

HOTĂRÂRE

privind însușirea Studiului de Oportunitate nr. 1 / 05.03.2023 și aprobarea superficiei, prin licitație publică a imobilul teren în suprafață de 1.276 mp, identificat prin nr. cadastral 68407 și intabulat în Cartea Funciară nr. 68407 situat în Municipiul Târgu Jiu, str. Geneva nr. 2, județul Gorj

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 107267/07.03.2023 al Primarului Municipiului Târgu Jiu;
 - Cererea S.C. RENTOFFICE S.R.L. înregistrată la Primăria Municipiului Târgu Jiu sub nr. 249877/30.05.2022 prin care solicita încheierea unui contract de suprafață;
 - Adresa nr. 22/06.03.2023 a evaluatorului autorizat Siliște Adriana-Maria înregistrată la Primăria Municipiului Târgu Jiu sub nr. 105980/06.03.2023, prin care transmite studiul de oportunitate nr. 1/05.03.2023 pentru terenul cu nr. cadastral 68407;
 - Studiul de Oportunitate nr. 1 /05.03.2023 suprafață teren situat în Municipiul Târgu Jiu, str. Geneva nr. 2, județul Gorj, prin care a fost estimat prețul minim al redevenței de 1,06 euro/lună/mp;
 - Faptul că obiectul atribuirii unui drept de suprafață, îl constituie imobilul teren în suprafață de 1.276 mp, situat în Târgu Jiu, str. Geneva nr. 2, județul Gorj, identificat prin nr. cadastral 68407 și intabulat în Cartea Funciară nr. 68407, ce aparține domeniului privat al Municipiului Târgu Jiu, destinat amenajării unei parcări publice;
 - Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 68407, nr. cadastral 68407, teren intravilan în suprafață de 1.276 mp, str. Geneva, nr. 2, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj;
 - Actul de dezmembrare autenticat sub nr. 511/27.02.2023;
 - Prevederile art. 362 alin.1 și alin.3 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ și art. 693 - 702 din Codul Civil;
 - Prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- În temeiul art. 139, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Studiul de oportunitate nr. 1/05.03.2023 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – doamna Siliște Adriana Maria, fișa de date, caietul de sarcini, scrisoarea de înaintare, formularele 1-4, anexe care se constituie parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă atribuirea în suprafață prin licitație publică, pe o perioadă de 25 ani, a imobilul teren în suprafață de 1.276 mp, situat în Târgu Jiu, str. Geneva nr. 2, județul Gorj, identificat prin nr. cadastral 68407 și intabulat în Cartea Funciară nr. 68407, ce aparține domeniului privat al Municipiului Târgu Jiu, pentru amenajarea unei parcări publice, în următoarele condiții:

-demararea investiției se va realiza în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de superficiei;

-finalizarea investiției va fi realizată în termen de maxim 6 luni de zile de la data emiterii autorizației de construire;

-adjudecatarul licitației va întreține spațiul verde amenajat pe terenul cu nr. cadastral 68408 învecinat pe laturile de sud și vest ale terenului cu nr. cadastral 68407 ce face obiectul superficiei, pe toată durata contractului.

Art.3 Prețul de pornire al licitației va fi de 1,06 euro/lună/mp.

Art.4 Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către Serviciul Licitatii și Achizitii Publice, Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ, Direcția Economica și Direcția Impozite și Taxe.

Art.5 Prezenta hotărâre se comunică Serviciului Licitatii și Achizitii Publice, Direcției Juridice, Registrul Agricol, Cadastru, Direcției Economice, Direcției Impozite și Taxe, Direcției Evidența Patrimoniului și Fond Locativ, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului Județul Gorj.

INIȚIATORUL PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE,

PRIMAR,

Marcel – Laurențiu Rămanescu



**SE AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI TÂRGU JIU,
Grigore Jianu**



Nr. 107267 din 07.03 2023

Subsemnatul, Marcel- Laurențiu Romanescu, Primarul Municipiului Târgu Jiu, în temeiul art.136.(1) și alin. (2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, formulez

REFERAT DE APROBARE

privind însușirea Studiului de Oportunitate nr. 1 / 05.03.2023 și aprobarea superficiei, prin licitație publică a imobilul teren în suprafață de 1.276 mp, identificat prin nr. cadastral 68407 și intabulat în Cartea Funciară nr. 68407 situat în Municipiul Târgu Jiu, str. Geneva nr. 2, județul Gorj

Având în vedere:

- Cererea S.C. RENTOFFICE S.R.L. înregistrată la Primăria Municipiului Târgu Jiu sub nr. 249877/30.05.2022 prin care solicita încheierea unui contract de suprafață;
- Adresa nr. 22/06.03.2023 a evaluatorului autorizat Siliște Adriana-Maria înregistrată la Primăria Municipiului Târgu Jiu sub nr. 105980/06.03.2023, prin care transmite studiul de oportunitate nr. 1/05.03.2023 pentru terenul cu nr. cadastral 68407;
- Studiul de Oportunitate nr. 1 /05.03.2023 suprafață teren situat în Municipiul Târgu Jiu, str. Geneva nr. 2, județul Gorj, prin care a fost estimat prețul minim al redevenței de 1,06 euro/lună/mp;
- Faptul că obiectul atribuirii unui drept de suprafață, îl constituie imobilul teren în suprafață de 1.276 mp, situat în Târgu Jiu, str. Geneva nr. 2, județul Gorj, identificat prin nr. cadastral 68407 și intabulat în Cartea Funciară nr. 68407, ce aparține domeniului privat al Municipiului Târgu Jiu, destinat amenajării unei parcuri publice;
- Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 68407, nr. cadastral 68407, teren intravilan în suprafață de 1.276 mp, str. Geneva, nr. 2, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj;
- Actul de dezmembrare autenticat sub nr. 511/27.02.2023;
- Prevederile art. 362 alin.1 și alin.3 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ și art. 693 - 702 din Codul Civil;

PROPUN:

Aprobarea proiectului de hotărâre privind însușirea Studiului de Oportunitate nr. 1 / 05.03.2023 și aprobarea superficiei, prin licitație publică a imobilul teren în suprafață de 1.276 mp, identificat prin nr. cadastral 68407 și intabulat în Cartea Funciară nr. 68407 situat în Municipiul Târgu Jiu, str. Geneva nr. 2, județul Gorj

PRIMAR,
Marcel – Laurențiu Romanescu



FIȘA DE DATE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL BUNULUI

Proprietarul bunului ce atribuie un drept de suprafață asupra imobilului teren este Municipiul Târgu Jiu - Unitate Administrativ Teritorială cu sediul în Târgu Jiu, B-dul. Constantin Brâncuși, nr. 19, CIF 4956065, reprezentat prin Primar, Tel: 0253-213317, Fax: 0253-214878.

