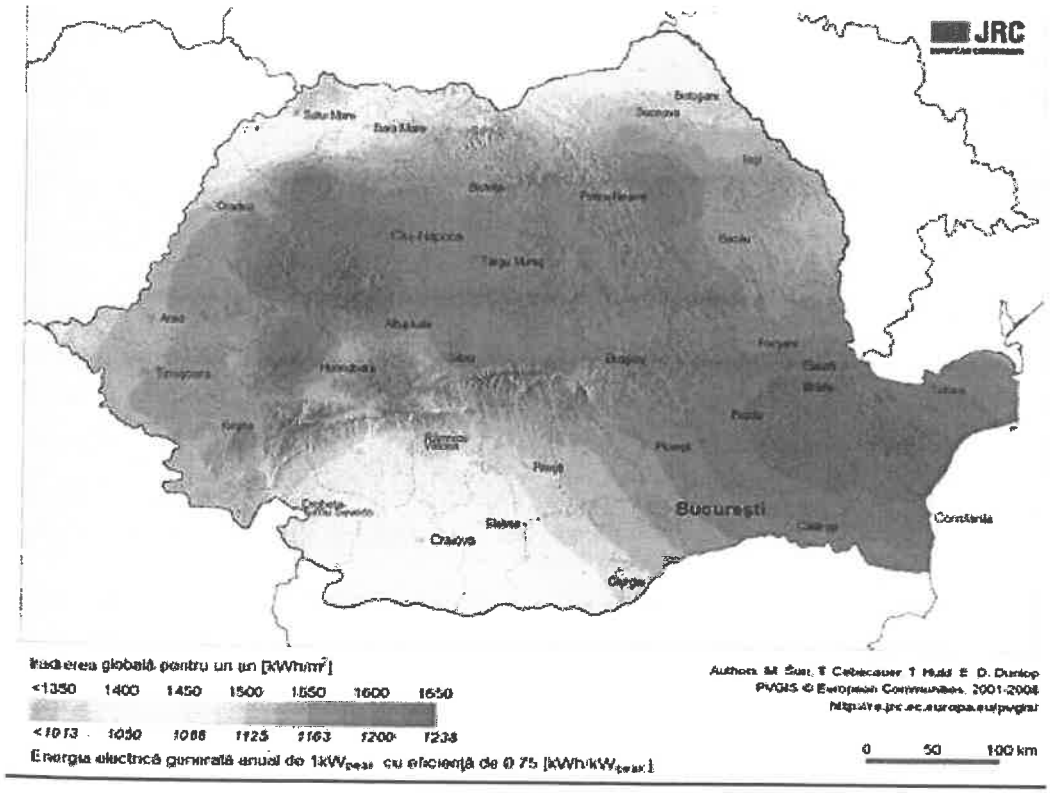
3. Regularizarea energiei electrice (transformarea în curent alternativ cu caracteristici standard);

4. Furnizarea energiei electrice în Sistemul Energetic Naţional (SEN).

Transformarea energiei solare în energie electrică se produce la nivelul joncțiunii p-n şi se datorează fotonilor din radiaţia solară care ciocnesc electronii din banda energetică de valenţă (starea legată în structura cristalină), transferându-le îndeajuns de multă energie, încât aceştia trec în banda energetică de conducţie producând circulaţia electronilor în direcţia dictată de polaritatea joncțiunii. Acest fenomen, cunoscut în literatura de specialitate sub numele de Efect Fotovoltaic stă la baza fucţionării celulelor fotovoltaice.

Celulele fotovoltaice sunt conectate în serie şi paralel sub formă de panouri pentru a realiza puteri ce pot fi folosite în aplicaţii multiple, în funcţie de necesităţi.

Figura - Potenţialul solar energetic anual pentru panouri fotovoltaice cu înclinare optimă (Sursa: JRK's Institute of Energy and Transport. PVGIS)



Condiţiile normale de funcţionare nu pot fi similare cu cele standard decât foarte rar, astfel că instalaţia poate produce la un moment dat mai mult (în condiţii de temperatură scăzută, atmosferă uscată şi lipsită de aerosoli, albedo apropiat de unitate, în condiţii de margine de nor, etc) sau mai puţin decât puterea instalată (în condiţii diferitede cele precedente).

Energia electrică produsă de panourile de celule fotovoltaice este sub formă de curent continuu (c.c.) şi este neregulată (tensiune şi curent variabile), dificil de transportat şi folosit.

Transformarea energiei electrice într-o formă transportabilă şi folosibilă sau regularizarea energiei electrice.

Regularizarea se realizează cu ajutorul invertoarelor ce transformă energia electrică generată sub formă de c.c în curent alternativ (c.a.), ce poate fi furnizată în Sistemul Energetic National (SEN). Regularizarea, are un randament global mediu de $\eta = 97...98{,}6\%$.

Randamentul mare se datorează în parte funcţionării la tensiuni mari, de până la 1000V, pe partea de c.c., care implică pierderi mici pe liniile de conectare şi o ajustare permanentă a parametrilor de colectare (Maximum Power Point Tracking - MPPT) pe partea de c.c., printr-o transformare foarte eficientă în c.a. şi prin lipsa transformatoarelor intermediare ridicătoare de tensiune pe partea de c.a. În această formă, energia electrică poate fi furnizată în (SEN) pe liniile de distribuţie de medie tensiune (20kV). Din acest moment, energia electrică furnizată poate fi utilizată virtual oriunde în SEN.

Modul de aşezare a panourilor şi înclinarea optimă sunt stabilite prin Studiul de însorire şi amplasarea panourilor fotovoltaice.

Generatorul de energie electrică (totalitatea modulelor fotovoltaice) este compus din panouri fotovoltaice montate pe suporţi de profil de oţel protejate împotriva coroziunii. Deşi un sistem de montare cât se poate de simplu, acesta s-a dovedit a fi o alegere foarte bună în implementarea altor proiecte similare. Sistemul asigură rigiditate, stabilitate termică şi chimică, rezistenţă la intemperii, la încărcările statice şi dinamice la care întreaga instalaţie va fi supusă. Impactul asupra solului este minim, iar dezmembrarea instalaţiei la sfârşitul vieţii economice va deranja foarte puţin solul.

Structura de montare asigură o înălţime corespunzătoare a marginii inferioare a panourilor fotovoltaice faţă de suprafaţa solului pentru a permite o funcţionare optimă în perioadele cu căderi de zăpadă mai mari decât mediile înregistrate.

Celulele fotovoltaice de construcţie modernă produc energie electrică având puteri care nu depăşesc 1,5...2W la tensiuni de 0,5...0,6V. Pentru a obţine tensiuni şi puteri mai mari necesare funcţionării normale a consumatorului, celulele PV se conectează în serie şi/sau în paralel. Cea mai mică unitate fotoelectrică formată din celule PV interconectare şi încapsulate pentru a obţine o rezistentă mecanică sporită şi a proteja celulele de acţiunea mediului se numeşte modul fotovoltaic. Un ansamblu de module PV realizat mecanic ca o unitate mai mare şi conectate electric poarta denumirea de panou sau câmp de module. La proiectarea modulelor PV se ia în

consideraţie folosirea frecventă a modulelor PV pentru încărcarea acumulatoarelor electrice, a căror tensiunea este de 12...12.5V. Astfel, în condiţii de radiaţiei standard, tensiunea UM trebuie să fie 16...18 V, iar tensiunea de mers în gol de 20...22,5V. O singură celulă generează în gol circa 0,6 V şi trebuie conectate în serie 33...36 de celule pentru a obţine tensiunea necesară. Puterea modului va oscila între 50...100W. Construcţia modului PV este uzual de formă dreptunghiulară. Suportul se confecţionează din aluminiu anodizat şi separat de structura laminată a celulelor printr-o căptuşeală, care nu permite pătrunderea umezelii. Celulele PV sunt protejate de acţiunea condiţiilor nefavorabile, care pot interveni pe parcursul exploatării: ploaie, grindină, zăpadă, praf, prin intermediul unui sistem care constă într-un strat de sticlă şi cel puţin doua straturi (din faţă şi din spate) din etilen vinil acetat EVA sau polivinil butirol PVB.

Pentru a obţine tensiunea şi puterea necesare consumatorului de energie electrică, modulele PV pot fi conectate în serie, paralel sau în serie-paralel. La conectarea în serie a doua module PV identice, curentului debitat către consumator rămâne acelaşi, iar tensiunea se dublează. Sunt utilizate şi diode de ocolire (bypass) conectate în paralel cu fiecare modul sau cu un grup de module conectate în paralel. Dioda de bypass limitează tensiunea inversă, în cazul în care un modul este mai puţin performant sau este umbrit şi se evită suprasolicitarea termică. În regim de funcţionare normală, aceste diode sunt blocate şi nu consumă energie.

În cazul conectării în paralel a doua sau mai multe module identice, tensiunea generată de ansamblu rămâne aceeaşi dar curentul creşte de două sau mai multe ori. Se prevăd diode antiretur care nu permit ca un modul sau un grup de module legate în paralel să treacă în regim de consumator, atunci când nu sunt identice sau când sunt umbrite.

Invertorul transforma energia electrică produsă de generatorul PV din c.c. în c.a. De asemenea acesta condiţionează şi pregăteşte calitativ energia electrică pentru livrare în sistemul energetic naţional (SEN).

Fabricanţii de invertoare de mare putere cu experienţă de zeci de ani în domeniu şi produse ce şi-au dovedit deja fiabilitatea, calitatea, siguranţa în folosire etc. sunt relativ puţini. Invertoarele disponibile pe piaţă, au valori relativ fixe (de ex. 25, 50, 100, 150, 200, 250, 400, 500, 630, 750, 800, 1000, 1250 kW).

Panourile fotovoltaice cu dimensiunile 2278 x1133x35 mm vor fi montate la un unghi de 30° pe o structură metalică zincată modulară. Construcţia metalică va fi prevazută cu sistem antifurt pentru a preveni furtul panourilor fotovoltaice. Sistemul va fi conceput pentru a evita distrugerea panourilor fotovoltaice datorită fenomenului de dilatare. Structura de susţinere a panourilor fotovoltaice va fi proiectată de firme specializate şi va respecta toate normele tehnice in vigoare.

Pentru realizarea sistemului de fundare aferent, pot fi două tipuri de fundaţii:

- Fundaţii din piloţi metalici zincaţi elicoidali;
- Fundaţii din beton armat.

II. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA CONCESIONĂRII

a. Motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică realizarea concesiunii

Scopul concesiunii terenului îl reprezintă îmbunătățirea valorificării terenului în conformitate cu potențialul acestuia, precum şi stimularea dezvoltării economice locale, prin atragerea unor investiții care să genereze noi locuri de muncă, directe şi indirecte, în comuna Peştişu Mic, cât şi în împrejurimi.

Prin concesionarea terenului, Consiliul local urmează să obțină pe o perioada îndelungată venituri suplimentare considerabile , reprezentate de redevența încasată pe baza concesiunii. Din punct de vedere social, atragerea unui investitor în zona comunei Peştişu Mic prezintă numeroase avantaje, cum ar fi îmbunătățirea infrastructurii locale, dar şi crearea de noi locuri de muncă şi stimularea unor proiecte ale comunității locale (grădinițe, şcoli, etc).

Concesionarea terenului prezintă numeroase avantaje şi din punct de vedere ecologic pentru comuna Peştişu Mic şi pentru Statul Roman. De exemplu, se va asigura la nivel local înlocuirea producției de curent electric din materiale fosile cu producție de curent electric din surse regenerabile. Aceasta are drept consecință reducerea semnificativa a emisiunii de CO2, precum şi a altor gaze poluante pentru mediul înconjurător (oxizi de azot, particule de praf, etc). Astfel s-ar aduce o contribuție importantă a luptei mondiale împotriva schimbării climatice şi s-ar îmbunătății considerabil condițiile de viată ale populației.

Iată câteva dintre avantajele generale şi avantajele utilizării soarelui ca generator de energie:

1. Impactul social şi cultural, egalitatea de şanse;

Realizarea obiectivului va avea o influență benefică asupra vieții sociale a comunității locale. Promovarea producerii energiei electrice din surse regenerabile de energie (E- SRE) reprezintă un imperativ al perioadei actuale motivat de: protecția mediului, creşterea independenței energetice față de importuri prin diversificarea surselor de aprovizionare cu energie, precum şi motive de ordin economic şi de coeziune socială.

2. Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;

Locuri de munca în faza de proiectare şi execuție:

Pentru realizarea lucrărilor propuse prin proiect, concesionarul va încheia contracte cu firme specializate, de execuție şi supravegherea lucrărilor, care vor asigura întreaga forță de muncă necesară execuției proiectului.

Locuri de munca in faza de operare:

Desfăşurarea activităţii de supraveghere a funcţionării Centralei fotovoltaice este condiţionată de existenta unui personal pregătit şi calificat în acest scop.

3. Impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversităţii şi a siturilor protejate, după caz

Proiectul propus nu se încadrează în listele din anexele la Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului asupra mediului.

