



## **HOTĂRÂREA nr. 53 / 2023**

*privind aprobarea vânzării unor bunuri imobile din  
domeniul privat al Comunei Gurghiu, Județul Mureș*

Consiliul Local al Comunei Gurghiu,

Întrunit în ședință ordinară în data de 22.06.2023,

Luând în discuție proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unor imobile din domeniul privat al Comunei Gurghiu, Județul Mureș, înaintat de către primarul Comunei Gurghiu, d-l Boar Laurențiu-Dumitru,

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr. 4119/15.06.2023,
- raportul de specialitate nr. 4122/2023 înaintat de compartimentul urbanism, achiziții publice;
- avizul Comisiei pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor nr. 42/2023;
- avizul Comisiei pentru probleme economico-sociale, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului nr. 42/2023;
- avizul Comisiei pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, sport și agrement, servicii și comerț, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 42/2023;

În baza:

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare art. 555, art. 556, art. 559, art. 565;

În temeiul art.129 al.(1), alin. (2) lit.c), alin.(6) lit.b), art. 139 alin.(2), art.196 al.(1) lit.a), art. 287 lit.b), art. 354, art. 355, art. 363 raportat la art. 334-346 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta:

## **HOTĂRÂRE:**

**Art.1.** Se aprobă vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile din domeniul privat al Comunei Gurghiu, Județul Mureș conform Datelor de identificare și cu prețul minim de pornire a licitației din anexa nr.1, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a terenurilor cu datele de identificare din anexa nr.1, conform anexei nr.2, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă raportul de evaluare nr. 14/19.05.2023, înregistrat cu nr. 3554/19.05.2023, elaborat de expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR ing. Moldovan Tudor, de determinare a prețului de vânzare (pornire a licitației publice) a terenurilor cu datele de identificare din anexa nr.1.

**Art.4.** Se aprobă documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile din domeniul privat al Comunei Gurghiu, Județul Mureș cu datele de identificare din anexa nr.1 conform anexei nr. 3, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** Plata se face integral la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

**Art.6.** Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen maxim de 60 zile de la data adjudecării terenului prin licitație publică.

**Art.7.** Se împuternicește primarul sau viceprimarul Comunei Gurghiu să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

**Art.8.** Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

**Art.9.** Cu îndeplinirea prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Gurghiu.

**Art.10.** Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Gurghiu, în termenul prevăzut de lege, Primarului comunei Gurghiu, Instituției Prefectului – Județul Mureș și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și în Monitorul oficial local pe site-ul oficial al instituției la adresa [www.comunagurghiu.ro](http://www.comunagurghiu.ro).

Gurghiu, 22.06.2023

Președinte de ședință  
Lucian BUȚIU



Secretar general,  
Mihai-Ilie MOLDOVAN





ROMÂNIA  
JUDEȚUL MUREȘ  
COMUNA GURGHIU  
CONSILIUL LOCAL



Anexa 1 la H.C.L. nr. 53 /2023

**Datele de identificare și prețul minim de pornire a licitației pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile din domeniul privat al Comunei Gurghiu, Județul Mureș**

Nr. crt.	Denumirea, adresa	Suprafața mp	CF	Valoare de inventar lei	Valoarea din raport evaluare lei	Preț minim de pornire licitație lei	Obs.
1	Teren intravilan Gurghiu, str. Nouă, Nr. 92	350	51044 Nr. cad. 126/33	8.869	12.620	12.970	
2	Teren intravilan Gurghiu, str. Nouă, Nr. 104	350	51034 Nr. cad. 126/21	8.869	13.438	13.788	
3	Teren intravilan Gurghiu, str. Nouă, Nr. 89	350	51037 Nr. cad. 126/36	8.869	13.438	13.788	



**Studiu de oportunitate pentru vânzarea prin licitație publică a  
bunurilor imobile din domeniul privat al Comunei Gurghiu, Județul Mureș**

**1. DATE GENERALE:**

Potrivit art.363 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ „vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ – teritoriale se aprobă prin hotărârea consiliului local”.

**2. OBIECTUL VÂNZĂRII**

Obiectul vânzării îl reprezintă trei imobile, teren intravilan, domeniul privat al Comunei Gurghiu, cu următoarele date de identificare:

Nr. crt.	Denumirea, adresa	Suprafața mp	CF	Valoare de inventar lei	Valoarea din raport evaluare lei
1	Teren intravilan Gurghiu, str. Nouă, Nr. 92	350	51044 Nr. cad. 126/33	8.869	12.620
2	Teren intravilan Gurghiu, str. Nouă, Nr. 104	350	51034 Nr. cad. 126/21	8.869	13.438
3	Teren intravilan Gurghiu, str. Nouă, Nr. 89	350	51037 Nr. cad. 126/36	8.869	13.438

**3.MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA VANZAREA.**

Vânzarea este oportună din următoarele motive:

a) din punct de vedere economic - din exploatarea acestui teren se vor obține un venit suplimentar la bugetul local al Comunei Gurghiu;

b) din punct de vedere al protecției mediului – cumpărătorul va avea obligația respectării tuturor condițiilor referitoare la protecția mediului;

c) din punct de vedere financiar – cumpărătorul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea terenului cumpărat;

**4. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII:**

Conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 363 Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului devănzare, fără TVA.

Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selecția prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

#### 5. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE:

Licitatia se va organiza și desfășura în maxim 20 de zile de la data publicării anunțului în Monitorul Oficial al României, partea a VI –a.

Cumpărătorul va achita prețul până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

#### 6. NIVELUL MINIM AL PREȚULUI DE VÂNZARE

Nivelul minim al prețului de vânzare a fost stabilit după cum urmează:

Terenurile au fost evaluate de către Moldovan Tudor expert evaluator de proprietăți imobiliare membru ANEVAR, conform raportului de evaluare nr. 14/19.05.2023. Având în vedere faptul că valoarea din raportul de evaluare este mai mare decât valoarea de inventar propunem ca prețul de pornire al licitației să fie dat de valoarea din raportul de evaluare, fiind mai mare, la care se adaugă contravaloarea serviciului prestat de evaluare imobiliară, proporțional pentru cele trei terenuri, respectiv suma de 350 lei pe fiecare teren.