2. TIPUL AUTORITĂȚII PUBLICE

Unitatea administrativ teritorială Municipiul Târgu Jiu este reprezentată prin autoritățile administrație publice locale: Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu și Primarul Municipiului Târgu Jiu.

3. OBIECTUL PROPUȘI SPRE SUPERFICIE

Obiectul atribuirii în suprafață îl constituie imobilul teren în suprafață de 1.276 mp., situat în Municipiul Târgu Jiu, str. Geneva, nr. 2, județul Gorj, identificat prin nr. cadastral 68407, intabulat în Cartea Funciară nr. 68407, aflat în proprietatea privată a Municipiului Târgu Jiu.

4. PROCEDURA APLICATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

Atribuirea dreptului de suprafață asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Târgu Jiu se va efectua prin licitație publică în conformitate cu prevederile art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.b și art.362 alin.1 și alin.3 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ și art. 693-702 din Cod Civil.

5. CONDIȚII DE PARTICIPARE

5.1 Orice persoana fizică sau juridică interesată, cu obiectul de atribuire a unui drept de suprafață asupra imobilului teren, prin licitație publică, are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire și caietul de sarcini, precum și de a solicita clarificările necesare de la Serviciul Licitații și Achiziții Publice;

5.2. Documentele necesare depunerii ofertei sunt stabilite prin Caietul de sarcini;

5.3. Caietul de sarcini este pus la dispoziția solicitanților în urma unei cereri depuse la Registratura Primăriei Municipiului Târgu Jiu și achitării unei sume de 100 lei;

5.4. Punerea la dispoziție, de către autoritatea publică, a documentelor licitației se va face într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile de la primirea unei solicitări din partea solicitantului.

6. CRITERIUL DE ATRIBUIRE AL DREPTULUI DE SUPERFICIE ASUPRA TERENULUI.

Criteriul de atribuire a dreptului de suprafață este cel mai mare preț al redevenței, ofertat în euro/luna/mp., fără TVA, respectiv euro/lună.

7. CONȚINUTUL OFERTEI

7.1. PLICUL EXTERIOR va trebuie să conțină:

a) chitanța /ordin de plată, în original, privind achitarea sumei de 100 de lei. Suma de 100 de lei nu va fi restituită;

b)chitanța/ordin de plată, în original, privind achitarea sumei de 12.000 lei privind garanția de participare la procedura de atribuire a dreptului de suprafață;

c)documente care dovedesc calitățile și capacitățile ofertantului, după cum urmează:

-fișa cu informații generale privind ofertantul (Formularul 1);

-declarația de participare, semnată și ștampilată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formular 3);

-copie după actul de identitate al ofertantului;

-certificat de atestare fiscală privind achitarea tuturor obligațiilor față de bugetul general consolidat (bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetul asigurărilor de sănătate, bugetul asigurărilor de șomaj) emis de Ministerul Finanțelor prin Agenția Națională de Administrație Fiscală – Direcția Generală a Finanțelor Publice - la care este arondat ofertantul), **valabil la data deschiderii ofertei**;(Dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute, Oferta acestuia va fi declarată **Ofertă neconformă**)- va fi depus în original;

-certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale impozitului local, emis de serviciul public pentru finanțe publice locale (la care este arondat ofertantul) privind achitarea obligațiilor față de bugetul local; (Oferta va fi declarată ca **Ofertă neconformă**, dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute.)

- va fi depus în original;

-copie act de identitate al persoanei împuternicite să participe la desfășurarea procedurii de atribuire a dreptului de suprafață asupra imobilului;

-declarație privind evitarea conflictului de interese - Formularul 4;

-opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse de către ofertant în plicul exterior (precizând la fiecare document dacă este în original /în copie legalizată);

7.2 Plicul interior va fi inscripționat, "Ofertă Financiară" (Formular 2) pentru atribuire unui drept de suprafață asupra imobilului teren în suprafață de 1.276 mp, proprietatea privată a Municipiului Târgu Jiu, str. Geneva nr. 2, județul Gorj, identificat prin nr. cadastral 68407 și intabulat în Cartea Funciară nr. 68407 ,completat cu numele ofertantului, precum sediul social al acestuia, se sigilează și se va introduce în plicul exterior alături de toate documentele solicitate;

7.3 Oferta financiară propriu-zisă va fi exprimată în euro/lună./mp, fără TVA, respectiv euro/lună;

7.4 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu documentația de atribuire iar oferta va fi întocmită, în așa fel, încât să fie conform prevederilor din caietul de sarcini.

Notă: 1) Plicul exterior (cuprinzând și plicul interior, "oferta financiară") trebuie să fie netransparent, sigilat, iar pe acesta se va trece;

-EXPEDITORUL: numele ofertantului, domiciliul sau sediul, adresa de corespondență, telefonul/faxul de contact și numele persoanei de contact, eventual și un telefon al persoanei de contact;

-ADRESANTUL: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU, Târgu Jiu, B-dul Constantin Brâncuși, nr. 19, jud. Gorj;

-OFERTA pentru atribuirea unui drept de suprafață asupra imobilului teren în suprafață de 1.276 mp, proprietatea privată a Municipiului Târgu Jiu, str. Geneva nr. 2, județul Gorj, identificat prin nr.cadastral 68407 și intabulat în Cartea Funciară nr. 68407;

- **A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ORA...** (data și ora de deschidere a ofertelor, ce au fost prevăzute în anunțul procedurii de licitație).

Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta să fie primită și înregistrată de către autoritatea publică până la data și ora limită stabilită prin anunțul de participare.

Ofertantul își asumă riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, dacă alege varianta transmiterii ofertei prin poștă. Oferte întârziate sunt cele care sunt depuse la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de participare ori care sunt primite de către autoritatea publică după expirarea datei și orei limită de depunere a ofertelor. Acestea se returnează nedeschise..

8. INFORMAȚII SUPPLEMENTARE

Comisia are dreptul de a exclude din licitație:

- Orice ofertant care este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementate prin lege;

- Orice ofertant care nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiile de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sau la bugetul local;

- În cazul în care a deținut și alte contracte cu Municipiului Târgu Jiu sau cu oricare altă autoritate publică locală și are restanțe la plată, sau nu a îndeplinit condițiile contractuale.

- Prezintă informații false în legătură cu situația proprie.

Stabilirea ofertei câștigătoare va fi făcută de către comisia de evaluare pe baza criteriului cel mai mare nivel al redevenței oferit pentru imobilul ce face obiectul suprafeței.

9. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

- Orice ofertant care consideră că atribuirea unui drept de suprafață asupra imobilului teren în suprafață de 1.276 mp, proprietatea privată a Municipiului Târgu Jiu Târgu Jiu nu corespunde cu nerespectarea prevederilor legale, poate solicita punctul de vedere al Autorității Naționale pentru Reglementarea și Monitorizarea Achizițiilor Publice.

- Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, dreptul de suprafață asupra imobilului teren proprietatea privată a Municipiului Târgu Jiu, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare;

- Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul proprietarului bunului menționat spre suprafață (Municipiul Târgu Jiu).

- Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel, conform prevederilor legale;

CAIET DE SARCINI

Privind atribuirea unui drept de superficie asupra imobilului teren în suprafață de 1.276 mp proprietatea privată a Municipiului Târgu Jiu, situat în Târgu Jiu str. Geneva nr. 2, județul Gorj, identificat prin nr. cadastral 68407 și intabulat în Cartea Funciară nr. 68407 prin licitație publică.

CAP. I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ATRIBUIRII UNUI DREPT DE SUPERFICIE ASUPRA TERENULUI PROPRIETATEA PRIVATĂ A MUNICIPIULUI TÂRGU JIU.

1.1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE DAT ÎN SUPERFICIE

1.1.1. Obiectul atribuirii unui drept de superficie, îl constituie imobilul teren în suprafață de 1.276 mp, proprietatea Municipiului Târgu Jiu, str. Geneva nr. 2, județul Gorj, identificat prin nr. cadastral 68407 și intabulat în Cartea Funciară nr. 68407 ce aparține domeniului privat al Municipiului Târgu Jiu, pentru amenajare parcare publică.

1.2. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A ATRIBUIRII UNUI DREPT DE SUPERFICIE ASUPRA TERENULUI PROPRIETATEA PRIVATĂ A MUNICIPIULUI TÂRGU JIU ȘI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE CĂTRE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ PRIVIND EXPLOATAREA EFICACE A BUNULUI CE FACE OBIECTUL DREPTULUI DE SUPERFICIE

1.2.1. Terenul în suprafață de 1.276 mp, este situat în Municipiului Târgu Jiu, str. Geneva nr. 2, județul Gorj, identificat prin nr. cadastral 68407 și intabulat în Cartea Funciară nr. 68407 a Municipiului Târgu Jiu;

1.2.2. Amplasamentul este localizat în zona centrală a Municipiului Târgu Jiu, într-o zonă în dezvoltare din punct de vedere al prestărilor de servicii și al producției, cu acces la rețele edilitare existente în zonă, având în apropiere importante spații de producție și prestări servicii, magazine bine aprovizionate;

1.2.3. Accesul la proprietate se realizează direct din str. Geneva nr. 2, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, stradă asfaltată cu două benzi de mers, drum public;

1.2.4.Întrucât imobilul teren ce urmează a face obiectul dării în superfcie este neutilizat este oportun ca acesta să fie acordat spre superfcie și exploatat la capacitate maximă de către cei interesați prin realizarea unor investiții benefice comunități locale;

1.2.5.Încheierea unui contract de superfcie va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea prețului dării în folosință a imobilului;

1.2.6. Motivele de ordin legislativ aplicate pentru acordarea unui drept superfcie asupra imobilul teren prin licitație publică, organizată în condițiile legii, în conformitate cu:

-prevederile art. 129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.b și art.362 alin.1 și alin.3 , din OUG nr. 57/2019, privind codul administrativ și art.693-702 Cod Civil;

1.2.7. Procedura de atribuire a unui drept de superfcie asupra imobilului teren în suprafață de 1.276 mp, proprietatea privată a Municipiului Târgu Jiu prin licitație publică este organizată în vederea valorificării terenului din Târgu Jiu, str. Geneva nr. 2, județul Gorj, identificat prin nr. cadastral 68407 și intabulat în Cartea Funciară nr. 68407.

CAP. II CONDIȚII GENERALE ALE SUPERFCIEI

2.1. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI, STABILITE CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

2.1.1. Superfciarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în vigoare în domeniul protecției mediului, paza contra incendiilor, protecția muncii, PSI, începând de la data preluării bunului, până la încetarea contractului de superfcie și va suporta toate cheltuielile constatărilor organelor abilitate în aceste domenii, precum și contravaloarea contravențiilor stabilite de acestea.;

2.1.2. Pe durata dreptului de superfcie, superfciarul va respecta reglementările de mediu, urmând a suporta toate efectele constatărilor organelor abilitate în acest domeniu, precum și contravaloarea contravențiilor stabilite de acestea;

2.1.3. Superfciarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului;

2.2. OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATARII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ

2.2.1. Superfciarul are obligația să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și permanență a dreptului de superfcie asupra imobilului teren, pe cheltuiala sa și să despăgubească proprietarul – Municipiul Târgu Jiu, pentru pagubele produse din culpa sa;

2.3. DURATA ATRIBUIRII DREPTULUI DE SUPERFCIE

2.3.1. Contractul de superficție se încheie în conformitate cu legea română, pentru o perioadă propusă de 25 ani, începând de la data semnării lui.