Prin realizarea investiţiei propuse se va realiza încadrarea în mod corespunzător în cerinţele privind protecţia mediului conform reglementărilor în vigoare.

Astfel la executarea lucrărilor de construcţii se vor lua toate măsurile privind protecţia mediului înconjurător prin întreţinerea curentă a utilajelor, depozitarea materialelor de construcţii în locuri special amenajate care nu vor permite împrăştierea combustibililor, lubrefianţilor şi a reziduurilor la întâmplare.

Investiţia va avea un impact nesemnificativ asupra mediului, fiind un obiectiv care nu implică tehnici şi tehnologii poluante nici în faza de execuţie, nici în faza de exploatare.

Amplasamentul nu este inclus pe lista siturilor naturale şi arealelor protejate.

Protecţia calităţii apelor:

Lucrările de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafaţă. Soluţia propusă de montare a suporţilor de susţinere a panourilor fotovoltaice pe blocuri paralelipipedice de beton care nu sunt îngropate în sol precum şi dispunerea acestora pe sol asigură drenarea naturala a apelor meteorice.

Protecţia aerului:

Realizarea construcţiei implică nivelarea solului, săpări de şanţuri pentru îngroparea tuburilor de protecţie a cablurilor electrice. Prin aceste activităţi, vor rezulta emisii în atmosfera şi praf de la utilaje. Conform estimărilor debitele masice ale poluanţilor emişi în atmosfera de la utilaje şi autobasculante/betoniere sunt mici.

În perioada de exploatare nu se produc emisii în atmosferă. Protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor: Nu este cazul. Protecţia împotriva radiaţiilor: Nu este cazul.

Protecţia solului şi a subsolului: Nu este cazul.

Protecţia ecosistemelor terestre şi acvatice: Nu există poluanţi şi/sau activităţi care să afecteze negativ ecosistemele terestre şi acvatice.

Protecţia aşezărilor umane şi a altor obiective de interes public: Nu este cazul.

4. Impactul obiectivului de investiţie raportat la contextul natural şi antropic în care acesta se integrează, după caz.

Construirea centralei fotovoltaice nu va influenţa negativ nici local şi nici per ansamblu contextul natural şi antropic existent, activitatea care se va desfăşura aici fiind nepoluantă.

5. Sursă alternativă de energie

Alături de energia eoliană şi hidroelectrică, soarele este una dintre sursele alternative de energie la utilizarea combustibililor fosili.

6. Sursă de energie regenerabilă

Lumina soarelui este disponibilă peste tot pe Pământ pe tot parcursul anului.

7. Aplicabil la scară mică şi mare

8. Energie curată

Panourile fotovoltaice nu produc gaze cu efect de seră sau alte gaze toxice pentru a funcţiona si se reduce emisiile de gaze cu efect de seră care provoacă încălzirea globală.

9. Întreţinere redusă

Panourile fotovoltaice au o întreţinere redusă, iar forţa de muncă după instalare este minimă. În condiţii normale, parcul fotovoltaic funcţionează fără să necesite intervenţia fizică a personalului.

Aspecte de ordin economic - impactul economic general de promovare a imaginii zonei şi implicit a comunei precum şi atragerea capitalului privat în acţiuni ce vizează oferirea cetăţenilor a unor servicii.

Aspecte de ordin social: - crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construire a obiectivului, cât si după finalizarea investiţiei, când se estimează ca acest parc fotovoltaic va genera un număr de locuri de muncă.

Aspecte de ordin financiar: - din punct de vedere financiar, obiectivul de investiţii va genera venituri suplimentare la bugetul local al Comunei Peştişu Mic şi la bugetul de stat prin încasarea de sume reprezentând :

- redevenţa aferentă terenului concesionat ca preţ al concesiunii;
- valoarea pentru eliberarea Autorizaţiei de construire;
- impozite şi taxe locale: impozitul si taxele pe teren şi construcţii, după finalizarea investiţiei, taxa instituită pe terenul concesionat;
- venituri ale comunităţii locale din T.V.A.-ul încasat de la bugentul de stat.

b. Nivelul minim al redevenței/beneficii

În scopul exploatării eficiente şi durabile a terenului ce urmează să fie scos la concesionare, se propune ca redevența minimă anuală să fie de 1.258,5 lei/an stabilit pe baza raportului de evaluare a expertului A.N.E.V.A.R., înregistrat sub nr. 216/24.07.2023 elaborat de către societatea Gama Eval Invest SRL, membru corporativ, nr. autorizație 0796, prin evaluator autorizat Gherman Alexandru Alin, având legitimația 19284, elaborat în scopul stabilirii redevenței minime de concesionare a terenului în suprafață de 20.062 mp situat în Comuna Peștișu Mic, Jud. Hunedoara, de la care pornește licitația, stabilirea acesteia fiind raportată la durata mare de concesionare propusă, precum şi la veniturile ce se presupune a fi realizate de pe urma valorificării energiei electrice ce va fi produsă.

Redevența obținută în urma licitației sau a negocierii directe, după caz, se va actualiza la începutul fiecărui an cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

Nivelul minim al redevenței reprezintă prețul minim de pornire al licitației în vederea concesionării terenului în suprafață de 20.062 mp situat în extravilanul Comunei Peștișu Mic, Jud. Hunedoara, ce aparține domeniului proprietate privată a Comunei Peștișu Mic.

Plata redevenței se va face conform contractului de concesiune care va fi încheiat între concedent şi concesionar.

c. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Concesionarea terenurilor agricole productive urmează să se facă în urma unei licitații publice deschise cu depunerea de oferte în plic închis, în conformitate cu procedura stabilită în documentația de atribuire supusă spre aprobare prin proiectul de hotărâre.

Procedura de concesionare a terenului prin licitație publică, se justifică potrivit următoarelor reglementări legale:

• dispozițiile art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu dispozițiile alin. 6 lit. a) din O.U.G- nr. 57/2019 privind Codul Administrativ conform cărora:

„Consiliile locale administrează domeniul public privat al unităților administrativ - teritoriale şi hotărăsc darea în administrare, concesionarea, închirierea sau în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum a serviciilor publice de interes local, in condițiile legii

• dispozițiile art. 297 din O U.C. n.r. 57/2019 privind Codul administrativ, cu privire la Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică potrivit căruia: "Autoritățile

prevăzute la art. 287 decid în condițiile legii cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv darea în administrare; concesionarea; închirierea;

• dispozițiilor art. 312 din O U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cărora "(l) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.

• dispozițiile art. 866 din Noul cod civil, cu privire la drepturile reale corespunzătoare proprietății publice potrivit căruia: "Drepturile reale corespunzătoare proprietății publice sunt: dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlul gratuit coroborate cu dispozițiile art. 871 alin. 3, privind conținutul dreptului de concesiune potrivit căruia: "Procedura de precum și încheierea, executarea fie încetarea contractului".

Desfășurarea licitației publice deschise, se organizează în temeiul O.U.G nr. 57/2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare si a Hotărârii Consiliului Local Românești, nr. 137/29.11.2021.

d. Durata estimată a concesiunii

Conform dispozițiilor art. 306 alin. I din OU.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ: conform cărora: "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui, coroborate cu prevederile alin. (3). potrivit cărora "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani".

Durata concesiunii se propune să fie pentru o perioada de 49 (patruzecisinoua) ani, cu posibilitatea prelungirii contractului de concesiune, prin simplul acord de voință al părților.

e. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

La încetarea contractului de concesiune bunurile care au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

Bunuri de retur: vor reveni pe plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului.

Se considera bun de retur terenul concesionat.

Bunuri de preluare: vor reveni concedentului cu titlu gratuit în măsura în care concesionarul nu își manifestă intenția de a le lua (ex: prin demontarea de părți a clădirilor și ridicare materialelor) sunt bunuri de preluare, investițiile imobile realizate de către concesionar pe teren – dacă este cazul.

Bunuri proprii: rămân în proprietatea concesionarului, concedentul neavând niciun drept asupra lor. Sunt bunuri proprii toate bunurile mobile - obiecte de inventar care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii – dacă este cazul.

În ceea ce privește drumurile de acces din cadrul comunei Peștișu Mic pe care concesionarul le va utiliza în vederea transportului panourilor și a părților componente ale structurii, acestea vor trebui reamenajate de către acesta astfel încât să fie refăcute la standardele necesare pentru a putea suporta transportul încărcăturii agabaritice, iar în urma realizării lucrărilor de îngropare a cablurilor necesare funcționării panourilor, să aducă domeniul public al comunei Peștișu Mic unde au fost realizate aceste lucrări, la starea inițială.

f. Avize obligatorii

Terenul extravilan în suprafață de 20.062 mp, situat în extravilanul Comunei Peștișu Mic, Jud. Hunedoara, ce aparține domeniului proprietate privată a Comunei Peștișu Mic, nu se încadrează în infrastructura sistemului de apărare națională și nici în aria protejată a mediului înconjurător.

Avizele necesare realizării obiectivului de investiții ce se va edifica pe terenul înscris în CF nr. 62186, situat în extravilanul Comunei Peștișu Mic, Jud. Hunedoara, scopul autorizării executării lucrărilor, vor fi stabilite prin certificatul de urbanism ce se va elibera în scopul autorizării executării lucrărilor de construcții.

Întrucât terenul (obiectul concesiunii) nu este situat în interiorul unei arii natural protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare /custodelui ariei protejate.

Concesionarul va obține avizul de la Agenția de Protecție a Mediului Hunedoara.

Concesionarul va respecta toate condițiile de mediu atât pentru faza de autorizare a viitoarelor construcții, cât și pe perioada derulării contractului de concesiune.

III. DISPOZIȚII GENERALE

1. Obligațiile părților

Obligațiile parților sunt cele menționate în caietul de sarcini, în restul componentelor documentației de atribuire și contractul de concesiune. Încetarea contractului de concesiune are loc în condițiile stipulate în acesta și conform prevederilor OUG 57/2019 Cod administrativ.

Prin prezentul studiu de oportunitate se subliniază obligația principala a concesionarului de a asigura exploatarea terenului concesionat în regim de continuitate și permanență, precum și interdicția acestuia de a subconcesiona terenul concesionat.

Concesionarul are obligația de a prezenta un plan de dezafectare ce va fi pregatit pentru a asigura ca se iau in considerare potentialele efecte asociate cu inlaturarea turbinelor si a infrastructurii asociate la sfarsitul ciclului de viata al parcului.

2. Încetarea contractului

Contractul de concesionare încetează astfel:

(1) La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege.

(2) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concesionar, inclusiv cu privire la nerespectarea termenelor asumate prin contractul de concesiune, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri.

(3) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concedent, prin reziliere de către concesionar.

(4) În caz de neplata a redevenței în termen de 60 zile de la data scadenței termenului de plata.

(5) În cazul prelungirii contractului de concesiune, acesta se derulează în condițiile stabilite în contract și în actul adițional prin care se consimte prelungirea duratei acestuia.

(6) În situația prevăzută la alin. 2, Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta măsura.

(7) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățita să

solicite instanței competente în a cărui rază teritorială se află sediul Concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(8) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin (2).

(9) Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin (2) se efectuează în baza actului de denunțare unilateral sau în baza hotărârii judecătorești definitive sau în situația prevăzută la alin. (3) în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului.

(10) Prin acordul de voință al părților;

(11) În cazul dispariției sau distrugerii bunului concesionat dintr-o cauza de forță majoră sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(12) Înstrăinarea bunului concesionat fără acordarea de despăgubiri.

(13) Dacă concesionarul este în pericol să intre în stare de faliment, dizolvare sau reorganizare, cu condiția eliberării terenului de construcțiile realizate și aducerii bunului concesionat în starea inițială în care a fost pus la dispoziție – incluzând orice lucrare și infrastructura, pe riscul, răspunderea și cheltuia sa proprie.

(14) Notificarea de reziliere trebuie comunicată celeilalte părți, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, cu cel puțin 3 luni înainte de ziua de la care rezilierea ar produce efecte.

IV. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul care face obiectul concesionării este amplasat în comuna Pestișu Mic, FN, județul Hunedoara și face parte din domeniul privat al comunei. Conform extrasului de carte funciară nr. 62186 este în suprafață totală de 20.062 mp, are categoria de folosință arabil, se află în extravilanul comunei și este liber de sarcini.

Din punct de vedere urbanistic, zona este destinată terenurilor extravilane de tip arabil sau fânețe, dar există în apropriere și terenuri intravilane construibile. Terenul va fi utilizat pentru construirea (amplasarea) de sisteme fotovoltaice de producție a energiei electrice din surse regenerabile în Comuna Peștișu Mic.

Obiectivele concedentului **:**

- valorificarea terenului concesionat;
- realizarea și implementarea de concesionar a unui parc cu sisteme fotovoltaice de producție a energiei electrice din surse regenerabile;

- atragerea la bugetul Consiliului Local de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune și a altor taxe prevăzute înainte și după finalizarea construcțiilor;
- crearea unor locuri noi de muncă atât în perioada realizării obiectivului cât și după finalizarea acestuia;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia;
- dezvoltarea durabilă a comunei;

V. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Durata concesiunii terenului este de 49 (patruzeci și nouă) de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune.