Astfel, prețurile de pornire a licitației sunt:

Nr. crt.	Denumirea, adresa	Suprafața mp	CF	Preț pornire licitație lei
1	Teren intravilan Gurghiu, str. Nouă, Nr. 92	350	51044 Nr. cad. 126/33	12970
2	Teren intravilan Gurghiu, str. Nouă, Nr. 104	350	51034 Nr. cad. 126/21	13788
3	Teren intravilan Gurghiu, str. Nouă, Nr. 89	350	51037 Nr. cad. 126/36	13788

#### 7. TERMENELE PREVĂZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE VANZARE .

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea vanzarii, conf. Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 Cod administrativ, termenul prevăzut pentru realizarea vanzarii este de maxim 30 zile . Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobarii vanzarii de catre Consiliul Local al comunei Gurghiu. În baza studiului de oportunitate vanzatorul va elabora caietul de sarcini al vanzarii si documentatia de atribuire



**Documentație de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a  
bunurilor imobile din domeniul privat al Comunei Gurghiu, Județul Mureș**

CUPRINS

CAPTOLUL I

INFORMAȚII PRIVIND VÂNZĂTORUL

CAPITOLUL II

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

CAPITOLUL III  
CAIET DE SARCINI

CAPITOLUL IV

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

CAPITOLUL V

INSTRUCȚIUNI DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE  
APLICE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI PONDAREA LOR

CAPITOLUL VI

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

CAPITOLUL VII

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

CAPITOLUL VIII  
CONTRACTUL CADRU CONȚINÂND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

CAPITOLUL IX

FORMULARE

CAPTOLUL I  
INFORMAȚII PRIVIND VÂNZĂTORUL

UAT Comuna Gurghiu

Cod de identificare fiscală: 5409635

Adresa: str. Petru Maior, nr. 8, Cod 547295, Comuna Gurghiu, Județul Mureș,  
Tel. 0265/536003, Fax 0265/536094,

E-mail: gurghiu@cjmures.ro, Web: www.comunagurghiu.ro

CAPITOLUL II  
INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE  
VÂNZARE

Prezentele instrucțiuni cuprind date și informații asupra desfășurării licitației publice organizată de Comuna Gurghiu în vederea vânzării prin licitație publică, a unor terenuri aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Gurghiu, situat în strada Nouă, f.n..

Documentația de licitație poate fi achiziționată, după publicarea anunțului procedurii, contra cost, de la sediul Primăriei Comunei Gurghiu, strada Petru Maior, nr. 8.

Depunerea ofertelor se va face la sediul Primăriei Comunei Gurghiu, Registratură până la data și ora specificate în Dispoziția Primarului și anunțul licitației ce se va organiza.

Art.1. Principii pentru atribuirea contractului de vânzare

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de vânzare de bunuri proprietate privată sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare de bunuri proprietate privată;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni cumpărător în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Art.2. Atribuirea contractului de vânzare se face prin procedură de licitație, cu respectarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Art.3.Procedura de atribuire este licitația publică, procedura la care persoana fizică sau juridică are dreptul de a depune oferta.

Art.4.Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Art.5. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către consiliul local și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Art.6. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art.7. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite:

- a) taxa pentru obținerea documentației de atribuire în sumă de 10 lei (nereturnabilă) la Direcția Impozite și Taxe Locale a Comunei Gurghiu
- b) garanția de participare în cuantum de 3% din pretul de pornire (lei) al licitației publice de vânzare, calculată conform Art.14. alin(9), lit.a) din cap.III Caiet de sarcini, la Compartimentul Impozite și Taxe Locale a Comunei Gurghiu sau prin Ordin de plată bancar depus în contul Comunei Gurghiu, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzarea terenului cu C.F. nr. \_\_\_\_, situat în str. Nouă, Gurghiu, jud. Mureș.

Art. 8. Vânzătorul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie documentația de atribuire în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora.

Art. 9. (1) Orice persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Vânzătorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(3) Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(5) Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art.10. (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile. În caz contrar, procedura se va anula și se va organiza o nouă procedură.

(2) În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de OUG 57/2019



(3) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în cap. IV.

Art.11. (1) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(2) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(3) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (5)

de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(4) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în cap.IV.

(5) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare .

(6) În baza procesului-verbal (Etapa I- deschiderea plicurilor exterioare) care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (5), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(7) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, vânzătorul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

#### Art.12. Comisia de evaluare

La nivelul Comunei Gurghiu se constituie comisia de evaluare, prin dispoziția primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

#### Art.13.Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la Art.11, alin. (5), de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(3) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, vânzătorul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(4) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare

(5) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(6) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu îndeplinesc condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii licitație de vânzare este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în caietul de sarcini. În caz contrar, procedura se va anula și se va organiza o nouă procedură.

(9) După analiza conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.(9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire aprobate prin prezenta documentație de atribuire.

(17) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(18) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(19) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal (etapa II – deschiderea plicurilor interioare) care trebuie semnat de toți membrii comisiei și ofertanți.

(20) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (19), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(21) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(22) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(23) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (22) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (22) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(25) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (22).

(26) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

### CAPITOLUL III

#### CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică a unor terenuri  
aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Gurghiu

#### Art.14. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

##### (1) INFORMAȚII PRIVIND VÂNZĂTORUL:

UAT Comuna Gurghiu

Cod de identificare fiscală: 5409635

Adresa: str. Petru Maior, nr. 8, Cod 547295, Comuna Gurghiu, Județul Mureș,

Tel. 0265/536003, Fax 0265/536094,

E-mail: gurghiu@cjmures.ro, Web: www.comunagurghiu.ro

##### (2).OBIECTUL LICITAȚIEI

(a) Vânzarea prin licitație publică a unor terenuri aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Gurghiu.

(b) Amplasamentul și suprafața sunt prevăzute în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

### (3). FORMA DE LICITAȚIE

Vânzarea se face prin licitație publică în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

### (4). ELEMENTE DE PREȚ

Prețul minim de pornire al licitației, este prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

### (5). TERMENE:

a) Licitația va avea loc în data și ora stabilită de vânzător prin Dispoziția Primarului și anunțul procedurii, la sediul Primăriei Comunei Gurghiu.

b) Termenul limită de depunere a ofertelor este stabilit de vânzător prin Dispoziția Primarului și anunțul procedurii, la sediul Primăriei Comunei Gurghiu.

c) Autoritatea Contractantă poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

d) Predarea-primirea imobilului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului adjudecat de către vânzător.

### (6). MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumpărătorul va achita prețul adjudecat, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, dar nu mai mult de 20 de zile calendaristice de la data comunicării referitoare la atribuirea contractului.

### (7). SANCTIUNI PENTRU NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

În cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul contractului, în termenul prevăzut la alin (6) Modalități de plată, din prezentul caiet de sarcini, acesta pierde garanția de participare și dreptul de câștigător.

### (8). CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR:

a) Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație corespunzătoare sumei de 3% din pretul minim de pornire al licitației pentru terenul oferat, astfel :

Nr. crt.	Denumirea, adresa	Suprafața mp	CF	Preț minim de pornire licitație lei	Garanție 3% lei	Obs.
1	Teren intravilan Gurghiu, str. Nouă, Nr. 92	350	51044 Nr. cad. 126/33	12.620	380	
2	Teren intravilan Gurghiu, str. Nouă, Nr. 104	350	51034 Nr. cad. 126/21	13.438	404	
3	Teren intravilan Gurghiu, str. Nouă, Nr. 89	350	51037 Nr. cad. 126/36	13.438	404	

b) Garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la Compartimentul Impozite și Taxe Locale a Comunei Gurghiu.

### Art.15 CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII TERENULUI

#### Condiții de eligibilitate

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește următoarele condiții :

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în anunțul de licitație;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Comunei Gurghiu, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

(3) Cetățenii străini și apatrizi pot dobândi dreptul de proprietate asupra imobilului numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute de Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine, cu modificările și completările ulterioare.

## CAPITOLUL IV

### INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

#### ART.16. OFERTA

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, participanții la licitație se pot înscrie și depune oferte pentru unul sau mai multe terenuri, având obligația de a elabora câte o ofertă pentru fiecare teren licitat.