2.4. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

2.4.1. La expirarea contractului de superficție se poate încheia un act adițional de prelungire a perioadei de superficție, la cererea scrisă a superficiarului, iar autoritatea publică locală poate analiza și supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu, posibilitatea prelungirii contractului de superficție pe o perioadă stabilită de lege.

2.5. PREȚUL FOLOSINȚEI TERENULUI ȘI MODUL DE PLATĂ.

2.5.1. Prețul folosinței imobilului teren este cel rezultat în urma procedurii de licitație publică, prețul de pornire al licitației fiind de 1,06 euro/lună/mp fără T.V.A, aprobat de Consiliul Local.

2.5.2. Prețul folosinței terenului va fi stabilit în lei la cursul leu/euro al B.N.R. și va reprezenta echivalența leu/euro la data licitației. Recuperarea prețului folosinței terenului se va face lunar pe toată durata contractului de superficție.

Rata lunară se modifică în funcție de indicele de inflație, începând cu luna următoare încheierii contractului, în baza indicelui de inflație înregistrat cu două luni în urmă sau se vor aplica prevederile unor noi acte normative.

Prețul folosinței terenului se va achita lunar, până la data de 15 a lunii în curs.

Rata lunară de pornire a licitației:

1,06 euro/mp/lună (aprobat de Consiliul Local) x 1.276 mp x 12 luni x 25 ani = 405.768 euro fără T.V.A

2.5.3 În cazul în care, din vina sa, superficiarul nu plătește conform celor stabilite la pct.2.5.2, atunci autoritatea publică locală are dreptul de a percepe, majorări de întârziere, pentru întârzierea la plată calculate în conformitate cu prevederile legale în materie;

Majorările pentru întârzierea la plată se calculează asupra sumei neachitate la termen, de la data la care superficiarul este în întârziere față de termenul prevăzut pentru plată și până la data plății efective.

Superficiarul este în întârziere față de termenul menționat la pct. 2.5.2. (termen ce va fi precizat și în contractul de superficție), începând cu prima zi care urmează după data la care termenul s-a împlinit, fără a fi nevoie de nici-o procedură prealabilă de notificare a întârzierii.

2.5.4. Neplata a 2 rate consecutive duce la încetarea contractului;

2.5.5. Modul de achitare a prețului folosinței terenului redevenței cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor prevedea și în contractul de superficție;

2.5.6. În fiecare lună superficiarul va achita utilitățile conform contractelor încheiate cu furnizorii de utilități, precum și cele stabilite la pașal cu autoritatea publică locală, neputând fi deduse din prețul redevenței.

2.6. NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIILOR SOLICITATE DE AUTORITATEA PUBLICĂ

2.6.1. Garanția de participare la procedura de atribuire a dreptului de suprafață este în sumă de 12.000 lei;

2.6.2. Garanția de participare se depune la casieria Primăriei Municipiului Târgu Jiu, sau prin ordin de plată în contul RO16TREZ3365006XXX001927 deschis la Trezoreria Municipiului Târgu Jiu, cod fiscal 4956065. Ofertantul are obligația de a face dovada efectuării acestei plăți;

2.6.3. Garanția de participare se restituie la cerere depusă la registratura Primăriei Municipiului Târgu Jiu, tuturor ofertanților declarați necâștigători. Cererea va fi depusă numai după desemnarea ofertantului câștigător;

2.6.4. Ofertantului declarat câștigător i se va restitui garanția de participare numai după constituirea garanției de bună execuție, pe baza unei cereri depuse la registratura Primăriei Municipiului Târgu Jiu;

2.6.5. Garanția de buna execuție a contractului de suprafață, se va depune de către câștigătorul procedurii de licitație, prin ordin de plată în contul de trezorerie al Municipiului Târgu Jiu. Cuantumul garanției de bună execuție a contractului de suprafață este echivalentul a două unități de plată (două rate lunare), stabilită în urma finalizării procedurii de suprafață (oferta cu prețul cel mai mare).

2.6.6. Garanția de buna execuție se va elibera /restitui la cererea suprafațiarului, după încheierea procesului verbal de predare primire a imobilului teren, în termen de 21 de zile de la data expirării perioadei de valabilitate a contractului de suprafață (dacă nu a fost solicitată prelungirea contractului), cu condiția îndeplinirii de către suprafațiar a tuturor obligațiilor asumate prin contract;

2.6.7. În cazul în care suprafațiarul nu-și îndeplinește obligațiile de plată și/sau deteriorează imobilul teren, autoritatea publică-Municipiul Târgu Jiu va reține suprafațiarului, din garanția de buna execuție, contravaloarea sumelor datorate și contravaloarea daunelor provocate. Acestea vor fi consemnate în procesul verbal de predare primire încheiat între cele două părți la finalizarea contractului.

CAP. III CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire;

3.2. Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către toți ofertanții;

3.3. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă, nefiind admise oferte alternative. Fiecare ofertant va declara prin oferta depusă că OFERTA SA ESTE FERMĂ (își menține oferta) până la finalizarea procedurii de suprafață;