VI. TERMENE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

După aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini prin Hotărâre a Consiliului Comunei Pestișu Mic se va proceda la publicarea anunțului publicitar. Procedura de concesionare se va realiza în 30 zile de la data publicării anunțului de participare. Licitația va avea loc în termen de 3 zile lucrătoare de la data limită prevăzută pentru depunerea ofertelor la sediul primăriei.

Ofertantul a cărei ofertă va fi declarată câștigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de 3 zile lucrătoare de la data licitației. Contractul de concesiune va fi încheiat în termen de 20 zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale eventualele contestații fiind rezolvate anterior.

Întocmit
GAMA EVAL INVEST S.R.L.

HUNEDOARA * 1 * GAMA EVAL INVEST S.R.L. ROMÂNIA

VII. ANEXE

a. Extras de carte funciară nr. 62186 Peștișu Mic

b. Plan cadastral.

c. Raport de evaluare nr. 216/31.07.2023.

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
PRIMĂRIA
COMUNEI PEȘTIȘU MIC

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

Nr. cerere	23749
Ziua	03
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare
100146073617

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62186 Pestisu Mic

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62186	20.062	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40238 / 12/11/2020		
Act Administrativ nr. CERERE, din 12/11/2020 emis de Baiesan Gabriela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 62186 a imobilului cu numarul cadastral 62186/UAT Pestisu Mic, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61031 inscris in cartea funciara 61031;	A1
Act Administrativ nr. TITLU DE PROPRIETATE NR. 20/8814, din 11/02/2011 emis de COMISIA JUDETEANA DE FOND FUNCIAR;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept reconstituire in baza Legii nr.18/1991,a Legii nr.1/2000, a Legii nr.247/2005,cu modificarile ulterioare,, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA PESTISU MIC, CIF:4374148, Domeniul Privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61031/Pestisu Mic, inscrisa prin incheierea nr. 12072 din 20/06/2012;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

CIF 4374148 Comuna Peștișu Mic, Sat Peștișu Mic, nr. 64, cod poștal 337335
Telefon: 0254-735735 • Fax: 0254-735735 E-mail: pestisumic@yahoo.com
primarpestisumic@gmail.com

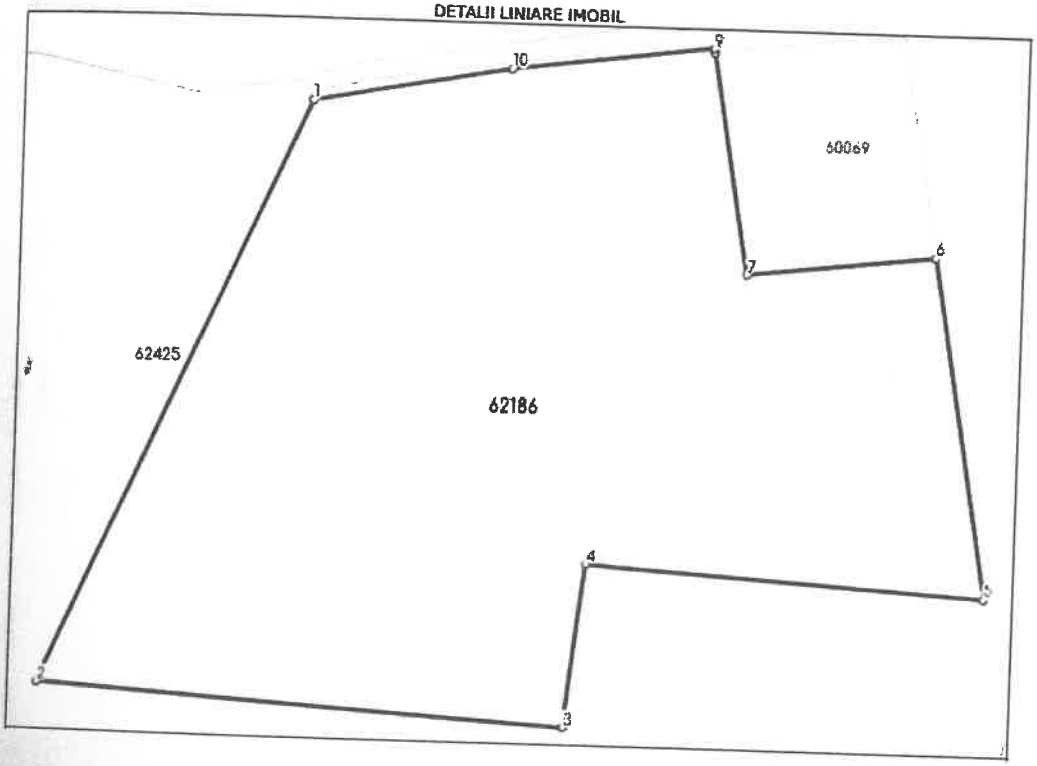
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62186	20.062	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	20.062	-	-	-	IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	143.968
2	3	117.729
3	4	36.9
4	5	88.426
5	6	77.002
6	7	42.096

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CIF 4374148 Comuna Peștișu Mic, Sat Peștișu Mic, nr. 64, cod poștal 337335
Telefon: 0254-735735 • Fax: 0254-735735 E-mail: pestisumic@yahoo.com
primarpestisumic@gmail.com

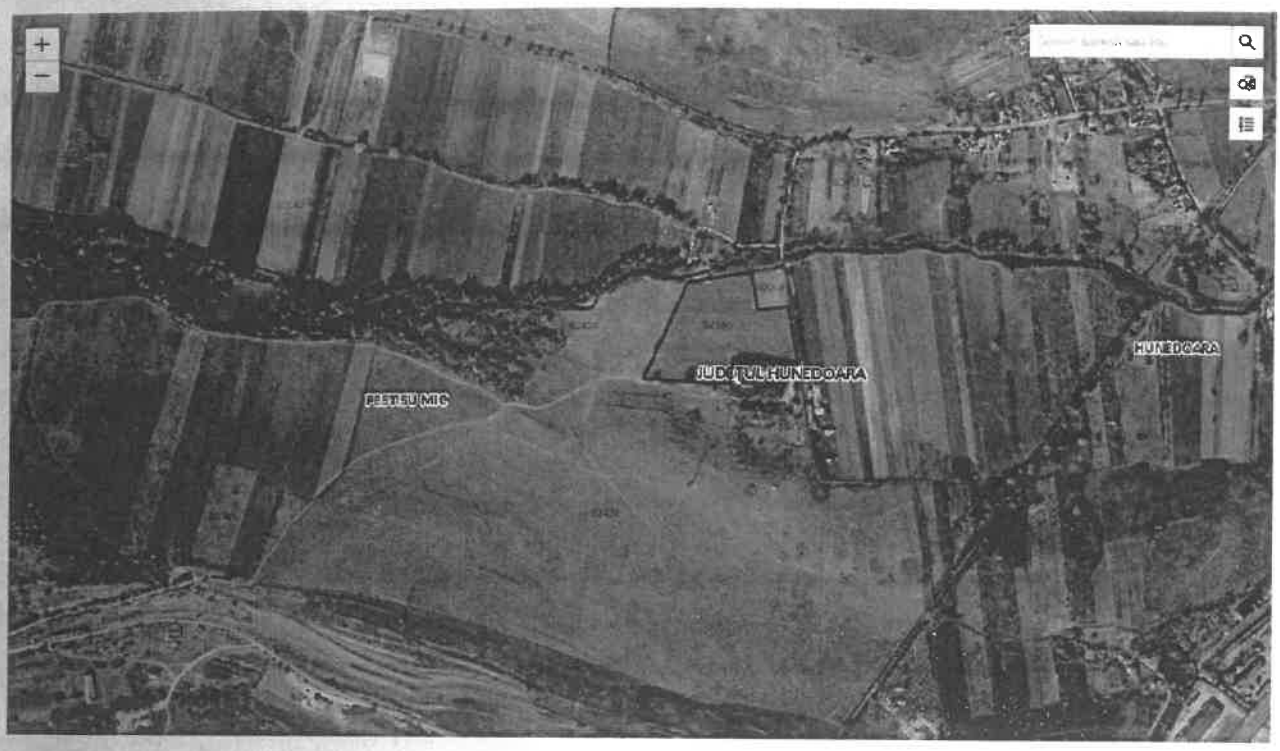
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	8	49.998
8	9	0.933
9	10	44.925
10	1	44.833

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile 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 activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute 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 și ora generării,
03/07/2023, 11:33

CIF 4374148 Comuna Peștișu Mic, Sat Peștișu Mic, nr. 64, cod poștal 337335
Telefon: 0254-735735 • Fax: 0254-735735 E-mail: pestisumic@yahoo.com
primarpestisumic@gmail.com



CIF 4374148 Comuna Peștișu Mic, Sat Peștișu Mic, nr. 64, cod poștal 337335
Telefon: 0254-735735 • Fax: 0254-735735 E-mail: peștișumic@yahoo.com
primarpestisumic@gmail.com

Anexa nr.4 la Hotărârea Nr.90/2023

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind aprobarea concesionării prin licitație publică a terenului extravilan în suprafață de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producție a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestișu Mic„

CUPRINS

SECȚIUNEA I - INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

SECȚIUNEA a II-a - CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

SECȚIUNEA a III-a CAIET DE SARCINI

SECȚIUNEA a IV -a INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE PRECUM ȘI PONDEREA LOR

SECȚIUNEA a V-a - CONTRACTUL DE CONCESIUNE ȘI EFECTELE ACESTUIA

SECȚIUNEA a VI-a - ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

SECȚIUNEA a VII-a - PROCEDURA ADMINISTRATIVĂ DE DESFĂȘURARE PROCEDURII DE CONCESIUNE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE

SECȚIUNEA VIII. LITIGII

SECȚIUNE a XI- a - DISPOZIȚII FINALE

SECȚIUNEA X. DOCUMENTE ANEXĂ

SECTIUNEA I

- INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

ORGANIZATORUL LICITAȚIEI PUBLICE

Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Pestișu Mic - Organizatorul licitației: ***U.A.T. Comuna Pestișu Mic, cu sediul în sat Pestișu Mic, nr. 64, comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara, CF 4374148, tel./fax.: 0254735735;*** e-mail: pestisumic@yahoo.com; web: http://primariapestisumic.ro/.

Art. 1) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Terenul propus spre concesionare prin licitație publică, este în suprafață de 20062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, fiind situat pe teritoriul administrativ-teritorial al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, în extravilanul satului Pestișu Mic, cu apartenența la domeniul privat al Comunei Pestișu Mic (poziția nr. 92), categoria de folosință "arabil", iar concesionarea se face **în scopul** desfășurării de activități cu specific de producție, **pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producție a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestișu Mic„.**

Suprafața de 20062 mp teren - arabil - este localizată în extravilanul satului Pestișu Mic, comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara, rezultată în urma dezmembrării imobilului identificat cu nr. cadastral 61031, având nr. cadastral 62186, înscris în CF nr. 62186, conform planului de amplasament și care face parte din domeniul privat la comunei Pestișu Mic, la poziția nr. 92.

Imobilul se află în proprietatea publică a comunei, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii, fiind liber de sarcini.

Prin concesionarea acestui teren se dorește dezvoltarea economico-socială de pe raza U.A.T. Comuna Pestișu Mic, prin asigurarea unui mediu favorabil dezvoltării și/sau înființării mediului de afaceri, precum și valorificarea patrimoniului existent al comunei.

Descrierea și identificarea imobilului:

- suprafață: 20062 mp, categorie de folosință "arabil" – LOT 1;
- situat în tarla nr. 105, rezultat în urma dezmembrării;
- extravilan sat Pestișu Mic, comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara;
- acces din DJ 708 E prin drum de acces secundar de pământ;
- acces pietonal și auto;
- terenul nu beneficiază de utilități;
- terenul este imprejmuit parțial cu gard sârmă ghimpată, în rest limita nu este materializată;
- Delimitare:
  - la Nord: pârâu Petac, Id 60069;
  - la Sud: Lot 2 Id 62187 (Comuna Pestișu Mic), Incintă industrială dezafectată
  - la Est: drum;
  - la Vest: Lot 2 Id 62187 (Comuna Pestișu Mic).

Procedura de concesionare: LICITAȚIE PUBLICĂ .

SECŢIUNEA a II-a - CONDIŢII GENERALE ALE CONCESIUNII

Art. 4) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii:

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

- *bunuri de retur* - bunurile care *revin de plin drept, gratuit şi libere* de orice sarcini *concedentului,* la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur: bunurile care au făcut obiectul concesiunii, respectiv suprafaţa de teren în suprafaţă de 20062 mp, categorie de folosinţă "arabil".
- *bunuri proprii* - bunurile care, la încetarea contractului de concesiune, *rămân în proprietatea concesionarului.* Sunt bunuri proprii: - bunurile care au aparţinut *concesionarului* şi au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii.
- *bunurile de preluare* - bunurile utilizate de către concesionar pe perioada concesionării, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care concedentul îşi exprimă intenţia de a le cumpăra la încetarea concesiunii, dacă este cazul si vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părţi şi însuşită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent; în contractul de concesiune se va menţiona repartiţia acestor bunuri la încetarea, din orice cauză, a concesiunii.

Concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces - verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, la încetarea contractului de concesiune.

Art. 5) Obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare:

Responsabilităţile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, şi respectiv până la refacerea cadrului natural, după execuţia lucrărilor de producţie (investiţie, organizare de şantier, intervenţie, exploatare etc), cât şi menţinerea acestuia în condiţii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant şi lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare şi întreţinere, precum şi pentru aşezările umane învecinate .

În cursul lucrărilor efectuate, cât şi după finalizarea acestora, concesionarul are obligaţia să nu afecteze în nici un fel suprafeţele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

Concesionarul are obligaţia de a deţine, pe cheltuiala sa, toate acordurile şi avizele, impuse de legislaţia mediului, dacă sunt necesare în desfăşurarea activităţii.

Concesionarul răspunde în întregime pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecţiei mediului.

Art. 6) Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă:

Concesionarul are obligativitatea de a asigura exploatarea raţională a terenului, conform categoriei de folosinţă, în regim de continuitate şi permanenţă.

Art. 7) Interdicţia subconcesionării bunului concesionat:

Concesionarul nu are dreptul de a subconcesiona sau închiria terenul în suprafaţă de 20062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF nr. 62186, care constituie obiectul concesiunii.

Art. 8) Durata concesiunii:

Durata concesiunii este de 49 de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune. Durata concesiunii poate fi prelungită, de comun acord, pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata iniţială, prin încheierea unui act adiţional, însuşit de către ambele părţi, fără a depăşi perioada cumulată de 49 de ani. Intenţia de a încheia act adiţional pentru prelungirea contractului iniţial se va înregistra la Primăria comunei Pestişu Mic, cu minim 30 de zile înainte de încetarea contractului şi va fi supusă analizei şi aprobării Consiliului Local al comunei Pestişu Mic.

Art. 9) Redevenţa minimă şi modul de calcul al acesteia:

Preţul de pornire la licitaţie - redevenţa minimă este **de 2.466,68 lei/an/** suprafaţă,, preţ stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de către S.C. GAMA EVAL INVEST S.R.L., evaluator autorizat .

Pasul de strigare la licitaţia publică este de 5 % din preţul/ha/an.

Pentru adjudecarea licitaţiei este necesar ca urmare a trei interpelări consecutive să nu mai fie strigată nicio ofertă cu un nou preţ. Contractul de concesiune va fi încheiat la valoarea adjudecată la licitaţie per hectar/an.

Pentru anii următori, începând cu al doilea an plata redevenţei se va face la cursul de referinţă al euro stabilit de către BNR la data de 01 ianuarie a fiecărui an.

Neplata redevenţei în termenul prevăzut dă dreptul concedentului să pretindă penalităţi în cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de întârziere. Neplata redevenţei pentru 2 (două) tranşe consecutive duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenţia instanţelor judecătoreşti (pact comisoriu expres), cât şi la revenirea terenului la dispoziţia concedentului fără nicio obligaţie a acestuia faţă de concesionar.

Concesionarul este obligat sa plătească redevenţa în cuantumul şi la termenele stabilite prin H.C.L. şi contract.

Concesionarul are obligaţia să plătească impozitele şi taxele datorate bugetului de stat şi local prevăzute de legislaţia în vigoare.

Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii şi înscriere în documentele de publicitate imobiliară.

Redevenţa obţinută prin concesionarea terenului se face venit la bugetul local al Comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara.

Dacă pe parcursul derulării contractului de concesiune România va trece la o alta monedă de schimb, valoarea redevenţei rămasă de plată se va calcula prin conversie.

Art. 10) Natura şi cuantumul garanţiilor solicitate de concedent:

Concesionarul are obligaţia, ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanţie reprezentând o cotă procentuală de 10% din suma datorată concedentului cu titlu de redevenţă pentru primul an de concesiune, pentru prelevarea majorărilor de întârziere şi sumelor datorate concedentului de către concensionar, în baza contractului de concesiune.

Garanţia se va restitui în termen de 5 zile de la încetarea concesiunii, în cazul neutilizării.

În plus, ofertanţii sunt obligaţi să constituie garanţia de participare la licitaţie. Garanţia de participare, se constituie în următoarea *forma:*

- în lei prin Ordin de plată bancar depus în contul Comunei Pestişu Mic deschis la Trezoreria Hunedoara, cu specificaţia la obiectul plăţii - garanţie de participare la licitaţia pentru concesionarea suprafeţei de 20062 mp teren situat în Pestişu Mic;
- prin scrisoare de garanţie bancară,
- în numerar, la casieria Primăriei Comunei Pestişu Mic;

În vederea participării la procedura de licitatie, se va constitui o „garanţie de participare.. în suma de 300 lei.

Garanţia de participare se returnează ofertanţilor necâştigători, în termen de 3 zile lucrătoare de la semnarea contractului de concesiune.

Garanţia de participare se pierde în următoarele situaţii:

1. dacă pe timpul desfăşurării licitaţiei, licitatorul nu oferă cel puţin preţul de pornire;
2. în cazul licitatorului câştigător, dacă acesta nu se prezintă în termen **de 20 de zile** de la data la care concedentul l-a informat despre câştigarea licitaţiei, pentru semnarea contractului de concesiune.
3. în cazul retragerii cererii de înscriere la procedura de licitaţie publică, peste termenul limită de depunere a cererilor de înscriere, sau în caz de neprezentare la procedura de licitaţie publică.

SECȚIUNEA a III - a
CAIET DE SARCINI

privind concesionarea terenului extravilan, categoria arabil, în suprafață de 20.062 mp, înscris în CF 62186 Peștișu Mic, situat în comuna Peștișu Mic, Jud. Hunedoara, proprietate privată a comunei Peștișu Mic

1. DATE IDENTIFICARE ALE CONCESIONARULUI

Primăria Comuna Peștișu Mic prin primar
Adresa: localitatea Peștișu Mic, Strada Principală, nr. 64, Jud. Hunedoara
Telefon: 0254/735735
E-mail: pestisumic@yahoo.com
Site: www.primariapestisumic.ro

2. OBIECTUL CONCESIUNII

2.1 Teren extravilan, identificat prin C.F. nr. 62186 Peștișu Mic, sub nr. cadastral 62186 Peștișu Mic, este situat în extravilanul comunei Peștișu Mic, având o suprafață totală de 20.062 mp;

2.2 Terenul situat la adresa de mai sus, aparţine domeniului privat al Comunei Peștișu Mic;

2.3 Nu sunt admise persoane fizice sau juridice, care au datorii către bugetul local, persoanele juridice care se află în reorganizare judiciară sau faliment.

2.4 Durata estimată a concesiunii va fi de 49 ani.

2.5 Prin concesiunea terenului extravilan, concedentul urmăreşte să obţină venituri suplimentare la bugetul local şi implementarea de către concesionar a sisteme fotovoltaice de producţie a energiei electrice din surse regenerabile comuna Pestișu Mic.

3. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

3.1 Motivele de ordin legislativ, economic, financiar şi social care susţin concesionarea unor bunuri-terenuri, sunt următoarele:

a. Art. 13, alin. (1) şi (2), precum şi art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare.

b. Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată.

c. Art. 129 alin. (1), alin (2) lit. c), alin. (14), art. 196, alin. (1), lit. a) şi ale art. 243, alin. (1), lit. a), precum şi art. 362, alin. (1), din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

d. Administrarea eficientă a domeniului privat al Comunei Peștișu Mic, respectiv a terenului actualmente nefolosit.

e. Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare.

f. Concesionarul va acoperi în întregime costurile de întreţinere şi exploatare a investiţiei executate şi a terenului concesionat.

g. Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiţii similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare.

h. Evitarea degradării factorilor de mediu.

i. Concesionarul va avea obligaţia, prin contractul de concesiune, să respecte legislaţia în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul cu mediul înconjurător să fie la limita minimă.

j. Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului.

4. REDEVENȚA MINIMĂ

4.1 Redevența minimă și modul de calcul a acesteia

(1)- Prețul minim de pornire al licitației pentru concesionarea imobilul teren în suprafață de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producție a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestișu Mic,, este de **2.466,68 lei/an/suprafață**, prețul fiind stabilit pe baza Raportului de evaluare nr.216/31.07.2023, întocmit de S.C. GAMA EVAL INVEST S.R.L., evaluator autorizat Gherman Alexandru Alin, înregistrat la Primăria comunei Pestișu Mic cu nr.1795/31.07.2023,

(2) Redevența valorică a concesiunii **se va indexa cu rata inflației**, comunicată anual pe site-ul Ministerului Dezvoltării regionale și Administrației Publice http://www.dpfbl.mdrap.ro/rata_inflației.html cât și pe site-ul Ministerului Finanțelor publice http://www.mfinanțe.gov.ro.

(3) Pe perioada derularii relatiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitatiei publice.

(4) Plata redevenței se face în numerar sau prin ordin de plată, în două tranșe, respectiv prima tranșă data de 50% până la 31 a lunii martie a fiecărui an, respectiv a doua tranșă de 50% până la data de 30 a lunii septembrie a fiecărui an și se datorează din momentul încheierii contractului de concesiune.

(5) Pentru anii următorii, plata redevenței a concesiunii **se va indexa cu rata inflației**, comunicată anual pe site-ul Ministerului Dezvoltării regionale și Administrației Publice http://www.dpfbl.mdrap.ro/rata_inflației.html cât și pe site-ul Ministerului Finanțelor publice http://www.mfinanțe.gov.ro.

(6) Pe perioada derularii relatiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitatiei publice.

(7) Neplata redevenței în termenul prevăzut dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de întârziere. **Neplata redevenței pentru 2 (două) tranșe consecutive duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune,** fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres), cât și la revenirea terenului la dispoziția concedentului fără nicio obligație a acestuia față de concesionar.

-Concesionarul este obligat sa plătească redevența în cuantumul și la termenele stabilite prin H.C.L. și contract.

-Concesionarul are obligația să plătească impozitele și taxele datorate bugetului de stat și local prevăzute de legislația în vigoare.

-Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii și înscriere în documentele de publicitate imobiliară.

-Redevența obținută prin concesionarea terenului se face venit la bugetul local al Comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara.

Dacă pe parcursul derulării contractului de concesiune România va trece la o alta monedă de schimb, valoarea redevenței rămasă de plată se va calcula prin conversie.

5. Regimul bunurilor proprii respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

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

5.1.BUNURILE PROPRII sunt bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Bunurile proprii, rămân în proprietatea concesionarului, la încetarea contractului de concesiune.

5.2.BUNURI DE RETUR:

- imobilul **teren extravilan în suprafață de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producție a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestișu Mic,,** și va fi administrat și exploatat de concesionar în conformitate cu prevederile contractului de concesiune, acesta rămânând proprietatea concedentului și urmând a fi restituit de concesionar la încetarea contractului de concesiune.

- bunurile rezultate în urma investiţiilor făcute de concesionar, impuse prin prezentul caiet de sarcini.

Bunurile de retur revin de plin drept, gratuit şi libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune.

6.Interdicţia subconcesionării bunului concesionat

Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii

6.1.Condiţiile în care concesionarul poate închiria bunului concesionat

6.2.Concesionarul **nu** poate închiria bunul ce face obiectul concesiunii.

7. Durata concesiunii

- Conform dispoziţiilor art. 306 alin. 1 din O U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, conform cărora: *"Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naţionalitatea sau de cetăţenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăşi 49 de ani, începând de la data semnării lui.* " coroborate cu prevederile alin. (3), potrivit cărora: *"Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voinţă al părţilor, încheiat în formă scrisă, cu condiţia ca durata însumată să nu depăşească 49 de ani.* "

Durata concesiunii stabilită potrivit studiului de oportunitate, este de 49 de ani începând cu data semnării contractului de concesiune.

SECŢIUNEA a IV-a- INFORMAŢII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE PRECUM ŞÎ PONDEREA LOR

8. DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

8.1 Procedura de licitaţiei se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin 2 (două) oferte valabile, în cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, conform art. 314 alin 15 din OUG 57/2019.

8.2 La data şi ora anunţată pentru desfăşurarea licitaţiei vor fi prezenţi membrii comisiei de licitaţie obligatoriu, reprezentanţii ofertanţilor fiind obligaţi de a fi prezenţi.

8.3 Preşedintele comisiei, după parcurgerea documentelor depuse, dă citire listei participanţilor, declară dacă ofertanţii au fost admişi sau respinşi acest fapt consemnându-se în procesul-verbal şi constată dacă sunt îndeplinite sau nu condiţiile legale pentru desfăşurarea licitaţiei.

8.4 După analizarea conţinutului plicurilor depuse ce conţin documentele de calificare, şi dacă cel se îndeplinesc condiţiile minime de calificare se trece la deschiderea plicurilor cu oferta propriu-zisă, consemnarea acestora va fi făcută într-un procesul-verbal care va fi semnat de toţi membrii comisiei şi de ofertant sau ofertanţi.