(2) Oferta se redactează în limba română și se depune într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

(3) Oferta se depune la sediul Primăriei Comunei Gurghiu din strada Petru Maior, nr. 8, și conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la Registratura Primăriei, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora. Plicul exterior, sigilat, se va depune însoțit de o cerere de participare la licitație, pusă la dispoziție de organizatorul licitației (Formular tipizat F0).

#### ART.17. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

##### INFORMAȚII GENERALE

(1) În ziua și la ora precizată în Dispoziția Primarului Comunei Gurghiu privind organizarea licitației și anunțul procedurii, publicat într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe site-ul Primăriei Comunei Gurghiu, în prezența comisiei de licitație, participanții sunt invitați în sală.

(2) Președintele comisiei dă citire publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

(3) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(4) Depunerea documentelor solicitate prin documentația de atribuire are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

(5) Comisia de licitare stabilește lista de participare în ordinea înregistrării ofertelor depuse, în baza căreia se admite participarea la licitație.

(6) Începerea procedurii de licitației se face cu verificarea de către membrii comisiei de organizare a licitației a documentelor de valabilitate/capabilitate depuse și înregistrate la Primăria Comunei Gurghiu pentru licitația respectivă, urmând ca în procesul-verbal să consemneze în scris despre cele constatate.

(7) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(8) În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(9) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, iar licitația va fi organizată în aceleași condiții.

(10) În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

#### ART.18. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI

PRIMĂRIA COMUNEI GURGHIU, Gurghiu, str. Petru Maior, nr. 8, Județul Mureș.

#### ART.19. CALENDARUL LICITAȚIEI

(1) Publicarea anunțului de licitație se face după emiterea Dispoziției Primarului privind organizarea licitației cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(2) Documentația de atribuire se poate achiziționa, după publicarea anunțului procedurii, contra cost, de la sediul Primăriei Comunei Gurghiu.

(3) Deschiderea licitației va avea loc în data și ora stabilită de vânzător prin: Dispoziția Primarului Comunei Gurghiu privind organizarea licitației și anunțul procedurii, la sediul Primăriei Comunei Gurghiu.

#### ART.20. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

(1) Documentele ce urmează a fi depuse de participanții la licitație sunt două plicuri, astfel :

- a) Plicul exterior cu documentele de valabilitate/capabilitate;
- b) Plicul interior cu oferta propriu-zisă.

#### ART.21. DOCUMENTELE DE VALABILITATE / CAPABILITATE

A. Pentru persoanele juridice:

(1) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va conține următoarele documente de valabilitate/capabilitate:

- a) o fișă cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formular F 1);
- b) declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări ( Formular F 2);
- c) dovada achitării datoriilor financiare (creanțe fiscale și bugetare) către Comuna Gurghiu (certificat fiscal – original sau copie conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei), indiferent de domiciliul/sediul ofertantului;
- d) declarația pe propria răspundere de eligibilitate a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în insolvență, dizolvare, lichidare, faliment (Formular F3)
- e) declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (Formularul F4)
- f) copie după actele de identificare ale agentului economic (certificat de înmatriculare, statut, act constitutiv, etc.); împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- g) copie după actul de identitate ale/al reprezentantului persoanei juridice și, după caz, a persoanei fizice participante;
- h) dovada privind plata garanției de participare și a actului doveditor de intrare în posesia caietului de sarcini /documentația de atribuire (copii chitanțe de garanție și respectiv taxă documentare);
- i) documente privind capacitatea economico – financiară: certificat constatator (original, copie legalizată sau conformă cu originalul) emis de Oficiul Registrului Comerțului;

(2) Pe plicul interior, care conține oferta financiară (Formular F5), se înscrie denumirea ofertantului și sediul social al acestuia. Acesta va fi introdus în plicul exterior.

(3) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate/ capabilitate, prevăzute în documentația de atribuire.

B. Pentru persoanele fizice:

(1) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va conține următoarele documente de valabilitate/capabilitate:

- a) o fișă cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări ( Formularul F 1 );
- b) declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări(Formularul F 2 );
- c) dovada achitării datoriilor financiare (creanțe fiscale și bugetare) către Comuna Gurghiu (certificat fiscal – original/ sau copie conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei) indiferent de domiciliul ofertantului;

- d) declarația pe propria răspundere de eligibilitate a persoanei fizice (Formular F3)
- e) declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (Formularul F4)
- f) copie după actul de identitate;
- g) dovada privind plata garanției de participare și a actului doveditor de intrare în posesia caietului de sarcini (copii chitanțe de garanție și respectiv taxă documentare).

(2) Pe plicul interior, care conține oferta financiară (Formular F5), se înscrie numele ofertantului și domiciliul acestuia. Acesta se introduce în plicul exterior.

(3) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate/ capabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

(4) Neprezentarea oricărui document prevăzut în caietul de sarcini (documente de valabilitate), atrage de drept eliminarea respectivelor oferte de a participa la licitație.

(5) Oferta financiară, se va completa conform formularului F5, anexa la documentația de atribuire și va fi valoric cel puțin prețul minim de pornire al licitației, prevăzut în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, pentru terenul ofertat, în caz contrar oferta se consideră neconformă și va atrage de drept eliminarea respectivei oferte.

#### ART.22. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

(1) La depunerea documentelor se va proceda astfel :

a) documentele de capabilitate se vor depune într-un plic exterior în care va fi introdus plicul interior cu oferta propriu-zisă, pe care se va specifica:

LICITAȚIA PENTRU VÂNZAREA TERENULUI SITUAT ÎN

Comuna Gurghiu, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, județul Mureș.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE \_\_\_\_\_ (se scrie data licitației), ORA \_\_\_\_\_ (se scrie ora anunțată pentru licitație).

c) pe plicul interior se înscriu numele și prenumele ofertantului, precum și domiciliul acestuia.

d) Plicul se va depune la registratura Primăriei Comunei Gurghiu. Plicul exterior, sigilat, se va depune însoțit de o cerere de participare la licitație, pusă la dispoziție de organizatorul licitației. (Formular tipizat F0).

e) Fiecare participant va depune o singură ofertă, redactată în limba română, pentru fiecare teren licitat.

f) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită prin Dispoziția Primarului Comunei Gurghiu și anunțul procedurii.

g) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

h) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită se returnează nedeschisă.

#### ART.23. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

(1) Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul, în cazul în care adjudecă imobilul.

(2) Garanția de participare la licitație va reprezenta avansul din valoarea de vânzare rezultată în urma licitației, pentru cel ce adjudecă imobilul respectiv.

(3) Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta pe perioada de valabilitate sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

(4) Valoarea garanției de participare este conform anexei – garanții de participare din art. 14, alin.(8), lit.a) și se va achita în lei.

(5) Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data licitației.

(6) Pentru persoanele fizice/juridice participante care nu au câștigat licitația, fondurile constituite drept garanție se vor restitui, la solicitare scrisă, în termen de 15 zile de la data adjudecării.