- 3.4. Riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului. Oferta depusă la o altă adresă decât cea a Municipiului Târgu Jiu, sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă;
- 3.5. Ofertantul are obligația de a asigura integritate plicului ce conține oferta sa, iar organizatorul procedurii are obligația de a deschide plicurile ofertanților numai la data precizată în anunțul procedurii. Documentele care însoțesc oferta trebuie să fie redactate în limba română;
- 3.6. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe perioada DECLARATĂ CĂ ESTE OFERTĂ FERMĂ de către ofertant;
- 3.7. Durata de OFERTĂ FERMĂ este până la data desemnării ofertantului câștigător;
- 3.8. Sunt considerate oferte CONFORME(valabile) ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate;
- 3.9. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele, precum și modul de elaborare și prezentare, sunt precizate în documentația de atribuire;
- 3.10. Ofertele NECONFORME sunt cele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate;
- 3.11. Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului Târgu Jiu, **în două plicuri închise și sigilate**, netransparente, unul exterior și unul interior, care vor conține documentele prevăzute și care se înregistrează în ordinea primirii lor în registrul "Oferte" menționându-se data și ora;
- 3.12. Pe plicul exterior se va indica obiectul suprafeței pentru care este depusă oferta, numele ofertantului, sediul, adresa de corespondență, telefonul de contact și numele persoanei de contact. **Plicul exterior va trebui să conțină:**
- a) chitanța /ordin de plată, în original, privind achitarea sumei de 100 de lei. Suma de 100 de lei nu va fi restituită;
 - b) chitanța/ordin de plată, în original, privind achitarea sumei de 12.000 lei privind garanția de participare la procedura de atribuire a dreptului de suprafață;
 - c) documente care dovedesc calitățile și capacitățile ofertantului, după cum urmează:
 - fișa cu informații generale privind ofertantul (1);
 - declarația de participare, semnată și ștampilată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formular 3);
 - copie după actul de identitate al ofertantului;
 - certificat de atestare fiscală privind achitarea tuturor obligațiilor față de bugetul general consolidat (bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetul asigurărilor de sănătate, bugetul asigurărilor de șomaj) emis de Ministerul Finanțelor prin Agenția Națională de Administrație Fiscală – Direcția Generală a Finanțelor Publice - la care este arondat ofertantul), **valabil la data deschiderii ofertei**;(Dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute, Oferta acestuia va fi declarată **Ofertă neconformă**)- va fi depus în original;
 - certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale impozitului local, emis de serviciul public pentru finanțe publice locale (la care este arondat ofertantul) privind achitarea obligațiilor față de bugetul local; (Oferta va fi declarată ca **Ofertă neconformă**, dacă în acest certificat se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute.)- va fi depus în original;
 - copie act de identitate al persoanei împuternicite să participe la desfășurarea procedurii de atribuire a dreptului de suprafață asupra terenului;
 - declarație privind evitarea conflictului de interese - Formularul 4;

-opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse de către ofertant în plicul exterior (precizând la fiecare document dacă este în original /în copie legalizată) ;

3.13. **Pe plicul interior**, care conține oferta financiară (Formular 2) propriu-zisă, se înscriu numele ofertantului, adresa de corespondență, sediului social, telefonul persoanei de contact și numele acestei;

3.14. Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți, iar oferta câștigătoare va putea fi stabilită numai dacă exista cel puțin 2 oferte conforme;

3.15. Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație;

3.16. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la punctul 3.12. și 3.13, ce vor fi declarate oferte neconforme;

3.17. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute la punctul 3.14. (adică exista cel puțin 2 oferte conforme);

3.18. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei comisiei de evaluare;

3.19. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți;

3.20. Sunt considerate oferte conforme ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Documentația de Atribuire;

3.21. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului de atribuire (cel mai mare nivel al prețului folosinței a imobilului teren), secretarul comisiei întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele conforme, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire;

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții participanți prezenți la ședința de deschidere a ofertelor.

3.22. Contractul de superficivie va fi încheiat în limba română. Conținutul contractului de superficivie trebuie să respecte prevederile legale. Contractul de superficivie va fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de superficivie atrage pierderea garanției depusă pentru participare la licitație;

3.23. În situația în care nu a fost posibilă încheierea contractului de superficivie, 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 păstrându-și valabilitatea.;

Cap. IV. - ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

4.1. Încetarea contractului de superficivie poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de superficivie;

- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către autoritatea publică locală (Municipiul Târgu Jiu), cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în sarcina acesteia. În situația prevăzută, autoritatea publică locală va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de superficție și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta măsură.
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiar, prin rezilierea unilaterală de către autoritatea publică locală (Municipiul Târgu Jiu), cu plata unei despăgubiri în sarcina superficiarului;
- d) prin acordul comun al părților;
- e) în cazul intervenției unei situații de forță majoră sau caz fortuit;
- f) alte clauze de încetare a contractului de superficție, stabilite de părți prin contractul de superficție, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege;
- g) în cazul intrării în insolvență, în faliment sau a dizolvării pe cale legală a superficiarului;
- h) denunțarea unilaterală de către superficiarr, înainte de împlinirea termenului prevăzut în contract, achitându-și obligațiile de plată până la data renunțării;
- i) neplata a 2 rate consecutive se sancționează cu desființarea de plin drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești;
- j) obținerea autorizației de construire în termen de 12 luni de la încheierea contractului de superficție;

CAP V. ALTE CERINȚE

5.1. AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ ARE URMĂTOARELE DREPTURI ȘI OBLIGAȚII:

5.1.1. Pe durata contractului de superficție, autoritatea publică locală are dreptul să inspecteze bunul dat în superficție, verificând respectarea obligațiilor asumate de superficiar;

5.1.2. Verificarea prevăzută la pct. 5.1.1. se efectuează de autoritatea publică locală în prezența superficiarului;

5.1.3. Autoritatea publică locală poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de superficție, cu notificarea prealabilă a superficiarului, numai în condițiile prevăzute de alin.5.1.1;

5.1.4. Autoritatea publică locală va preda superficiarului bunul dat în superficție, pe bază de proces-verbal de predare/primire;

5.1.5. Autoritatea publică locală are obligația de a nu tulbura pe superficiar, în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de superficție în afară de cazurile prevăzute de lege;

5.1.6. Autoritatea publică locală este obligat să notifice superficiarul de apariția oricăror împrejurări ce pot afecta drepturile superficiarului;

5.1.7. Autoritatea publică locală poate denunța unilateral contractul de superficție în condițiile legale, respectiv la încetarea contractului ce poate avea loc, în cazul în care

interesul național sau local o impune. În această situație, autoritatea publică locală va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de superficție și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură. Părțile vor stabili cuantumul despăgubirilor datorate superficiarului și modul de plată a acestora. În caz de dezacord, acestea se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității publice locale, dacă părțile nu stabilesc altfel;