8.5 În cazul în care sunt îndeplinite condiţiile pentru desfăşurarea licitaţiei (minim doi participanţi admişi) se trece la licitaţia propriu-zisă, prin strigare, începând de la preţul indicat de organizator.

8.6 Strigările se vor face de către preşedintele comisiei, adjudecarea făcându-se în favoarea ofertantului care la cea din urmă strigare a oferit preţul cel mai mare.

8.7 Licitaţia are loc dacă există minim doi participanţi admişi. În situaţia în care se prezintă un singur participant, se consemnează acest fapt în procesul verbal, licitaţia urmând a fi reluată în termen de 5 zile lucrătoare. Dacă la cea de-a doua licitaţie se va prezenta tot un singur ofertant, care a fost prezent şi la prima licitaţie, la o dată stabilită de comisia de licitaţie se va organiza o nouă licitaţie. Dacă în etapa următoare se va prezenta tot un singur ofertant, care a fost prezent şi anterior, atunci va trece la negocierea directă.

9. INSTRUCŢIUNI PENTRU PARTICIPANŢI

9.1 DOCUMENTE DE ELIGIBILITATE

A) Pentru persoanele juridice

a) Cererea de participare, în care se va stipula în clar adresa unde doreşte a i se transmite corespondenţa;

b) Declaraţie de participare la licitaţie din care să rezulte faptul că ofertantul cunoaşte toate drepturile şi obligaţiile ce decurg din această calitate, prevederile Hotărârii Consiliului Local prin care s-a aprobat concesiunea, ale caietului de sarcini şi documentaţiei de atribuire şi este întru-totul de acord cu ele, semnată de ofertant. Forma de prezentare - în original;

c) O fişă cu informaţii privind ofertantul urmând a se descrie structura organizatorică a ofertantului, obiectul de activitate, capitalul social, care va fi semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări. Forma de prezentare - în original;

d) Acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor:

-certificatul de înregistrare a societăţii la Oficiul Registrului Comerţului (cod unic de inregistrare şi anexa) pentru personae juridice;

-actul Constitutiv al societăţii comerciale (statut);

-acte doveditoare privind capacitatea economico-financiară a ofertantului (cifra de afaceri pentru anul 2023)

- copie de pe chitanţa reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;

- copie de pe chitanţa sau ordinul de plată vizat de bancă reprezentând achitarea garanţiei de participare la licitaţie;

- certificatul de înmatriculare al ofertantului la Oficiul Registrului Comerţului;

- certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerţului (sa nu fie mai vechi de 30 de zile);

- dovada privind achitarea tuturor obligaţiilor fiscale către bugetul central şi local prin prezentarea certificatelor de atestare fiscală, eliberate de organe fiscal competente, eligibile la data organizării licitaţiei;

- cazierul fiscal al societăţii eliberat de Direcţia Judeţeană a Finanţelor Publice pe raza căreia îşi are sediul ofertantului, în care să nu fie înregistrate menţiuni/sancţiuni;

- dovada existenţei într-un cont bancar a cel puţin jumătate din suma de pornire la licitaţie pentru valoarea totală a terenului;

- declaraţie pe propria răspundere că nu este în procedura de reorganizare sau de lichidare judiciară;

- împuternicire pentru reprezentantul societăţii, dacă nu este reprezentantul legal al acestuia;

- cont bancar în care se va restitui garanţia de participare la licitaţie, în cazul participanţilor necâştigători.

f) Declaraţie autentică pe proprie răspundere a reprezentantului ofertantului, că nu se află în litigiu cu Comuna Pestişu Mic în calitate de persoană juridică de drept public şi cu Consiliul Local al Comunei Pestişu Mic, sau cu serviciile din subordinea Consiliului Local al Comunei Pestişu Mic .Formularul F1

NOTĂ : Persoanele juridice străine vor prezenta formulare - tip eliberate de autorităţile competente din ţara în care ofertantul este rezident, din care să rezulte că acesta este la zi cu plata contribuţiilor datorate către stat şi/sau către unitatea administrativăla sediul acestora.

- Plicul interior, pe care se va înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul/ sediul social al ofertantului.

B). pentru Persoanele Fizice sau persoane fizice autorizate

- Declaraţie de participare la licitaţie din care să rezulte faptul că ofertantul cunoaşte toate drepturile şi obligaţiile ce decurg din această calitate, prevederile Hotărârii Consiliului Local prin care s-a aprobat concesiunea, ale caietului de sarcini şi documentaţiei de atribuire şi este întru-totul de acord cu ele, semnată de ofertant. Forma de prezentare - în original;

- cerere de participare în care se va stipula în clar adresa unde doreşte să i se transmit corespondenţa;

- copie de pe actul de identitate;

- copie de pe chitanţa reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;

- copie de pe chitanţa sau ordinul de plată reprezentând achitarea garanţiei de participare la licitaţie;

- dovada privind achitarea tuturor obligaţiilor fiscale către bugetul central şi local, prin prezentarea certificatelor de atestare fiscal, eliberte de organelle fiscal competente, eligibile la data organizării licitaţiei. Forma de prezentare - în original.

NOTĂ:

Înregistrarea ofertei de participare la licitaţie, însoţită de toate documentele precizate în prezentele instrucţiuni, presupune că ofertantul cunoaşte toate drepturile şi obligaţiile ce decurg din această calitate, datele înscrise în caietul de sarcini, prevederile prezentei metodologii şi este întru-totul de acord ca ele.

10. INSTRUCTIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

- dosarul de participare la licitaţie se depune în plic închis, netransparent care va conţine documentele prevăzute şi care se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data şi ora, la sediul Primăriei comunei Pestisu Mic, strada Principală, nr. 64, judeţul Hunedoara, până cel târziu în data de _____, ora

- Deschiderea licitaţiei are loc în data de_____, ora ___00, la sediul Primăriei comunei Pestisu Mic, strada Principală, nr. 64, judeţul Hunedoara.

Documentele ofertei trebuie sa fie obligatoriu numerotate, semnate şi stampilate. Nu se acceptă completarea documentaţiei de înscriere după data limită stabilită în anunţul de licitaţie.

În situaţia în care se constată lipsa vreunui document, cererea de înscriere la procedura de licitaţie va fi respinsă.

Orice licitator, care depune o ofertă la procedura de licitaţie publică pentru concesionarea suprafeţei de 20062 mp teren arabil, va fi obligat să facă dovada că a achitat: contravaloarea documentantatiei de atribuire **în format hârtie 50 lei, taxa de participare - 100 lei, garanţia de participare la licitaţie - 300 lei.**

CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

- Ofertele se redactează in limba română.
- Ofertanţii transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul „Oferte" al concedentului, precizându-sc data şi ora depunerii.
- **Pe plicul exterior** se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta şi va conţine:

1. Fişa cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături şi modificări;
2. Acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor;

a) certificatul de înregistrare a societăţii, la Oficiul Registrului Comerţului (cod unic de înregistrare şi anexa) pentru persoane juridice, sau autorizaţia pentru persoane fizice care desfăşoară activităţi economice în baza liberei iniţiative;

b) -actul constitutiv al societăţii comerciale (statut);

c) - cont bancar şi banca - ofertanţii trebuie să facă dovada că deţin în cont o sumă cel puţin egală cu 30% din preţul minim de pornire a licitaţiei;

d) - acte doveditoare privind capacitatea economico - financiară a ofertantului (cifra de afaceri pentru anul 2023);

e) - împuternicire scrisă prin care reprezentantul legal al ofertantului deleagă reprezentarea Ia licitaţie a unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie (dacă este cazul) + copie de pe actul de identitate;

3. Documente de eligibilitate:

a) Certificat de atestare fiscală emis de Biroul Impozite si taxe din cadrul Primăriei comunei Pestişu Mic privind plata obligaţiilor bugetare, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul local. Forma de prezentare: original sau copie legalizată ;

b) Certificat privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului, valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice Hunerdoara, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligaţii restante de plată a impozitelor, taxelor, contribuţiilor etc. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;

c) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerţului, cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte fapte similare cu cele anterioare, reglementate prin lege; Forma de prezentare: original sau copie legalizată;

4. Acte doveditoare privind intrarea în posesia documentaţiei de licitaţie, de achitare a taxei de licitaţie şi a garanţiei de participare la licitaţie, respectiv:

- dovada achiziţionării (documentaţiei de atribuire la licitaţie) în suma de 50 lei Forma de prezentare - în copie (ofertantul va prezenta la licitaţie şi originalul)

- dovada achitării taxei de participare la licitaţie în sumă de 100 lei. Forma de prezentare - în copie (ofertantul va prezenta la licitaţie şi originalul):

- dovada achitării garanţiei de participare la licitaţie, Forma de prezentare - în copie (ofertantul va prezenta la licitaţie şi originalul).

4. Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz Plicul interior va conţine oferta propriu-zisă care trebuie să cuprindă date referitoare la:

- domiciliul sediul social al ofertantului

- preţul oferit, care se va estima în lei, şi nu trebuie să fie mai mic decât preţul minim de pornire a licitaţiei:

- capacitatea economico-financiară a ofertantului:

- descrierea investiţiilor **pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producţie a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestişu Mic,,** *ce urmează a fi realizate, procedurile şi soluţiile tehnice propuse de ofertant;*

- alte obligaţii pe care ofertantul şi le asumă în cazul în care va castiga licitatia.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

5. Condiţii minime pe care trebuie să le îndeplinească oferta:

- Preţul minim oferit (preţul minim de pornire a licitaţiei);

11. ELEMENTE DE PRET ŞI CLAUZE FINANCIARE

11.1 Redevenţa terenului extravilan stabilită prin raportul de evaluare nr. 216/24.07.2023 întocmit de către evaluator Gama Eval Invest SRL – membru A.N.E.V.A.R., este cea menţionată la pct. 4.1, respectiv **2.466,68 lei/an**.

11.2 Participanţii la licitaţie vor depune o garanţie de participare la licitaţie *de 300 lei, Forma de prezentare - în copie şi original ;*

11.3 Pentru ofertantul declarat câştigător garanţia de participare la licitaţie se va restitui în termen de 7 zile de la semnarea contractului de concesiune şi a procesului-verbal de predare-primire al terenului extravilan, pe baza unei cereri scrise şi înregistrate la Primăria Peştişu Mic.

11.4 Participanţilor necâştigători li se va restitui garanţia de participare în termen de 7 zile de la semnarea procesului verbal de licitaţie, pe baza unei cereri scrise şi înregistrate la Primăria Peştişu Mic.

11.5 Ofertantul câştigător va pierde garanţia, dacă nu se prezintă în interval de 20 zile calendaristice, de la data încheierii procesului-verbal al licitaţiei, la încheierea contractului de concesionare. De asemenea refuzul de a semna contractul de concesionare sau procesul-verbal de predare-primire al terenului duce la pierderea garanţiei.

11.6 Garanţia de participare la licitaţie se poate pierde dacă ofertanţii nu sunt prezenţi la licitaţie.

11.7 Preţul ***(documentaţiei de atribuire la licitaţie)*** **este de 50 lei.** Acesta poate fi procurat de către persoanele interesate de la sediul Primăriei Peştişu Mic în urma achitării contravalorii acestuia la caseria primăriei.

12. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

12.1 Prin concesionarea terenului extravilan în suprafaţă totală de 20.062 mp înscris în CF nr. 62186 Peştişu Mic se urmăreşte **realizarea implementării şi excutării a unor sisteme fotovoltaice de producţie a energiei electrice din surse regenerabile în Comuna Peştişu Mic.**

12.2 Investiţiile şi lucrările se vor executa numai după obţinerea autorizaţiei de construire în condiţiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare.

12.3 Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului.

13. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

13.1 Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- niciunul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației;

- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale;

- în cazul unor contestații întemeiate, admise conform Legii nr. 544/2004 privind contenciosul administrativ.

13.2 Anularea licitației se face prin hotărârea comisiei de licitație, cu votul a 2/3 din numărul membrilor, și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

13.3 Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de concesionare, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

Ofertele depuse la o altă adresă a concedentului. decât cea stabilită, sau cele primite şi înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunţul publicitar, vor fi retunate ofertanţilor fară a fi deschise.

14.RETRAGEREA OFERTEI

- Retragerea ofertei se poate face în următoarele condiţii:

a) - prin cerere scrisă din partea ofertantului, până la expirarea termenului de depunere a ofertelor, situaţie în care se restituie garanţia de participare;
b) - prin revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea ofertei şi înainte de adjudecare, situaţie care atrage pierderea garanţiei de participare;
c) - prin revocarea ofertei de către ofertant după adjudecarea acesteia, situaţie care atrage de asemenea, pierderea garanţiei de participare.

NOTA:

Oferta nu poate fi retrasă după începerea licitaţiei, în timpul lictaţiei, sau după stabilirea rezultatului licitaţiei.