## ART.24. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

- (1) Comisia de licitație este compusă din 5 membri.
- (2) Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:
  - a) după analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei întocmește procesul-verbal Etapa I - deschidere plicuri exterioare, în care se va preciza rezultatul analizei care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții;
  - b) în cazul în care îndeplinesc condiția de valabilitate/capabilitate a ofertei cel puțin două oferte depuse și înregistrate pentru licitație se trece la analizarea plicurilor interioare;
  - c) după analizarea conținutului plicurilor interioare, comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire, rezultat care va fi consemnat într-un proces-verbal Etapa II - deschidere plicuri interioare, și în termen de o zi lucrătoare întocmește un raport pe care îl transmite autorității contractante;
  - d) în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul câștigător, cât și pe cei ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

## ART.25. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

- (1) Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a căror formă a fost prevăzută prin documentele licitației.
- (2) Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

## ART.26. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document, după caz.

## CAPITOLUL V

### INSTRUCȚIUNI DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

## ART.27. CRITERII DE ATRIBUIRE privind evaluarea ofertelor pentru vânzarea terenului aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Gurghiu.

- (1) Criteriul de atribuire fundamental este cel mai mare preț ofertat.
- (2) Contractul de vânzare va fi încheiat în limba română. Conținutul contractului de vânzare trebuie să respecte prevederile legale. Contractul de vânzare va fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de vânzare atrage pierderea garanției depusă pentru participare la licitație.
- (3) În situația în care nu a fost posibilă încheierea contractului de vânzare, procedura va fi anulată, iar autoritatea publică locală va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, caietul de sarcini și documentația de atribuire își vor păstra valabilitatea.

## CAPITOLUL VI

### INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

## ART.28. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

- (1) Anularea licitației poate fi acceptată atunci când autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.
- (2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții :

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019;

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

#### ART.29. DEPUNEREA, SOLUȚIONAREA ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

#### ART.30. DISPOZIȚII FINALE

(1) Costul documentației de licitație este de 10 (zece) lei.

(2) Cheltuielile generate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică și a documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară vor fi suportate de cumpărător.

#### CAPITOLUL VII

##### FIȘA DE DATE A PROCEDURII

pentru vânzarea prin licitație publică a unor terenuri aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Gurghiu

##### ART.31. INFORMAȚII GENERALE:

(1) Date despre vânzător

UAT Comuna Gurghiu

Cod de identificare fiscală: 5409635

Adresa: str. Petru Maior, nr. 8, Cod 547295, Comuna Gurghiu, Județul Mureș,

Tel. 0265/536003, Fax 0265/536094,

E-mail: gurghiu@cjmures.ro, Web: www.comunagurghiu.ro

(2) Comunicare

Documentația de atribuire poate fi achiziționată, după publicarea anunțului procedurii, contra cost, de la sediul Primăriei Comunei Gurghiu.

Informații suplimentare pot fi obținute de la : Serviciul Gestionare Patrimoniu Public și Privat/ Compartiment Domeniu Public și Privat, interior 132, persoane de contact: Barbălată Daniela,.

Termenul limită de depunere a ofertelor este stabilit prin dispoziția primarului și anunțul procedurii, la sediul Primăriei Comunei Gurghiu, Registratură.

##### ART32. OBIECTUL CONTRACTULUI:

(1) Obiectul contractului: Comuna Gurghiu vinde terenul aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Gurghiu, situat în strada Nouă, identificat conform anexei 1.

(2) Terenul aparține domeniului privat de interes local al Comunei Gurghiu.

(3) Criteriul de atribuire fundamental este cel mai mare preț ofertat.

(4) Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de atribuire prezentate în caietul de sarcini.



#### ART.33. CONDIȚII DE PARTICIPARE:

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește următoarele condiții :

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în anunțul de licitație;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Comunei Gurghiu, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

(3) Cetățenii străini și apatrizi pot dobândi dreptul de proprietate asupra imobilului numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute de Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Ofertanții nu au dreptul ca în cadrul aceleiași proceduri :

- a) să depună două sau mai multe oferte individuale și/sau comune, sub sancțiunea excluderii din procedură a tuturor ofertelor în cauză;
- b) să depună ofertă individuală/comună și să fie nominalizat ca asociat în cadrul unei alte oferte, sub sancțiunea excluderii ofertei individuale și, după caz, a celei în care este ofertant asociat.

#### ART.34. GARANȚIA DE PARTICIPARE

(1) Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul, în cazul în care adjudecă imobilul.

(2) Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum conform anexei –garanții din cap. 14, alin.(8), lit.a) din cap III Caiet de sarcini.

(3) Garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la Compartimentul Impozite și Taxe Locale a Comunei Gurghiu.

(4) Garanția de participare la licitație va reprezenta avansul din valoarea de vânzare rezultată în urma licitației, pentru cel ce adjudecă imobilul respectiv.

(5) Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta pe perioada de valabilitate sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

(6) Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data licitației.

(7) Pentru persoanele fizice participante care nu au câștigat licitația, fondurile constituite drept garanție se vor restitui, la solicitare scrisă, în termen de 15 zile de la data adjudecării.

(8) Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul stabilit și având perioada de valabilitate solicitată în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de licitație- etapa deschiderea plicurilor exterioare.

#### ART.35. DOCUMENTE DE CALIFICARE

(1) Documentele de calificare solicitate sunt următoarele :

- a) fișă cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (F1);
- b) declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (F 2);
- c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, din care să reiasă cifra de afaceri pentru persoane juridice și veniturile persoanelor fizice (lei/an);
- d) declarația pe propria răspundere de eligibilitate a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla în insolvență, dizolvare, lichidare, faliment (F3)
- e) dovada achitării datoriilor financiare (creanțe fiscale și bugetare) către Comuna Gurghiu (certificat fiscal – original sau copie conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei), indiferent de sediul/dominiliul ofertantului;

f) copie după actul de identitate al reprezentantului persoanei juridice /persoanei fizice participante;

g) dovada privind plata garanției de participare și a actului doveditor de intrare în posesia caietului de sarcini ;

h) declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (Formularul F4).

#### ART.36. PROCEDURA

(1) Tipul procedurii: licitație publică cu plic închis.

(2) Prețul de pornire al licitației este conform anexa nr. 1 la prezenta HCL.

(3) Moneda în care se transmite oferta financiară: LEI.

(4) Perioada de valabilitate a ofertei : 30 zile.

#### ART.37. REGULI PRIVIND OFERTA

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Oferta se redactează în limba română și se depune într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

(3) Oferta se depune la sediul Primăriei Comunei Gurghiu și conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la Registratura Primăriei, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

(4) Documentele ce urmează a fi depuse de participanții la licitație sunt două plicuri, astfel :

a) Plicul exterior cu documentele de valabilitate/capabilitate;

b) Plicul interior cu oferta propriu-zisă.