5.2. SUPERFICIARUL ARE URMĂTOARELE DREPTURI ȘI OBLIGAȚII:

5.2.1. În temeiul contractului de superficție, superficiarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul, proprietate a Municipiului Târgu Jiu, care face obiectul contractului;

5.2.2. Superficiarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul dreptului de superficție, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de superficție;

5.2.3. Să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a obiectului dreptului de superficție - teren, pe cheltuielile sale și să despăgubească autoritatea publică locală pentru pagubele produse din culpa sa;

5.2.4. Să achite plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului la valoarea și modul stabilit la Cap.II punctul 2.5. din prezentul Caiet de Sarcini precum și în contractul de superficție;

5.2.5. Să constituie în cel mult 90 zile de la data semnării contractului o garanție de bună execuție în contul de trezorerie al Municipiului Târgu Jiu. Cuantumul garanției de bună execuție a contractului de superficție este echivalentul a două unități de plată (două rate lunare), stabilită în urma finalizării procedurii de superficție (oferta cu prețul cel mai mare);

5.2.6. Superficiarul se obligă să respecte și va fi direct răspunzător pe toată durata contractului de superficție de aplicarea normelor legale privind toate acordurile și avizele impuse de legislația în vigoare cu privire la protecția mediului, paza contra incendiilor, protecția muncii, PSI, etc.;

5.2.7. Superficiarul poate solicita în scris, cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului, intenția de prelungire a contractului;

5.2.8. În cazul în care nu s-a îndeplinit cerința menționată la pct.5.2.7, la încetarea contractului prin atingerea termenului, superficiarul este obligat să desfășureze construcția și să restituie terenul proprietarului acestuia, în mod gratuit și liber de orice sarcini;

5.2.9. Superficiarul îi este interzis să subconcesioneze, să închirieze, să cedeze sau să se asocieze cu alte persoane fizice sau juridice pentru exploatarea acestui imobil, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu), Municipiul Târgu Jiu având dreptul să utilizeze bunul conform celor ce vor fi stabilite de autoritatea publică locală;

5.2.10. Superficiarul are obligația efectuării curățeniei pe terenul ce face obiectul contractului de superficție, și să încheie un contract cu o firmă de salubritate pentru evacuarea tuturor materialelor conform legislației în vigoare;

5.2.11. Lucrările de îmbunătățire și igienizare a terenului cad în sarcina superficiarului fără să afecteze cuantumul prețului folosinței terenului;

5.2.12. Superficiarul se obligă să îngrijească și să conserve acest bun ca un bun proprietar;

5.2.13. Superficiarul se obligă să utilizeze bunul numai pentru activitatea ce face obiectul acestui contract., fără a perturba activitatea vecinilor din această zonă;

5.2.14. La încetarea contractului de suprafață, suprafiarul are obligația să restituie imobilul teren împreună cu îmbunătățirile constructive realizate, fără a putea cere contravaloarea acestor îmbunătățiri, având opțiunea prelungirii contractului conform celor menționate anterior;

5.2.15. Superfiarul are obligația obținerii tuturor avizelor și autorizațiilor de funcționare, costurile acestora fiind suportate de acesta;

5.2.16. Superfiarul nu va putea ipoteca, gaja sau institui sarcini asupra acestui bun ce aparține domeniului privat al Municipiului Târgu Jiu. În acest sens acest bun nu poate fi ipotecat, gajat, sechestrat, scos din circuitul civil sau să se institue sarcini pe acest bun;

5.3. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

5.3.1. Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derulării contractului de suprafață și care nu se pot soluționa pe cale amiabilă, vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare;

5.3.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul autorității publice locale (Municipiul Târgu Jiu). Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel, conform prevederilor legale;

5.3.3. Pe toată durata dreptului de suprafață cele două părți se vor supune legislației române în vigoare.

5.4. DISPOZIȚII FINALE

5.4.1 Contractul de suprafață poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților;

5.4.2 Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prevederilor contractului de suprafață se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante și aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu;

5.4.3. Documentele necesare depunerii ofertei sunt stabilite prin și Documentația de Atribuire (Caietul de sarcini și Fișa de date);

5.4.4. Caietul de sarcini și documentația de atribuire sunt puse la dispoziția solicitanților în urma unei cereri depuse la Registratura Primăriei Municipiului Târgu Jiu și achitării unei sume de 100 lei;

5.4.5. Garanția de participare la procedură este de 12.000 lei (se restituie fiecărui participant numai după finalizarea procedurii de atribuire a contractului) ;

5.4.6. Contravaloarea documentației în sumă de 100 lei nu se restituie;

5.4.7. Data limită pentru depunerea ofertelor este _____, ora _____

5.4.8. Ofertele vor fi deschise la sediul Primăriei Municipiului Târgu Jiu, B-
dul. Constantin Brâncuși, nr. 19, județul Gorj, în data de _____ ora

5.4.9. Datele necomplete la pct. 2.6.1, pct. 5.4.7 și pct. 5.4.8. vor fi prevăzute în Anunțul
procedurii

Nr. _____ / _____

OFERTANTUL

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

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,
Municipiul Târgu Jiu– Primăria Municipiului Târgu Jiu

Ca urmare a anunțului public de aplicare a procedurii privind pentru atribuirea contractului pentru suprafață _____ (se va completa cu obiectul suprafeței)

Noi _____ va transmitem alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând un exemplar original.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele dumneavoastră.

Cu stima,

Data completării _____

OFERTANT,

(semnătura autorizată)

FORMULAR INFORMAȚII GENERALE

(nume, prenume și semnătură) , L.S.

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

Data completării: _____ / _____

OFERTANTUL

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

INFORMAȚII GENERALE

1.Denumirea/numele: _____

2.Codul fiscal: _____

3.Cont bancă: _____

4.Adresa: _____

5.Telefon: Fax:E-mail: _____

6.Certificatul de înmatriculare/ înregistrare _____

(numărul, data/locul înmatriculare/înregistrare)

7.Obiectul de activitate, pe domenii: _____

(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

OFERTANT

(semnătură autorizată)

Data completării: _____ / _____ / _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa/ sediul, telefon, persoana)

OFERATANTUL

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

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Către,

Municipiul Târgu Jiu – Primăria Municipiului Târgu Jiu

1. Examinând Documentația de atribuire și Caietul de Sarcini, subsemnatul/subsemnata, reprezentant/reprezentanți ai ofertantului _____ ne oferim ca în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în acestea, să fie atribuit dreptul de suprafață _____ (se va completa cu obiectul licitației)

Oferta noastră fiind de _____ euro/mp/lună fără TVA, respectiv _____ euro/lună.