15.EXCLUDEREA OFERTEI

Excluderea ofertelor se poate face în următoarele condiţii:

a) - în cazul în care preţul redevenţei oferit este sub valoarea preţului minim de pornire a licitaţiei;
b) - în cazul în care formularul de ofertă nu este completat corect sau nu poartă semnătura în original a ofertantului;
c) - în cazul în care nu se face dovada depunerii garanţiei de participare, a achitării taxei de participare şi a achitării contravalorii documentaţiei de licitaţie;
d) - în cazul depunerii ofertei după termenul limită stabilit situaţie în care se înapoiază ofertanţilor fără a fi deschise;
e) -în cazul în care ofertanţii sunt dovediţi că deţin informaţii despre valoarea altor oferte din licitaţie sau au stabilit cu alţi ofertanţi înţelegeri pentru falsificarea rezultatului licitaţiei spre a obţine preţuri de concesionare mai mici;
f) - în cazul în care ofertantul nu anexează toate documentele solicitate, iar comisia apreciază că documentele care lipsesc sunt absolut necesare pentru continuarea licitaţiei;
g) - în cazul în care ofertantul a fost adjudecatorul unei licitaţii anterioare şi nu a încheiat contractul în termen legal.

NOTĂ

Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă, în urma publicării anunţului de licitaţie, au fost depuse cel puţin două oferte vatabile până la termenul limită de depunere a ofertelor.

În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie, nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile în termenul limită stabilit, se va anula procedura şi se va organiza o nouă licitaţie, începând cu etapa publicării anunţului.

SECŢIUNEA a V-a –
16. CONTRACTUL DE CONCESIUNE ŞI EFECTELE ACESTUIA

16.(1) Contractul de concesiune va fi încheiat în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii, fiind redactat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Predarea - primirea bunului se face pe bază de proces - verbal. Conţinutul contractului de concesiune va fi prezentat în Documentaţia de atribuire, într-un contract-cadru.

Contractul de concesiune va fi încheiat după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitaţiei.

16.(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va cuprinde drepturile şi obligaţiile concesionarului şi ale concedentului. Raporturile contractuale dintre concedent şi concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului şi obligaţiile care îi sunt impuse.

16.(3) Refuzul ofertantului declarat câştigător de *a încheia contractul de concesiune* atrage *pierderea garanţiei depuse* pentru participarea la licitaţie. În cazul în care ofertantul declarat câştigător *refuză încheierea contractului, licitaţia publică va fi anulată,* iar concedentul *va relua procedura de licitaţie publică,* de la etapa publicării anunţului, în condiţiile legii, Studiul de oportunitate şi Caietul de sarcini păstrându-şi valabilitatea.

16.(4) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare / înscriere la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică; concedentul are obligaţia să asigure obţinerea documentaţiei de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalităţi de obţinere a documentaţiei de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricţionat şi deplin, prin mijloace electronice, la conţinutul documentaţiei de atribuire;

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 - în acest caz, concedentul are dreptul de a stabili un preţ pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, cu condiţia ca acest preţ să nu depăşească costul multiplicării documentaţiei, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

Toate sistemele informatice şi aplicaţiile informatice utilizate trebuie să respecte legislaţia naţională în vigoare privind interoperabilitatea electronică şi cea privind asigurarea unui nivel comun ridicat de securitate a reţelelor şi sistemelor informatice.

SECŢIUNEA a VI -a

17. ÎNCETAREA ŞI REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

17.1 Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare de către comisia de licitaţie prin procesul-verbal.

17.2 Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul de concesiune în termen de maxim 20 zile calendaristice de la stabilirea câştigătorului licitaţiei. În cazul unor litigii sau contestaţii, contractul de concesiune se va încheia doar după încetarea acestora.

17.3 În cazul în care autoritatea contractantă nu ajunge să încheie contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare, aceasta are dreptul:

a) de a invita ofertanţii, în ordinea descrescătoare a clasamentului, în vederea încheierii contractului; sau

b) de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune.

18. DREPTURILE PĂRȚILOR

18.1 Concesionarul are următoarele drepturi: conform art. 325 din OUG 57/2019:

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

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

(3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/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 publică/privată.

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

(7) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 15 zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/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 publică/privată.

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

(10) -concesionarul are obligația de a achita taxa pe terenul concesionat, potrivit dispozițiilor din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările si completările ulterioare;

(11)- concesionarul are obligația de a plăti pe toată durata concesionării impozitele și taxele datorate bugetului local, precum și celelalte utilități consumate, ele neintrând în redevența stabilită prin contract;

(12) 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.

12.2 Concedentul are următoarele drepturi; conform art. 326 din OUG 57/2019:

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

(2) Verificarea prevăzută la alin. (l) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/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 publică/privată, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/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 publică/privată.

(8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/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.

13.CLAUZE PRIVIND ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

I.1 Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

a) - la expirarea duratei stabilite în contractul dc concesiunc;
b) - în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
c) - în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
d) - în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
e) - în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata bunul prin renunțare, fără plata unor despăgubiri;
f) - prin acordul comun al părților,
g) - în cazul intervenției unei situații dc forță majoră.

- dacă în termen de 24 de luni de la încheierea contractului de concesiune , concesionarul nu își începe activitatea conform obiectului concesiunii, **pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producție a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestișu Mic„**

I.2. În situația prevăzută la lit. b), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune a bunului proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-1 exploata, acesta va notifica de îndată conccdentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

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

Prin contractul de concesiune părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fară a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

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

La **încetarea contractului** de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, concedentului în deplină proprietate, în mod gratuit, libere de orice sarcini, bunurile de retur.

II. - Rezilierea contractului intervine:

a) - Pronunţată de instanţa de judecată, la iniţiativa concedentului, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului în cazul nerespectarii obligaţiilor contractuale de către concesionar,

b) - Pronuntata de instanta de judecată, la iniţiativa concesionarului, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului, dacă rezilierea se produce din culpa acestuia, în cazul nerespectarii obligaţiilor contractuale:

c) - Renunţarea la concesiune din partea concesionarului, fară plata unei despăgubiri, la dispariţia, dintr-o cauza de forţa majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a exploata terenul în imposibilitate dovedita cu acte de concesionar si acceptata de concedent), in acest caz concesionarul va notifica concedentul, in termen de 15 zile de la constatarea situatiei intervenite,despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activitatii. Imposibilitatea obiectiva de a exploata bunul poate fi invocata în cazul cand concesionarul are o situatie financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societăţii concesionare.

III. Renunţare la concesiune poate interveni în următoarele cazuri:

a) din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri, la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţi obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar şi acceptată de concedent); în acest caz concesionarul va notifica concedentul, de îndată, dar nu mai mult de 15 zile de la constatarea situaţiei intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activităţii, declarând renunţarea la concesiune. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situaţie financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societăţii concesionare.

b) în cazul nerespectarii 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 îndreptăţită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunţe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părţile nu stabilesc altfel.

c) Schimbarea destinaţiei obiectului concesiunii după concesionare atrage **rezilierea de drept** a contractului de concesiune.

d) Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părţile pot stabili şi alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor şi condiţiilor reglementate de lege.

e) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune **bunurile ce au fost utilizate** de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- bunurile de retur, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia concedentului, gratuit şi libere de orice sarcini - terenul în suprafaţă de 20062 mp;
- bunurile de preluare, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părţi şi însuşită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;
- bunurile proprii, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea şi posesia concesionarului.

IV.Forma de control şi de monitorizare cerută de concedent

Pe durata contractului de concesiune, *concedentul are dreptul să verifice* respectarea obligaţiilor asumate de concesionar, să inspecteze bunurile, să verifice stadiul de realizare a investiţiilor, precum şi modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activităţii de exploatare a instalaţiilor.

Verificarea se va exercita cu notificarea prealabilă a concesionarului şi în condiţiile stabilite în contract.

SECȚIUNEA a VII -a

PROCEDURA ADMINISTRATIVĂ DE DESFAȘURARE A PROCEDURII DE CONCESIUNE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE

Desemnarea ofertei câștigătoare se va face dintre ofertele desemnate calificate după criteriul „oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere tehnico –economic'' cu următorul algoritm de calcul:

Factori de evaluare	Punctajul maxim alocat
1. Valoarea ofertei financiare	40
2. Propunere tehnico-financiara	30
3. Impactul social	30
TOTAL :	100

Următoarele prevederi sunt obligatorii:

1. Punctajul pentru factorul de evaluare " valoarea ofertei financiare" se acorda astfel:

a) pentru cea mai mare dintre valorile ofertelor se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv, adică 10 puncte;

b) pentru altă valoare decât cel prevăzut la lit. a) se acorda punctajul astfel:

P(n) = (valoare (n) / valoarea maxima oferita) x 10

2. Punctajul pentru factorii de evaluare "propunere tehnico-financiara" si „impact social" se acorda pentru următorul subcriteriu :

„Propunere plan de afaceri – 30 puncte, impact social - 30 puncte (punctaj maxim – 60 puncte), în urma analizei cost-beneficiu.

Punctajul maxim se va acorda având in vedere modul de prezentare, rigurozitatea descrierii planului de afaceri si analizei socio-economice si de impact asupra mediului, precum și în urma analizării indicatorilor de performanță specifici, rezultați din documentația depusă, prin raportare la cerințele concendentului rezultate din studiul de oportunitate și documentația de atribuire.

Se va desemna câștigătoare oferta care însumează numărul cel mai mare de puncte în urma aplicării algoritmului de calcul.

Valoarea minima oferita va fi de **2.466,68 lei/an/total suprafață de 20.062 mp**

Depunerea ofertelor se va depune la sediul Primăriei/Consiliul local al comunei Pestișu Mic, strada principală, nr.64, conform anunțului de licitație.

Deschiderea ofertelor va avea loc la data menționată în anunțul licitației, la sediul Primăriei/Consiliul local al comunei Pestișu Mic , strada principală, nr.64;

SECȚIUNEA VIII. LITIGII

Litigiile de orice fel sunt de competența instanței judecătorești competente din raza teritorială a concedentului.

SECȚIUNE a XI- a - DISPOZIȚII FINALE

Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe concesionar.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

Prin încheierea contractului de concesiune, toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite și acceptate, atât de către concedent, cât și de către concesionar.

SECȚIUNEA X. DOCUMENTE ANEXĂ

Extras de carte funciară nr. 62186 Peștișu Mic pentru imobilul situate în extravilanul Comuna Peștișu Mic, în suprafață totală de 20.062 mp;

Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 62186 Peștișu Mic;

Raport de evaluare a imobilului identificat cu nr. cadastral 62186 Peștișu Mic nr. 216/24.07.2023.

Formulare.

Pestișu Mic la data de 31.08.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PEȘTIȘU MIC JUDEȚUL HUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ ,
Secretar general al comunei,
Caba Valeria - Maria

Cvorum necesar: 9 voturi pentru, Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum: 9 voturi „pentru", 0 „abțineri", 0 voturi „împotrivă".

Cerere de participare la licitația publică

CĂTRE,
COMUNA PEȘTIȘU MIC – JUDEȚUL HUNEDOARA

Urmare a anunțului dumneavoastră, prin care ați anunțat organizarea licitației publice cu strigare pentru ceonsionare terenului extravilan identificat cu nr. cadastral 62186, având cartea funciară nr. 62186 Peștișu Mic, situat în extravilanul Comunei Peștișu Mic, vă înaintăm prezenta cerere de participare la licitație pentru:

1. Teren extravilan - arabil, situat în extravilanul Comuna Peștișu Mic, Jud. Hunedoara, în suprafață de 20.062 mp.
2. Societatea _____, reprezentată prin administrator _____, cu domiciliul/sediul actual în localitatea _____, str._____, nr._____, bl._____sc._____, judet_____, telefon_____;

Declar ca am luat act că în cazul nerespectării prețului ofertei de preț, sunt de acord cu anularea vânzării, urmând să suport toate consecințele ce derivă din condițiile contractului de concesiune și ale caietului de sarcini.

OFERTANT
(denumirea/numele/adresă)

_____

Semnatura (ştampilă)_____

SECȚIUNEA FORMULARE

FORMULARUL 1

OPERATOR ECONOMIC

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnatul(a) (denumirea, numele operatorului economic), în calitate de ofertant/candidat/concurent la procedura de (se mentioneaza procedura) pentru atribuirea contractului de achizitie publică având ca obiect ..... cod CPV ..... la data de ..... (zi/luna/an), organizata de ....., declar pe propria răspundere că:

a) nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activităţiile mele comerciale nu sunt suspendate şi nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situaţie similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situaţiile prevăzute la lit. a);

c) mi-am îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat şi către bugetul local, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în ţara în care sunt stabilit până la data solicitată de ..... ;

d) nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greşeli în materie profesională.