(5) La depunerea documentelor se va proceda astfel :

a) documentele de capabilitate se vor depune într-un plic exterior, în care va fi introdus plicul interior cu oferta propriu-zisă, pe care se va specifica: LICITAȚIA PENTRU VÂNZAREA TERENULUI SITUAT ÎN Comuna Gurghiu, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, județul Mureș. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE ..... (se scrie data licitației), ORA ..... ( se scrie ora anunțată pentru licitație).

b) pe plicul interior se înscriu numele și prenumele ofertantului, precum și domiciliul acestuia.

c) Plicul se va depune la registratura Primăriei Comunei Gurghiu. Plicul exterior, sigilat, se va depune însoțit de o cerere de participare la licitație, pusă la dispoziție de organizatorul licitației (Formular tipizat F10).

d) Fiecare participant va depune o singură ofertă, redactată în limba română, pentru fiecare teren licitat.

e) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită prin Dispoziția Primarului Comunei Gurghiu și anunțul procedurii.

f) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

g) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită se returnează nedeschisă.

h) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

#### ART.38. PROCEDURI DE CONTESTARE

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## CAPITOLUL VIII

### CONTRACTUL CADRU CONȚINÂND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

ROMÂNIA  
JUDEȚUL MUREȘ  
PRIMĂRIA COMUNAUI GURGHIU

Contract – cadru de vânzare - cumpărare  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2023

Încheiat între :

Comuna Gurghiu, cu sediul în Gurghiu, str. Petru Maior, nr.8, Județul Mureș, cod fiscal 5409635, reprezentată prin \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, în calitate de vânzător, pe de o parte,

și

\_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_, având cont nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, sucursala \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, în calitate de cumpărător, pe de altă parte,

a intervenit următorul contract, în temeiul : \_\_\_\_\_

Cap.I. Obiectul contractului :

Art.1. Comuna Gurghiu, cu sediul în Gurghiu, str. Petru Maior, nr.8, județul Mureș, vinde urmare a licitației publice din \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_ cumpără terenul având suprafața totală măsurată de \_\_\_\_\_ m.p. situat în Comuna Gurghiu, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, județul Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. \_\_\_\_\_/UAT Gurghiu, nr. cadastral \_\_\_\_\_.

Art. 2. Terenul aparține domeniului privat de interes local al Comunei Gurghiu.

Cap.II. Prețul contractului

Art.3. Valoarea de vânzare a terenului adjudecat este de \_\_\_\_\_ lei.

Art.4. Valoarea de vânzare a terenului, a fost achitat astfel :  
suma de \_\_\_\_\_ lei, cumpărătorul a achitat-o conform chitanței/O.P. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ și a reprezentat garanția de participare la licitație care se transformă în avans pentru plata terenului adjudecat și se transferă în contul de vânzări nr. \_\_\_\_\_;

suma de \_\_\_\_\_ lei, cumpărătorul a achitat-o conform chitanței/O.P. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ reprezentând plata valorii adjudecate, rămasă după scăderea garanției de participare la licitație.

Art.5. Plata se face direct la Compartimentul Taxe și Impozite Locale a Comunei Gurghiu sau prin ordin de plată în contul nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Reghin, cod fiscal \_\_\_\_\_

Cap.III. Drepturile și obligațiile părților :

3.1. Obligațiile vânzătorului

Art.6. Vânzătorul garantează pe cumpărător împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale a bunului vândut, nefiind răspunzător de viciile aparente, conform art. 1695 din Noul Cod Civil.

Art.7. Predarea-primirea terenului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului adjudecat de către vânzător.

3.2. Obligațiile cumpărătorului

Art.8. Cumpărătorul se obligă să achite prețul adjudecat, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, dar nu mai mult de 20 de zile calendaristice de la data comunicării referitoare la atribuirea contractului.

Art.9. Predarea-primirea terenului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului adjudecat de către vânzător.

Art.10. Cheltuielile legate de autentificarea contractului, precum și plata taxelor pentru transcrierea în Cartea Funciară, cad în sarcina cumpărătorului.

Art. 11. Impozitele către stat și administrația locală, începând cu data încheierii prezentului contract îl privesc pe cumpărător.

Cap.IV. Forta majoră

Art.12. Forta majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art.13. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Cap.V. Dispoziții finale:

Art.14. Prin semnarea prezentului contract părțile confirmă că sunt de acord integral și necondiționat cu clauzele inserate în prezentul contract.

Art.15. Prezentul contract a fost încheiat azi, la data de \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_, în baza prevederilor Noului Cod Civil în două exemplare, dintre care unul pentru vânzator și unul pentru cumpărător.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

NOTĂ:

prezentul contract poate fi completat pâna la data încheierii și cu alte clauze conforme prevederilor legale.

## CAPITOLUL IX

### FORMULARE

Ce se depun pentru participarea la procedura : vânzarea prin licitație publică a unor terenuri aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Gurghiu

Formular F0

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,

Primăria Comunei Gurghiu

Ca urmare a anunțului public de aplicare a procedurii de licitație publică pentru vânzarea terenului situat la adresa str. \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_  
suprafata \_\_\_\_\_ mp, nr. Cadastral \_\_\_\_\_ alăturat vă transmitem coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând un exemplar original.

Data completării \_\_\_\_\_

OFERTANTUL

(semnătura)

Formular F1

OFERTANT ,

PERSOANĂ JURIDICĂ / PERSOANA FIZICĂ\* \_\_\_\_\_

FIȘA INFORMAȚII GENERALE

Ofertant \* \_\_\_\_\_

Sediul social / adresa\* \_\_\_\_\_

Telefon /fax/ e-mail\* \_\_\_\_\_

Reprezentant legal \_\_\_\_\_

Funcția \_\_\_\_\_

Cod fiscal / CNP\* \_\_\_\_\_

Nr. Inregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_

Obiect de activitate \_\_\_\_\_

Nr. Cont \_\_\_\_\_

Banca \_\_\_\_\_

Capital social \_\_\_\_\_

Cifra de afaceri / venituri\* (lei/an) \_\_\_\_\_

Numele, funcția, stampila și semnatura\* reprezentantului legal

Data întocmirii

Se completează de către persoanele fizice.

Formular F2

Ofertantul \_\_\_\_\_

(denumire/nume ofertant)

Declarație de participare

Catre, U.A.T. Gurghiu

Examinând documentația de atribuire privind vânzarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Gurghiu, conform H.C.L. nr. \_\_\_\_\_ / 2023, situat în \_\_\_\_\_, vă transmit alaturat două plicuri sigilate, unul interior și unul exterior, conținând oferta și documentele ce o însoțesc pentru cumpararea terenului. Mă angajez, ca, în cazul în care oferta mea este adjudecată să închei contractul de vânzare-cumpărare în termenele stipulate în documentația de atribuire.

Am luat cunoștință ca în cazul neîncheierii contractului de vânzare-cumpărare voi pierde calitatea de câștigător și garanția de participare.

Subsemnatul îmi angajez răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și copii, în vederea participării la procedura de vânzare.

Am luat cunoștința de prevederile documentației de atribuire și sunt de acord ca procedura de vânzare să se desfășoare în conformitate cu aceasta.

Data completării \_\_\_\_\_

Ofertant \_\_\_\_\_

(semnătura autorizată)

Formular F3

OFERTANT  
(denumire/nume ofertant)

DECLARAȚIE privind eligibilitatea

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, reprezentant al \_\_\_\_\_, în calitate de ofertant la licitația publică privind vânzarea terenului situat în Comuna Gurghiu, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, județul Mureș, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că :

nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;

mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;

în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;

nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani;

informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării \_\_\_\_\_

Ofetant \_\_\_\_\_

(semnătura autorizată)



Formular F4

OFERTANT

(denumire/nume ofertant)

\_\_\_\_\_

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul \_\_\_\_\_ rep  
rezentant autorizat al \_\_\_\_\_ (denumire/numele ofertantului)

Cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe propria răspundere, că mă angajez să pretez activități în cadrul bunului imobil ce va construit, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului.