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pe perioada de timp necesară desfășurării procedurii de suprafață prin licitație publică.
3. Până la încheierea și semnarea contractului de suprafață aceasta 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 și semnătură), L.S.

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

Data completării: _____ / _____ / _____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ

1..... Subsemnatul, reprezentant împuternicit al _____, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că la procedura pentru atribuirea contractului de suprafață a bunului _____ organizată de

Municipiul Târgu Jiu – Primăria Municipiului Târgu Jiu la data de _____ (zi/luna/an), particip și depun oferta:

în nume propriu;

ca asociat în cadrul asociației;

(Se bifează opțiunea corespunzătoare)

2..... Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea publică locală, dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de suprafață sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de suprafață.

3..... De asemenea, declar că informațiile furnizate, conform documentelor depuse la procedură, sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea publică locală are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.

4..... Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante, cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Data completării

OFERTANT,

(semnătură autorizată)

OFERTANTUL

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

OFERTANTUL

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

DECLARAȚIE

privind evitarea conflictului de interese

Subsemnatul(a), _____ (denumirea/numele și sediul /adresa operatorului economic), în calitate de ofertant/ ofertant asociat/ la procedura pentru atribuirea contractului prin licitație publică privind atribuirea dreptului de suprafață asupra bunului disponibil organizată de Municipiul Târgu Jiu – Primăria Municipiului Târgu Jiu, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile privind falsul în declarații că nu ne aflăm în situația de conflict de interese așa privind regimul contractelor de suprafață de bunuri proprietate publică.

De asemenea, în situația în care, pe parcursul derulării procedurii de atribuire, apare o situație de conflict de interese, mă oblig să notific în scris, de îndată, autoritatea contractantă.

OFERTANT,

(semnătura autorizata)

Data completării _____ / _____ / _____

NR. 1/05.03.2023

STUDIU OPORTUNITATE TEREN SUPERFICIE TEREN

**SITUAT IN TG- JIU, STRADA GENEVA, NR. 2, JUDETUL
GORJ, CU NUMAR CADASTRAL 68407**



-MARTIE 2023-

CUPRINS

Capitolul I	3
1 Date generale	3
1.1 Denumirea lucrării	3
1.2 Autoritatea contractantă	3
1.3 Data	3
1.4 Cadrul legal	3
1.5 Prezentarea județului Gorj și a Municipiului TG Jiu	3
1.6 Demografia	4
1.7 Situația economică	4
Capitolul 2.....	5
2.1 Descrierea și identificarea bunului ce face obiectul închirierii.....	5
Capitolul 3.....	6
3.1 Motive de ordin economic, social, financiar și de mediu care justifică acordarea închirierii	6
Capitolul 4	6
4.1 Nivelul Minim al Chiriei	6
4.2 Durata închirierii	6
4.3 Modalități de acordare a închirierii	7
4.4 Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere ..	7



CAPITOLUL 1- DATE GENERALE

1.1 Denumirea lucrării : - STUDIU OPORTUNITATE SUPERFICIE TEREN PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI TG JIU.

1.2 Autoritatea Contractanta

Primăria Municipiului Tg Jiu, persoana juridica de drept public cu capacitate juridică deplină, conform art. 96 din OUG 57/2019, CUI 4956065 cu sediul în Municipiul Tg Jiu, Bulevardul B-dul C. Brâncuși, nr.19, județul Gorj cod poștal 210192.

Persoana care executa serviciul – SILISTE ADRIANA MARIA - EVALUATOR AUTORIZAT, CUI 25502940, cu sediul in Municipiul Tg Jiu, strada Tudor Vladimirescu, nr.17, parter, județul Gorj

1.3 Data : 05.03.2023

1.4 Cadrul legal

Acest studiu s-a realizat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- OUG 57/2019 privind codul administrativ

1.5 Prezentarea județului Gorj si a Municipiului Tg-Jiu

Izvoarele istorice atestă că încă din paleoliticul mijlociu purtătorii culturii și-au găsit adăpost în Gorj. Prima unitate administrativ-teritorială atestată documentar pe actualul teritoriu al județului a fost județul Jaleș. Teritoriul județului Gorj a fost o parte a regiunii istorice Oltenia de Nord. Acest județ a fost vreme îndelungată o unitate administrativă distinctă. Din secolul al X-lea până în secolul al XIII-lea județul a fost o parte distinctă a formațiunii politice condusă de Litovoi. Doar la sfârșitul secolului al XV-lea se poate vorbi de Gorj ca județ.

Județul Gorj este situat în partea sud-vestică a României, pe cursul râului Jiu. Este limitat de județele: Dolj (sud-est), Mehedinți (sud-vest), Caraș-Severin (nord-vest), Hunedoara (nord) și Vâlcea (est). La nivelul județului Gorj, pe parcursul celor 12 zile de recensământ, au fost recensate 155.695 de locuințe și 345.771 de persoane.

Din punct de vedere al nivelului general de dezvoltare, județul Gorj se află într-o poziție mai puțin favorabilă, deoarece regiunea din care face parte este caracterizată de un nivel de dezvoltare mai scăzut. El dispune de aproximativ 250.000 de hectare de teren agricol arabil și este unul dintre județele bogate în resurse naturale atât din punct de vedere al cantităților cât și al diversității.

Cu un potențial turistic diversificat, județul Gorj este reprezentat de cadru natural pitoresc, monumente de artă și arhitectură de mare valoare artistică.