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

Înteleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încalcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Operator economic,

(ştampila şi semnatura autorizată)

FORMULARUL 2

CANDIDATUL/OFERTANTUL

_____

(denumirea/numele)

INFORMATII GENERALE

1. Denumirea/numele:

2. Codul fiscal:

3. Adresa sediului central:

4. Telefon:

Fax:

E-mail:

5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare _____

(numarul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)

6. Obiectul de activitate, pe domenii: _____

(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

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

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

8. Principala piata a afacerilor:

Candidat/ofertant,

_____

(semnatura autorizata)

FORMULARUL 3

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARAŢIE PRIVIND CALITATEA DE PARTICIPANT LA PROCEDURA

1.Subsemnatul ....., reprezentant împuternicit al.....(denumirea operatorului economic), declar pe proprie răspundere sub sancţiunile aplicate faptei de fals în acte publice, ca, la procedura pentru atribuirea contractului de achiziţie publică .....;(se menţionează procedura), având ca obiect .....(denumirea produsului,serviciului sau lucrării şi codul CPV) la data de..... (zi/luna/an), organizata de.....(denumirea autorităţii contractante) particip şi depun oferta:

[ ] în nume propriu

[ ] ca asociat în cadrul asociaţiei

[ ] ca asociat în cadrul asociaţiei

[ ] ca subcontractant al (se bifează opţiunea corespunzătoare)

2. Subsemnatul declar că:

[ ] nu sunt membru al nici unui grup de operatori economici;

[ ] sunt membru în grupul sau reţeaua a cărei lista cu date de recunoaştere o prezint în

Anexa (se bifează opţiunea corespunzătoare)

3. Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenţa declaraţie la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de achiziţie publică sau,în cazul în care vom fi desemnaţi câştigători,pe parcursul derulării contractului de achiziţie publică.

4. De asemenea, declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor, situaţiilor şi documentelor care însoţesc oferta, orice informaţii suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declaraţie.

5. Subsemnatul autorizez prin prezenţa orice instituţie, societate comercială,banca, alte persoane juridice să furnizeze informaţii reprezentanţiilor autorizaţii ai ..... denumirea şi adresa autorităţii contractante) cu privire la orice aspect tehnic şi financiar în legatură cu activitatea noastră.

DATA COMPLETĂRII:.....

Operator economic,

.....

(semnatura autorizata)

FORMULARUL 4

CANDIDATUL

Înregistrat la sediul autorităţii contractante

NR .....

FORMULAR DE OFERTA

Către .....

(denumirea autorităţii contractante şi adresa completă

Domnilor,

1. Examinând documentaţia de atribuire, subsemnaţii, reprezentanţi ai ofertantului _____ , ne oferim că, în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia mai sus menţionată, să concesionăm spatiul situat_____

pentru suma de _____ lei

(suma în litere şi în cifre)

2. Ne angajăm să menţinem această ofertă valabilă pentru o durată de _____ zile, (durata în litere şi în cifre) respectiv până la data de _____ (ziua/luna/anul) şi ea va rămâne obligatorie pentru noi şi poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Până la încheierea şi semnarea contractului de inchiriere această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câştigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

5. Alături de oferta de baza: _

|_| depunem oferta alternativă, ale cărei detalii sunt prezentate într-un formular de oferta separat, marcat în mod clar "alternativă"; _

|_| nu depunem oferta alternativă.

(se bifeaza opţiunea corespunzătoare)

6. Am înţeles şi consimtim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câstigătoare, să constituim garanţia de bună execuţie în conformitate cu prevederile din documentaţia de atribuire.

7. Întelegem că nu sunteţi obligaţi să acceptaţi oferta cu cel mai scăzut preţ sau orice altă ofertă pe care o puteţi primi.

Data _____/_____/____

_____, încalitate de _____, legal autorizat sa semnez (semnătura) oferta pentru şi în numele _____.

(denumirea/numele ofertantului)

FORMULARUL 5

OFERTANTUL

Înregistrat la sediul autorităţii contractante

nr. ..... / .....

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către _____

Ca urmare a invitaţiei de participare apărute în anuntul publicitar privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului _____(denumirea contractului inchiriere)
noi_____ (denumirea operatorului economic sau persoana fizica), vă transmitem alăturat următoarele:

1. Documentul ..... (tipul, seria/numărul, emitentul) privind garanţia pentru participare, în cuantumul şi în forma stabilite de dumneavoastră prin documentaţia pentru elaborarea şi prezentarea ofertei;

2. Coletul sigilat şi marcat în mod vizibil, conţinând, în original:

a) oferta;

b) documentele care însoţesc oferta.

Avem speranţa că oferta noastră este corespunzătoare şi vă satisface cerinţele.

Data completării

Cu stimă,

Operator economic,

(stampilaşisemnaturaautorizata)

FORMULARUL 6

DECLARATIE

Subsemnatul ....., CNP....., posesor BI/CI seria....., nr....., incalitate de reprezentant al .....

- declar pe propria răspundere, sub sancţiunile aplicate faptei de fals în acte publice şi în declaraţii ca am luat cunăştinţă de prevederile Hotărârii Consiliului Local al Comunei Pestişu Mic prin care s-a aprobat_____,compus din teren în suprafaţă de 20.062 mp, **pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producție a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestișu Mic„** , *aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara,* cunosc prevederile caietului de sarcini şi ale documentaţiei de atribuire privind concesionarea acestui teren şi sunt de acord să particip la licitaţia publică ce se va organiza, în vederea concesionării prin licitaţie publică a unui teren în suprafaţă de 20.062 mp, **pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producție a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestișu Mic„** Mă oblig în cazul în care voi fi declarat câştigător, să închei contractul de închiriere în termen de 20 de zile calendaristice de la data adjudecării licitaţiei şi comunicării rezultatului licitaţiei.

Data

Semnatura

ROMÂNIA
HUNEDOARA
COMUNA PESTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 5 la Hotărârea Consiliului Local nr.90/2023

CONTRACT - CADRU DE CONCESIUNE

a terenului proprietate privată a comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, în suprafață de 20062 mp, situat în extravilanul satului Pestișu Mic, înscris în CF nr. 62186, identificat cu nr. cadastral 62186, pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producție a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestișu Mic„

I. Părțile contractante

1. U.A.T. Comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara, cu sediul în localitatea Pestișu Mic, nr. 64, comuna Pestișu Mic, județul Hunedoara, cod poștal 337335, telefon/fax 0254735735, având codul de înregistrare fiscală 4374148, cont nr....., deschis la Trezoreria Municipiului Hunedoara, , prin reprezentant legal – domnul Dobrutchi Saul - Daniel - primar, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte

și:

2. . . . ., cu sediul în localitatea . . . . . ., str. . . . . nr. . . . . ., bl. . . . . ., sc. . . . . ., et. . . . . ., ap. . . . . ., județul . . . . . ., cod poștal.....având C.I.F./C.U.I . . . . . ., J . . . . . ., contul nr. . . . . , deschis la . . . . . , telefon . . . . . , fax . . . . . , reprezentată prin . . . . . , cu funcția de . . . . . , în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte (pentru persoane juridice)

SAU

2. . . . . . ., cu domiciliul în localitatea . . . . . ., str. . . . . nr. . . . . ., bl. . . . . ., sc. . . . . ., et. . . . . ., ap. . . . . ., județul . . . . . ., cod poștal.....având C.I. /B.I. . . . . ., seria...., nr....., eliberat de ..... la data de. ..... ., CNP..... contul nr. . . . . , deschis la . . . . . , telefon . . . , fax . . . . . , în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte (pentru persoane fizice)

la data de ....., la sediul concedentului din localitatea Pestișu Mic, nr. 64, județul Hunedoara, în temeiul prevederilor O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Pestișu Mic nr. ____ din data de 31.08.2023 **privind aprobarea concesionării prin licitație publică cu strigare a terenului în suprafață de 20062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, , pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producție a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestișu Mic„**

, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 (1) Obiectul contractului de concesiune este concesionarea suprafeţei de teren de 20062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categorie de folosinţă —arabil, aparţinând domeniului privat al U.A.T. Comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, localizată în extravilanul satului Pestişu Mic, comuna Pestişu Mic, în tarlaua nr. 105

Suprafaţă totală concesionată: 20062 mp teren arabil.

(2) Terenul concesionat va fi utilizat de către concesionar în scopul desfăşurării de activităţi cu specific de producţie, cu respectarea legislaţiei de mediu şi a prevederilor legale în vigoare privind bunurile aparţinând domeniului privat al unităţilor administrativ-teritoriale.

Art. 2 (1) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunuri de retur - bunurile care revin de plin drept, gratuit şi libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur: bunurile care au făcut obiectul concesiunii, respectiv suprafaţa de teren de 20062 mp, categorie de folosinţă arabil.

b) bunuri proprii - bunurile care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii: - bunurile care au aparţinut concesionarului şi au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii.

c) bunurile de preluare - bunurile utilizate de către concesionar pe perioada concesionării, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care concedentul îşi exprimă intenţia de a le cumpăra la încetarea concesiunii, dacă este cazul si vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părţi şi însuşită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.

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

(3) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea contractului vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunurile de retur, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia concedentului, gratuit şi libere de orice sarcini;

b) bunurile de preluare, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părţi şi însuşită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;

c) bunurile proprii, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea şi

posesia concesionarului.

(4) Concesiunea se face în condiţiile stabilite prin caietul de sarcini, anexat la prezentul contract care este parte integrantă din acesta.

(5) Predarea - primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces - verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, care devine anexă la contract.

(6) Contractul de concesiune încheiat în scris şi înregistrat la primăria pe raza căreia se află terenul constituie **titlu executoriu** pentru plata redevenţei la termenele şi în modalităţile stabilite în contract.

(7) Nivelul redevenţei nu poate fi modificat de Concesionar ca urmare a unor pierderi datorate unor factori naturali (calamităţi, inundaţii, secetă).

(8) Părţile sunt obligate să notifice primăriei pe raza căreia se află terenul concesionat şi la care a fost înregistrat contractul de concesiune orice modificare a nivelului redevenţei.

(9) Concesionarul are interdicţia de a subconcesiona, cesiona sau închiria terenul în suprafaţă de 20062 mp, care constituie obiectul concesiunii şi contractul de concesiune.

III. Termenul concesiunii

Art. 3 (1) Durata concesiunii este de 49 de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune.

IV. Preţul concesiunii – redevenţa

Art. 4 (1) Nivelul redevenţei este de _____lei/an,/ total suprafaţă de 20062 mp

Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și va fi plătibilă în lei.

(2) Plata redevenţei se face în numerar, la Casieria din cadrul Primăriei comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, sau prin ordin de plată, în contul Unității Administrativ Teritoriale Comuna Pestișu Mic, deschis la Trezoreria Municipiului Hunedoara.

(3) Plata redeventei se va face în două tranşe, după cum urmează:

a) 50% din redevența anuală datorată, până la data de 31 martie și 50% din redevența anuală datorată, până la data de 30 septembrie.

(4) Redevența valorică a concesiunii **se va indexa cu rata inflației**, comunicată anual pe site-ul Ministerului Dezvoltării regionale și Administrației Publice http://www.dpfbl.mdrap.ro/rata_inflației.html cât și pe site-ul Ministerului Finanțelor publice http://www.mfinanțe.gov.ro.

(5) Pe perioada derularii relatiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitatiei publice.

V. Plata redevenţei

Art. 5 (1) Plata redevenţei se face de către concesionar în contul deschis la Trezoreria Hunedoara: _____, la termenele şi în condiţiile prevăzute la art. (4) din prezentul contract.

(2) Neplata redevenţei în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut la art. 4 din contract, atrage după sine transmiterea de către concedent a unei somaţii de plată, către concesionar.

(3) Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somaţiei de plată, concesionarul nu a efectuat plata, atunci contractul de concesiune este reziliat de drept, fară intervenţia instanţelor judecătoreşti, prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu, conform art. 1.553 din Codul Civil şi se procedează la revenirea terenurilor la dispoziţia concedentului fără nicio obligaţie a acestuia faţa de concesionar.

(4) Concesionarul rămâne obligat să plătească redevenţa datorată până la data retragerii terenului concesionat, stabilită prin procesul verbal dar şi a penalizărilor de întârziere, calculate conform prevederilor art. 11, alin. (2), din prezentul contract, datorate până la plata integrală a sumelor din concesionare.

(5) Pentru anii fiscali următori, redevenţa se va indexa în funcţie de indicele de inflaţie aferent anului fiscal respectiv.

(6) Întârzierea la plată a redevenţei se penalizează cu 0,1% din cuantumul redevenţei datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

(7) Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la **rezilierea contractului**, fără notificări prealabile.

VI. Documentele contractului de concesiune

Art. 6 Documentele contractului sunt:

a) Procesul Verbal de adjudecare a licitaţiei

b) Extras de carte funciară pentru bunul concesionat şi Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

c) Caietul de Sarcini al licitaţiei publice

d) Procesul verbal de predare - primire a bunului concesionat

e) Dovada depunerii garanţiei pentru buna executare a contractului.