Data completării \_\_\_\_\_

Ofertant \_\_\_\_\_

(semnătura autorizată)

Formular F5

OFERTANTUL \_\_\_\_\_

(denumirea/numele ofertantului)

Formular de ofertă financiară

Către,  
U.A.T. Gurghiu

Examinând Documentația de Atribuire și Caietul de Sarcini,  
subsemnatul/subsemnații, \_\_\_\_\_ reprezentant/reprezențai  
ofertantului \_\_\_\_\_ ne oferim ca în conformitate cu prevederile și  
cerințele cuprinse în acestea, să cumpărăm terenul situat în  
str. \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_ suprafața \_\_\_\_\_ m.p., nr. cadastral \_\_\_\_\_,  
oferta noastră fiind de \_\_\_\_\_ lei \_\_\_\_\_ . (se va scrie în cifre) (se va scrie în litere)

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pe perioada de timp necesară desfășurării  
procedurii de vânzare prin licitație publică.

Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare-cumpărare această ofertă, împreună cu  
comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câștigătoare,  
vor constitui un contract angajant între noi.

Nume, prenume, semnătură \_\_\_\_\_

În calitate de \_\_\_\_\_ legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele  
\_\_\_\_\_ (denumirea/numele operatorului economic)

Data completării \_\_\_\_\_

**RAPORT DE EVALUARE**  
A TERENURILOR INTRAVILANE

situate în Gurghiu,  
jud. Mureș

APARTINÂND

COMUNEI GURGHIU-DOMENIUL PRIVAT

## I. SINTEZA EVALUARII

### Catre: PRIMARIA COMUNEI GURGHIU

Conform contractului am realizat evaluarea terenurilor sus-amintite, in scopul determinării valorii lor de piață in vederea vanzarii .

Terenurile au suprafațele de 350 mp, si sunt situate in intravilanul comunei GURGHIU. Proprietatile au fost inspectate de catre evaluator in data de 17.05.2023.

Abordarea aplicata a fost abordarea prin piata.

In urma analizei datelor prezentate si a aplicarii metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este ca valoarea de piață a terenurilor intravilane este:

**Vteren CF 51034=13.438 LEI**

**Vteren CF 51037=13.438 LEI**

**Vteren CF 51044=12.620 LEI**

- Cursul de schimb leu/EURO considerat este de 4,9462 (17.05.2023).
- Valorile estimate in EURO sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este liniara);



Cu stima :  
Ing. Moldovan Tudor

## CUPRINS

<b>I. SINTEZA EVALUARII.....</b>	<b>2</b>
CERTIFICARE.....	4
<b>II. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>	<b>5</b>
II.1. Ipoteze si ipoteze speciale .....	5
II.2. Obiectul evaluarii.....	5
II.3. Scopul si utilizarea raportului.....	5
II.4. Instructiunile evaluarii.....	6
II.5. Valoarea estimate. Data evaluarii.....	6
II.6. Drepturile de proprietate evaluate.....	6
II.7. Moneda raportului. Modalitati de plata.....	6
II.8. Inspectia proprietatii.....	6
II.9. Sursele de informatii utilizate.....	7
II.10. Cauze de nepublicare.....	7
<b>III. PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>8</b>
III.1. Identificarea proprietatii.....	8
III.2. Informatii despre amplasament.....	8
III.3. Accesul si vecinatatile.....	8
III.4. Date despre localitate.....	8
III.5. Asigurarea cu utilitati.....	8
III.6. Analiza preliminara a pietei imobiliare.....	8
III.6.1. Definirea pietei.....	8
III.6.2. Analiza cererii.....	9
III.6.3. Analiza ofertei.....	9
III.6.4. Echilibrul pietei.....	9
<b>IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....</b>	<b>10</b>
IV.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber.....	10
IV.3. Valoarea terenului.....	10
<b>V. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.....</b>	<b>12</b>
ANEXE	

## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam ca:

- ◆ Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- ◆ Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- ◆ Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- ◆ Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- ◆ Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- ◆ In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare, care sunt și Standarde ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).
- ◆ Certificam faptul ca utilizarea raportului de evaluare intocmit de noi poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu IVS 101.
- ◆ Certificam faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare ce face obiectul raportului;
- ◆ In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- ◆ Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

Ing. Moldovan Tudor  
Expert evaluator proprietati imobiliare ANEVAR  
Legitimatie A.N.E.V.A.R. Nr. 14318/2023



## II. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

### II.1. Ipoteze și ipoteze speciale

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

#### a. Ipoteze

- ⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ⇒ Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel ;
- ⇒ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ⇒ Situația aflată în extasul CF și anume: teren-pasune, a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare ale acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii activului în condițiile tipului valorii selectate;
- ⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sînt disponibile la data evaluării ;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de proprietăți similare (vînzări-oferte, închirieri), existînd posibilitatea existenței și a altor tranzacții de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- ⇒ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia ;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil ;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului ) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului ;
- ⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport ;
- ⇒ Evaluatorul presupune ca cel ce citește raportul a primit schitele terenului .  
Previzunile, proiecțiile sau estimările continute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare

#### b. Ipoteze speciale

- ⇒ Nu sunt

### II.2. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării este determinarea valorii de piață a terenurilor cu suprafețele de 350 mp, situate în intravilanul comunei GURGHIU, jud Mureș.

### II.3. Scopul și utilizarea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare are ca scop stabilirea valorii de piață a terenurilor în vederea vânzării.

Prezentul raport de evaluare poate fi utilizat de beneficiar numai pentru scopul mentionat.

## II.4. Instructiunile evaluarii

Raportul este intocmit pentru PRIMARIA COMUNEI GURGHIU, care este beneficiarul si destinatarul lucrării.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul etic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asuma raspunderea decât față de client si destinatar.

## II.5. Valoarea estimată. Data evaluării

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a **valorii de piata** a proprietatii imobiliare asa cum este aceasta definita in Standardul Internațional de Evaluare IVS 1

Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

**Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un **cumparator decis** si un **vanzator hotarat**, intr-o tranzactie cu preț determinat obiectiv, **dupa o activitate de marketing corespunzătoare**, in care părțile implicate au acționat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.

### Data evaluării

Inspectia pe teren in scopul vizualizarii proprietatii a avut loc in data de 17.05.2023, iar valorile estimate in raport sunt la data de 17.05.2023. Prin urmare, data evaluarii este 17.05.2023. Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data evaluarii asa cum este înscrisă in Raportul de evaluare, si încă un interval de timp limitat dupa aceasta data, dar numai in situatia in care conditiile specifice de pe piata nu cunosc modificari semnificative, de natura sa afecteze opiniile exprimate.

## II.6. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie terenurile conform cu schita anexata.

Terenurile sunt înscrise în cartea funciară nr:

Teren 1 CF nr. 51034 Gurghiu, nr. cadastral 51034 cu o suprafata de 350 mp,

Teren 2 CF nr. 51037 Gurghiu, nr. cadastral 51037 cu o suprafata de 350 mp,

Teren 3 CF nr. 51044 Gurghiu, nr. cadastral 51044 cu o suprafata de 350 mp,

Dreptul de proprietate este al comunei GURGHIU-Domeniul public. Inscrieri privitoare la sarcini : NU SUNT.

## II.7. Moneda raportului. Modalitati de plata

Avand in vedere solicitarea destinatarului, opinia finala a evaluarii va fi exprimata in lei. Valoarea nu conține T.V.A. si este considerata a fi platită integral, fără condiții deosebite cum ar fi rate, leasing sau alte variante.

## II.8. Inspectia proprietății

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 17.05.2023, de catre ing. Moldovan Tudor.

In cadrul inspectiei s-au realizat descrieri, fotografii, masuratori si s-au studiat schitele existente

Nu au fost investigate aspecte privind contaminari pe amplasament sau amplasamentele vecine.



## **II.9. Sursele de informatii utilizate**

Informatiile utilizate au fost obtinute prin urmatoarele modalitati:

-din documentele primite de la proprietar

-schitele terenului

-informatii de pe piata imobiliara locala aparuta in presa de specialitate

-informatii culese de pe internet cu privire la tranzactii,cereri si oferte ale proprietatilor imobiliare

-site-urile [www.bnr.ro](http://www.bnr.ro), [www.lajumatate.ro](http://www.lajumatate.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.flash-online.ro](http://www.flash-online.ro)

- Standardele de Evaluare ANEVAR .

Toate documentele cerute de prezenta lucrare au fost puse la dispozitia evaluatorului, iar cele care s-au considerat a fi utile au fost anexate prezentului raport de evaluare.

## **II.10. Cauze de nepublicare**

Prezentul raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in alte documente, acte sau declaratii, nici publicat sau mentionat in altfel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei, continutului si contextului in care ar putea sa apara. Prezentul raport de evaluare este confidential, pentru beneficiar si poate fi utilizat numai pentru destinatia stabilita

Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alte persoane la care raportul de evaluare ar fi transmis integral sau partial, nici pentru scopul declarat si nici pentru alt scop.

### III . PREZENTAREA DATELOR

#### III.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridica.

Imobilele care face obiectul prezentului raport de evaluare constau din 3 terenuri intravilane de 350 mp.

Terenurile sunt situate în intravilanul comunei GURGHIU.

#### III.2 Informatii despre amplasament

Terenurile sunt situat in partea stanga a drumului Srada Noua in directia de mers din centru comunei.

#### III.3. Accesul și vecinătăți

Accesul la teren se poate face de pe un drum de acces pietruit, perpendicular pe strada Noua. Accesul catre teren este foarte bun deoarece se afla la acelasi nivel. Terenul este invecinat cu proprietati private.

#### III.4.Date despre localitate

Comuna Gurghiu de o frumusetate si o bogatie aparte, este cautată, în prezent ca și în trecut de oaspeți feluriți care au apreciat ospitalitatea locuitorilor acestor meleaguri. Dintre multiplele colțuri pitorești din Gurghiu se remarcă în mod deosebit Parcul Dendrologic înființat pe la anii 1740, care adăpostește un numar de peste 100 de specii de arbori exotici. Parcul este organizat dupa cele mai noi cerinte, oferind vizitatorilor nu numai un prilej de destindere ci și un mijloc de îmbogațire a cunoștințelor botanice.

#### Obiective turistice:

- **Castelul Bornemissza** construit în 1733.
- **Stejerețul de la Mociar:** prezintă un interes științific deosebit, datorită vârstei stejarilor, cuprinsă între 400-500 de ani. Pădurea de stejari se întinde pe o suprafață de 48 ha, cu o densitate de 10 stejari multisecolari la hectar, cu diametre medii cuprinse între 1,5-2,0 m și înălțimi de peste 20 m. Vitalitatea arborilor este redusă, fructificația foarte slabă, la intervale de 10-15 ani, cu semințe sterile, majoritatea arborilor fiind uscați.
- **Parcul Dendrologic** amenajat în 1740 de familia Bornemissza, în care se găsesc alături de speciile autohtone, specii exotice de arbori din Australia, America de Nord și de Sud, Japonia.
- **Poiana Narciselor** este o rezervație botanică pentru ocrotirea plantei *Narcissus stellaris* (narcisa) și a plantei *Fritillaria meleagris* (laleaua pestriță), situată în sudul localității Gurghiu.

#### III.5. Asigurarea cu utilități

La marginea terenului exista retea de alimentare cu electricitate si apa.

#### III.6. Analiza preliminara a pietei imobiliare

##### III.6.1. Definirea pieței

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor,

deciziile de cumparare fiind influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

In cazul prezentei proprietati imobiliare, ținând cont de estimarile privind cea mai buna utilizare, piata se defineste ca fiind piata terenurilor libere din spatiul intravilan al municipiului Reghin.

Zona in care se afla terenul nu are drumuri de legatura deoarece terenul din care provine terenul de evaluat, a fost parcelat si nu s-au lasat drumuri de acces. In aceasta zona nu s-au mai dezvoltat cartiere rezidentiale.

Piata terenurilor cu acest specific este caracterizata printr-un numar relative restrans de tranzactii.

### **III.7.2. Analiza cererii**

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare, la diferite preturi, pe o anumita piata intr-un anumit interval de timp.

Cererea reflecta necesitatile, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii se bazeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali pentru un anume tip de proprietate si urmareste produsul sau serviciul pe care il asigura proprietatea

In contextual actual, tendinta de scadere a cererii se datoreaza mai ales asteptarilor ridicate ale cumparatorilor potentiali legate de scaderea preturilor si de revenire la conditii normale a activitatii de creditare.

### **III.7.3. Analiza ofertei**

Pe piata imobiliara, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vavzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la momentul dat, un anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piata imobiliara din din apropierea comunei GURGHIU, oferta de terenuri libere este scazuta. Preturile de ofertare pentru terenuri din zone mai departate decat cu cea de evaluat este de 6-10 euro/mp, dar aceste preturi scad odata cu departarea terenurilor fata de drumul judetean si cu marimea acestora. Avand in vedere proprietatea imobiliara evaluata, au fost luate in considerare proprietati imobiliare din zona intravilană.

În prezent, datorită lipsei tranzacțiilor, nu se poate preciza cu certitudine nivelul real al pieței terenurilor, dar pe baza ofertelor existente se poate concluziona că prețurile de vânzare au un trend constant. prețurile se mențin constante sau consemnează descreșteri mai mici decât în restul localității.

### **III.7.4. Echilibrul pieței**

Tranzacțiile pe piata imobiliara a judetului Mures, sunt intr-un numar foarte redus. Constatandu-se ca exista diferente de 10-20% între preturile de ofertare si cele efective de tranzactionare. Cererea este foarte scazuta coroborată cu o ofertă în creștere a determinat ca eventualii vanzatori si cumparatori să astepte evolutia pietei imobiliare in anul 2023.

Avand in vedere cele de mai sus, si tinand cont de previziunile expertilor imobiliari se poate considera ca piata terenurilor cu destinatia specifica terenului supus evaluarii, se caracterizeaza printr-un număr foarte scăzut de tranzacții.

## IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

### IV.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

***Cea mai buna utilizare se refera la utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima.***

Exista patru conditii din prisma carora se realizeaza aceasta analiza. Cea mai buna utilizare trebuie sa fie: ***admisibila legal, fizic posibila, financiar fezabila si maxim profitabila.***

In principal conceptul de CMBU se aplica doar terenului, deoarece valoarea constructiilor este considerata a fi aceea valoare cu care constructia contribuie la valoarea terenului. Terenul are valoare, in timp ce constructiile contribuie la valoarea proprietatii in ansamblul ei.