VII. Drepturile şi obligaţiile părţilor

Art. 7 ***(1) Drepturile şi obligaţiile concedentului sunt:***

a) Să predea terenul concesionarului la termen şi în condiţiile stabilite de prezentul contract, indicându-i limitele, precum şi inventarul existent, pe bază de proces - verbal; să îl garanteze pe concesionar de evicţiune totală sau parţială, precum şi de viciile ascunse ale lucrului pe care îl concesionează;

b) Să nu iniţieze niciun fel de măsuri în legătură cu exploatarea terenului concesionat, de natură să-l tulbure pe concesionar, cu excepţia măsurilor legale;

c) Să controleze oricând modul în care concesionarul exploatează terenul concesionat; pe timpul controlului, proprietarul va fi însoţit de concesionar sau de un împuternicit al acestuia;

d) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului şi în prezenţa reprezentantului acestuia, cu excepţia cazurilor când concesionarul îşi dă acordul, în scris, cu privire la verificarea în absenţa sa sau când aceasta are rolul de a constata situaţii de fapt reclamate, în scris, de concesionar.

e) În caz de tulburări ale terţilor în exploatarea normală a terenului, să acţioneze împreună cu concesionarul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare;

f) Să primească, la încetarea contractului, terenul care a făcut obiectul acestuia;

g) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementara contractului de concesiune, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, notificând acest fapt concesionarului, în scris;

h) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege şi de prezentul contract;

j) Concedentul este obligat să notifice concesionarul la apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale;

k) Concedentul are dreptul ca, pe parcursul derulării contractului, dacă interesul public, județean, național sau local o impune, prin act adițional la prezentul contract, să reducă suprafața concesionată în condițiile art. 14 din prezentul contract.

(2) Drepturile și obligațiile concesionarului:

a) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe cheltuiala sa, bunurile ce fac obiectul contractului de concesiune;

b) Să primească terenul concesionat la "termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;

c) Să folosească terenul pe care l-a concesionat în scopul pentru care a fost concesionat, după cum s-a prezentat în oferta depusă la licitația publică în condițiile stabilite prin contract;

d) Să nu degradeze terenul concesionat:

e) Să nu schimbe categoria de folosință a terenului concesionat fără acordul scris al concedentului; .

f) Să plătească tranșele la termenul și în condițiile - prevăzute în capitolul IV;

g) Să ceară acordul scris al concedentului pentru efectuarea eventualelor investiții pe teren;

h) Să suporte taxele de înregistrare și publicitate a contractului de concesiune;

i) Să comunice concedentului să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terți în exploatarea terenului concesionat;

j) La încetarea contractului, are obligația de a restitui terenul concesionat în starea în care 1-a primit de la concedent;

k) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea rațională, eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent și ofertei depuse la licitația publică;

l) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de protecția mediului;

m) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, concesionarul este obligat să restituie proprietarului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini;

n) Concesionarul, în situația în care dorește construirea unor obiective cu caracter provizoriu, care necesită autorizație de construire conform legii, este obligat să obțină autorizație de construire, conform Legii nr. 50/1991, care să conțină obligatoriu avizul favorabil al concedentului;

o) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica de îndată dar nu mai târziu de 15 zile de la data constatării acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării terenului;

p) Concesionarul este obligat să nu deterioreze sau distrugă construcțiile sau amenajările aflate pe terenul concesionat, respectiv: drumuri, canale de aducțiune, canale de desecare, precum și să execute, ori de câte ori este necesar, reparații la aceste bunuri, pe cheltuiala proprie, în vederea bunei funcționări a acestora;

q) Să îndeplinească cu bună credință, toate obligațiile contractuale ce îi revin, inclusiv cele rezultate din caietul de sarcini.

r) Să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, **sub sancțiunea nulității absolute**.

s) Să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen.

VIII. Garanţii

Art. 8 (1) Concesionarul are obligaţia, ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanţie reprezentând o cotă procentuală de 10% din suma datorată concedentului cu titlu de redevenţă pentru primul an de concesiune, pentru prelevarea majorărilor de întârziere şi sumelor datorate concedentului de către concensionar, în baza contractului de concesiune.

(2) Dacă în termen de 5 zilele de la data comunicării somaţiei de plată, concesionarul nu a efectuat plata garanţiei, atunci contractul de concesiune este reziliat de drept, fără intervenţia instanţelor judecătoreşti, prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu, conform prevederilor art. 1553 din Codul Civil şi se va proceda la revenirea terenurilor la dispoziţia concedentului fără nicio obligaţie a acestuia faţă de concesionar.

(3) Garanţia se va restitui în termen de 5 zile de la încetarea concesiunii, la cererea scrisă a concesionarului, dacă suma nu a fost utilizată de către concedent pentru prelevarea majorărilor de întârziere şi sumelor datorate concedentului de către concensionar, în baza contractului de concesiune.

(4) **Garanţia se constituie printr-un instrument de garantare emis în condiţiile legii de o societate bancară şi devine anexă la contract.**

(5) Garanţia trebuie să fie irevocabilă. Instrumentul de garantare trebuie să prevadă că plata garanţiei se va executa necondiţionat, respectiv, la prima cerere a concedentului, pe baza declaraţiei acestuia cu privire la culpa persoanei garantate.

IX. Încetarea contractului de concesiune

Art. 9 (1) Prezentul contract de concesiune încetează prin:

a) Acordul părţilor, pentru motive întemeiate verificate şi acceptate de concedent, sub condiţia achitării de către concesionar, a redevenţei şi a altor obligaţii izvorâte din contract.

b) La expirarea duratei stabilite în contract,

c) Răscumpărarea concesiunii de către concedent, prin hotărâre a acestuia, în cazul în care interesul naţional sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina concedentelui, întocmindu-se o documentaţie tehnico-economică în care se va stabili preţul răscumpărării. În această situaţie nu se percep daune. În caz de dezacord, situaţia va fi de competenţa instanţei de judecată.

d) În cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către concedent. În acest caz, concedentul va notifica de îndată intenţia de a denunţa unilateral contractul de concesiune şi va face menţiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

e) Prin decesul concesionarului sau dizolvarea, lichidarea ori falimentul persoanei juridice respective.

f) Contractul de concesiune încetează, dacă în termen de 24 de luni de la încheierea contractului de concesiune, dacă concesionarul nu își începe activitatea conform obiectului concesiunii, **pentru „Sisteme Fotovoltaice de Producție a Energiei Electrice din Surse Regenerabile în Comuna Pestișu Mic„**

(2) Rezilierea contractului intervine :

a) în cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despagubiri (plata redevenţei datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului şi a eventualelor penalităţi de întârziere) în sarcina concesionarului;

b) în cazul nerespectarii obligaţiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despagubiri calculate în sarcina concedentului, cu o notificare prealabilă scrisă şi înregistrată, de 15 zile;

c) neplata redevenţei în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut la art. 4 din contract, atrage după sine transmiterea de către concedent a unei somaţii de plată, către concesionar. Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somaţiei de plată, concesionarul nu a efectuat plata, atunci contractul de concesiune este reziliat de drept, fară intervenţia instanţelor judecătoreşti, prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu, conform art. 1.553 din Codul Civil şi se procedează la revenirea terenurilor la dispoziţia concedentului fară nicio obligaţie a acestuia faţă de concesionar.

(3) Schimbarea destinatiei obiectului concesiunii după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune.

(4) Renunţare la concesiune poate interveni în următoarele cazuri:

a) din partea concesionarului, fără plata unei despagubiri, la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţi obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar şi acceptată de concedent). În acest caz concesionarul va notifica concedentul, de îndată, dar nu mai mult de 15 zile de la constatarea situaţiei intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activităţii, declarând renunţarea la concesiune.

(5) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- *bunurile de retur*, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia concedentului, gratuit şi libere de orice sarcini- terenul în suprafaţă de 20062 mp;

- *bunurile de preluare*, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părţi şi însuşită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;

- *bunurile proprii*, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea şi posesia concesionarului.

(6) Predarea - primirea bunului se face pe bază de proces – verbal, semnat atât de către concedent, cât şi de către concesionar.

(7) Concesionarul va fi înştiinţat de către concedent de data semnării procesului verbal cu 7 zile înainte de data stabilită.

(8) În caz de neprezentare a concesionarului sau a reprezentantului împuternicit al acestuia, sau în cazul refuzării semnării procesului verbal de către concesionar sau reprezentantul împuternicit al acestuia la procesul de predare preluare a terenurilor datorită rezilierii contractului, procesul verbal va fi semnat în lipsa, bunurile trecând în administrarea Consiliului Local al comunei Pestişu Mic, libere de orice sarcini, iar procesul verbal fiind opozabil concesionarului.

(9) Procesul verbal se întocmeşte în 2 (două) exemplare şi se transmite concesionarului şi concedentului.

X. Clauze contractuale referitoare la obligaţiile de mediu

Art. 10 (1) Responsabilităţile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, respectiv până la refacerea cadrului natural, după

execuţia lucrărilor de producţie (investiţie, organizare de şantier, intervenţie, exploatare etc.), cât şi menţinerea acestuia în condiţii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant şi lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare şi întreţinere, precum şi pentru aşezările umane învecinate. În cursul lucrărilor efectuate, cât şi după finalizarea acestora, concesionarul are obligaţia să nu afecteze în nici un fel suprafeţele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

(2) Concesionarul are obligaţia de a deţine, pe cheltuiala sa, toate acordurile şi avizele, impuse de legislaţia mediului, dacă sunt necesare în desfăşurarea activităţii.

(3) Concesionarul răspunde în întregime pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecţiei mediului.

XI. Răspunderea contractuală

Art. 11 (1) Nerespectarea de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.

(2) Neplata redevenţei în termenul prevăzut dă dreptul concedentului să pretindă penalităţi în cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de întârziere, calculate de la data scadenţei, până la data efectuării plăţii, în condiţiile prevăzute de art. 1553, alin. (1) din Legea nr. 287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Nerespectarea prevederilor contractuale în mod culpabil, dă dreptul concedentului, în condiţiile art. 1553, alin (2), teza a doua, din Legea nr. 287/2009 – Codul Civil, să rezilieze de drept contractul, iar altă formalitate şi fară intervenţia instanţelor de judecată.

(4) Părţile convin în mod expres asupra faptului că reprezintă o condiţie obligatorie pentru ambele părţi respectarea interesului local al locuitorilor comunei Pestişu Mic, sens în care locatarul acceptă cazul special de reziliere unilaterală prevăzut în favoarea proprietarului. Prin activarea prezentei clauze, proprietarul poate rezilia unilateral contractual de concesiune prin adresarea unei notificări scrise ce îşi va produce efectele în termen de 5 zile, fără alte formalităţi, fără acceptul locatarului şi fără intervenţia instanţei de judecată, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local.

XII. Definiţia termenilor utilizaţi

Art. 12 (1) Forţa majoră - orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil şi inevitabil.

(2) Forţa majoră exonerează părţile contractante de îndeplinirea obligaţiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acţionează.

(3) Îndeplinirea contractului va fi suspendată pe perioada de acţiune a cazului de forţă majoră, dar fără a prejudicia drepturile care se cuveneau părţilor pînă la data la care cazul de forţă majoră a apărut.

(4) Partea contractantă care invocă apariţia unui caz de forţă majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi contractante, de îndată şi în mod complet despre producerea cazului de forţă majoră şi are obligaţia de a lua orice măsuri legale care îi stau la dispoziţie în vederea limitării consecinţelor.

(5) Dacă forţa majoră acţionează sau se estimează faptul că va acţiona pe o perioadă mai mare de 30 de zile, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părţi contractuale, încetare de drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părţi să poată pretinde celeilalte părţi daune-interese.

(6) Cazul fortuit este un eveniment care nu poate fi prevăzut şi nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

XIII. Litigii

Art. 13 (1) Soluţionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Codului Civil.

(2) Concedentul şi concesionarul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin negociere, orice neînţelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(3) Dacă, după 30 de zile de la începerea acestor negocieri, concedentul şi concesionarul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluţioneze de către instanţele judecătoreşti competente de la domiciliul concedentului, potrivit dreptului comun.

XIV. Alte clauze

Art. 14 Precizări privind formele de comunicare şi limba folosită în corespondenţă şi relaţiile dintre părţi

Documentele, notificările, deciziile şi alte comunicări, care trebuie transmise între părţi se vor face în formă scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului şi vor fi ştampilate şi semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

În cazul în care concedentul şi concesionarul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicaţie care nu asigură înregistrarea conţinutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

XV. Dispoziţii finale

Art. 15 (1) Prezentul contract poate fi modificat şi adaptat cu legislaţia în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părţilor.

(2) Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adiţional încheiat între părţile contractante.

(3) Orice modificări legale ale prevederilor contractului de concesionare vor fi însuşite prin hotărâre a consiliului local.

(4) Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 3 (două) exemplare, astăzi, data de _____, data semnării lui, la sediul Primăriei comunei Pestişu Mic, judetul Hunedoara.

Pestişu Mic la 31.08.2023

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
CONSILIER,
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIŞU MIC JUDEŢUL HUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General al comunei Pestişu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenţi: "9 " sistem de vot deschis
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obţinut : voturi " pentru "9, voturi "împotrivă"0" abţineri "0"