In cazul terenului evaluat, deoarece se afla in centrul comunei, cea mai buna utilizare este pentru teren construit.

### IV.3. Valoarea terenului

#### Procedura de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

In evaluarea terenului aferent proprietatii avute in vedere s-a aplicat abordarea prin piata, ca fiind cea mai recomandata abordare (ANEXA 1).

Abordarea prin piata utilizeaza ca procedeu de lucru estimarea valorii de piata prin analiza pietei de terenuri similare tranzactionate si compararea acestora cu cea de evaluat. Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi de teren similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

Pentru aplicarea abordarii prin piata s-a pornit de la informatiile detinute referitor la ofertele de preturi ale unor terenuri intravilane similare din punct de vedere al caracteristicilor, al amplasamentului, asa cum au fost obtinute din site-urile de pe internet. Au fost selectate trei oferte, prezentate in anexe.

Pentru stabilirea ajustarilor s-au facut urmatoarele rationamente (ANEXA 1):

#### **TEREN 1 CF 51034**

-Drepturi de proprietate transmise.

Nu este necesara nici o ajustare, intrucat toate proprietatile imobiliare comparabile la momentul tranzactiei au fost tranzactionate cu drepturi de proprietate transmise integral.

-Restrictii legale.

Nu este necesara nici o ajustare.

-Conditii de piata

Datele au fost culese in aproximativ aceeasi perioada.

-Conditii de vanzare

Preturile terenurilor comparabilelor sunt preturi de oferta deci se va face cate o ajustare negativa de 10%,

**-Localizare**

Deoarece comparabilele B si C se afla in Ibanesti si Ideci se va face o ajustare negativa de 10% iar la comparabila D fiind in Petelea, zona mai buna, se face o ajustare negativa de 20%.

**-Caracteristici fizice**

Nu se fac ajustari.

**-Suprafata**

Pentru comparabilele A, B, si C se vor face cate o ajustare pozitiva intre 10-20% ,deoarece terenurile mai mici se vand cu un pret mai mare

**-Utilitati**

S-au facut ajustari negative de 10% pentru comparabilele B si C deoarece nu au utilitati.

**- Teren**

Nu se fac ajustari, deoarece toate terenurile sunt intravilane.

**- Stare Teren**

Nu se fac ajustari, deoarece toate terenuri sunt de aceeasi calitate.

Se observa la comparabila A, ca totalul ajustarilor brute (%) are valoarea cea mai mica, aceasta fiind cea mai buna comparabila dintre cele patru. Valoarea corectata finala a acesteia este de 7.76 Euro/mp.

Avand in vedere cele de mai sus, se apreciaza valoarea terenului proprietatii evaluate, 350 mp x 7.76 Euro =2.717 Euro.

**Vteren = 2.717 Euro**

**Vteren = 13.438 Lei**

**TEREN 2 CF 51037**

**-Drepturi de proprietate transmise.**

Nu este necesara nici o ajustare, intrucat toate proprietatile imobiliare comparabile la momentul tranzactiei au fost tranzactionate cu drepturi de proprietate transmise integral.

**-Restrictii legale.**

Nu este necesara nici o ajustare.

**-Conditii de piata**

Datele au fost culese in aproximativ aceeasi perioada.

**-Conditii de vanzare**

Preturile terenurilor comparabilelor sunt preturi de oferta deci se va face cate o ajustare negativa de 10%,

**-Localizare**

Deoarece comparabilele B si C se afla in Ibanesti si Ideci se va face o ajustare negativa de 10% iar la comparabila D fiind in Petelea, zona mai buna, se face o ajustare negativa de 20%.

-Caracteristici fizice  
Nu se fac ajustari.

-Suprafata

Pentru comparabilele A, B, si C se vor face cate o ajustare pozitiva intre 10-20% ,deoarece terenurile mai mici se vand cu un pret mai mare

-Utilitati

S-au facut ajustari negative de 10% pentru comparabilele B si C deoarece nu au utilitati.

- Teren

Nu se fac ajustari, deoarece toate terenurile sunt intravilane.

- Stare Teren

Nu se fac ajustari, deoarece toate terenuri sunt de aceeasi calitate.

Se observa la comparabila A, ca totalul ajustarilor brute (%) are valoarea cea mai mica, aceasta fiind cea mai buna comparabila dintre cele patru. Valoarea corectata finala a acesteia este de 7.76 Euro/mp.

Avand in vedere cele de mai sus, se apreciaza valoarea terenului proprietatii evaluate,  $350 \text{ mp} \times 7.76 \text{ Euro} = 2.717 \text{ Euro}$ .

**Vteren = 2.717 Euro**

**Vteren = 13.438 Lei**

### **TEREN 3 CF 51044**

-Drepturi de proprietate transmise.

Nu este necesara nici o ajustare, intrucat toate proprietatile imobiliare comparabile la momentul tranzactiei au fost tranzactionate cu drepturi de proprietate transmise integral.

-Restrictii legale.

Nu este necesara nici o ajustare.

-Conditii de piata

Datele au fost culese in aproximativ aceeasi perioada.

-Conditii de vanzare

Preturile terenurilor comparabilelor sunt preturi de oferta deci se va face cate o ajustare negativa de 10%,

-Localizare

Deoarece comparabilele B si C se afla in Ibanesti si Ideci se va face o ajustare negativa de 10% iar la comparabila D fiind in Petelea, zona mai buna, se face o ajustare negativa de 20%.

-Caracteristici fizice

Nu se fac ajustari.

-Suprafata

Pentru comparabilele A, B, si C se vor face cate o ajustare pozitiva intre 10-20% ,deoarece terenurile mai mici se vand cu un pret mai mare

-Utilitati

S-au facut ajustari negative de 10% pentru comparabilele B si C deoarece nu au utilitati.

- Teren

Nu se fac ajustari, deoarece toate terenurile sunt intravilane.

- Stare teren

S-au facut ajustari negative de 10% pentru toate comparabilele deoarece terenul de evaluat este mlăstinos si necesita adaugare de umplutura..

Se observa la comparabila A, ca totalul ajustarilor brute (%) are valoarea cea mai mica, aceasta fiind cea mai buna comparabila dintre cele patru. Valoarea corectata finala a acesteia este de 7.29 Euro/mp.

Avand in vedere cele de mai sus, se apreciaza valoarea terenului proprietatii evaluate,  $350 \text{ mp} \times 7.29 \text{ Euro} = 2.552 \text{ Euro}$ .

**Vteren = 2.552 Euro**

**Vteren = 12.620 Lei**

## **V. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI**

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in prezentul raport rezulta urmatoarea valoare:

### **Abordarea prin comparatie**

**Vteren 51034= 13.438 LEI**

**Vteren 51037= 13.438 LEI**

**Vteren 51044= 12.620 LEI**

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

- ⇒ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- ⇒ valoarea se refera la plata integrala cash la data vanzarii, dupa un marketing adecvat;
- ⇒ valoarea a fost estimata astfel incat sa fie favorabila pentru vanzator si sa prezinte atractivitate pentru cumparator, astfel incat in urma tranzactiei sa se obtina cel mai bun pret posibil;
- ⇒ valoarea este o predictie;
- ⇒ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- ⇒ valoarea este subiectiva;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).