Județul Gorj este situat în partea sud-vestică a României, pe cursul râului Jiu. Este limitat de județele: Dolj (sud-est), Mehedinți (sud-vest), Caras-Severin (nord-vest), Hunedoara (nord) și Vâlcea (est). Principalele orașe și municipii sunt Târgu Jiu (reședința de județ), Bumbești-Jiu, Motru, Novaci, Târgu Cărbunestii, Ticleni și Rovinari.

La nivelul județului Gorj, pe parcursul celor 12 zile de recensământ, au fost recensate 155.695 de locuințe și 345.771 de persoane.

Municipiul Târgu Jiu și-a luat numele de la vijeliosul râu Jiu de care este străbătut de la nord la sud și care, în decursul timpului, și-a mutat albia de la Dealul Preiței înspre apus, formând trei terase care constituie teritoriul de azi al localității. Înainte de cucerirea Daciei de către romani, localitatea era un sat aflat pe un teritoriu cu insule și păduri, situate între cursurile Jiului, Hodinăului, Voivodiciului, Putnei și Paschiei. El oferea astfel un bun adăpost locuitorilor, pe care îi apăra împotriva năvălirilor din afară.

Orașul este menționat pentru prima oară în anul 1406 sub numele de "Jiul", într-o poruncă dată mănăstirii Tismana de către voievodul Mircea cel Bătrân. Tot în secolul al XV-lea, localitatea apare pentru prima dată în documente având calitatea de târg. Cu timpul, în izvoarele istorice apar și mențiuni ce indică o cristalizare a vieții orășenești. Orașul pomenit ca atare, de un document din anul 1611 dat de Radu Mihnea, este atestat ca organizare municipală, având la conducerea treburilor orășenești un jude și mai mulți pârgari. În secolele XVI-XVII, istoria orașului consemnează unele lupte ale locuitorilor săi cu vecinii, pentru hotărnicirea proprietății Târgu Jiului. Starea economică înfloritoare a unora dintre ei le permitea în timpul domniei lui Neașoe Basarab să-și cumpere noi suprafețe de pământuri.

Municipiul Târgu Jiu se află la intersecția paralelei 45° latitudine nordică cu meridianul de 23° longitudine estică, la jumătatea distanței dintre Ecuator și Polul Nord, în plină zonă temperată. Așezat la 18 km spre sud de lanțul Munților Carpați, în cuprinsul Podișului Getic, în Depresiunea Târgu Jiu – Câmpul Mare sau Depresiunea Olteană (una dintre cele mai întinse depresiuni subcarpatice intracolinare) la nord de confluența Amaradiei Pietroase cu Jiul, municipiul are o desfășurare de la nord la sud pe o lungime de aproximativ 13 km de-a lungul râului Jiu, de o parte și de alta, iar de la vest la est o întindere de circa 10 km.



Capitolul III

3.1 MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA ACORDAREA SUPERFICIEI

Inițiativa dării spre suprafață are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al proprietarului Primăria Municipiului Tg Jiu cât și al suprafațarului .

Din punct de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de dare în suprafață a imobilului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și cele de ordin social.

Motive de ordin economic :

Intru-cât terenul ce urmează a face obiectul dării în suprafață nu este utilizat la potențialul maxim, este oportun ca acesta să fie acordat spre suprafață și pentru ca acesta să fie exploatat la capacitatea maximă de către cei interesați prin realizarea unor investiții benefice comunității locale.

Din punct de vedere financiar, încheierea unui contract de suprafață va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea prețului dării în folosință a imobilului.

Din punct de vedere social :

- Creare unor locuri de muncă
- Atragere capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

Toate responsabilitățile de mediu, conform legislației în vigoare aparțin suprafațarului pe parcursul derulării contractului .

Capitolul IV

4.1 Prețul minim al redevență și date referitoare la procedura de dare în folosință în baza unui contract de suprafață

Estimarea prețului minim al redevenței anuale, s-a realizat atât pe compararea chiriei de piață cât și prin capitalizarea rentei :

Estimarea prețului minim al redevenței anuale prin compararea chiriei de piață.

Valoarea minimă de piață a chiriei lunare conform anexei 2 este de 1,06 euro / mp luna

Valoarea minimă de piață a chiriei lunare conform grilei de piață 1276 mp x 1,06 euro / mp = 1352,56 euro / luna echivalentul a 6656,35 lei/luna
Valoarea minimă de piață a chiriei anuale este = 1276 mp x 1,06 euro / mp x12 = 16.231 euro / an echivalentul a 79.876 lei/ an
Curs euro 4,9213 lei/ euro

Estimarea prețului minim al redevenței anuale prin capitalizarea rentei.

Rata de capitalizare a terenurilor intravilane este de 4 % din informațiile obținute pe piață

Valoarea de piață a terenului este de 314 euro/ mp conform anexei 1.

Transformarea venitului obținut din vânzare în redevență este :

$$314 \text{ E/ mp} \times 0,04 = 12,56 \text{ euro/ an/mp}$$

$$12,56 \text{ euro/ an} : 12 \text{ luni} = 1,05 \text{ euro/ luna/ mp}$$

Valoarea minimă a redevenței lunare pentru proprietatea în cauză este :
1,06 euro/luna/mp

Valoarea totală a redevenței lunare este :
1276 mp x 1,06 euro/ mp = 1352,56 euro / luna echivalent a 6656,35 lei / luna
Valoarea totală a redevenței anuale este
1276 mp x 1,06 euro/ mp x 12 = 16.231 euro pe an echivalent a 79.876 lei / an



1.6 Demografia :

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Târgu Jiu se ridică la 82.504 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 96.641 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (90,69%), cu o minoritate de romi (3,21%). Pentru 5,95% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (92,13%). Pentru 5,98% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

1.6 Situația economică:

Resursele județului Gorj au fost valorificate din cele mai vechi timpuri , existând exploatări de grafit la Polovragi, calcar la Dobrița si Suseni, dolomite la Tismana, antracit la Schela.

În a doua jumătate a secolului XIX funcționau șase cuptoare de var : unu la Răchiți și cinci la Runcu. Cele mai importante centre de prelucrare a varului se aflau la Polovragi, Baia de Fier, Runcu, Sohodol, Motru sec, Rasovița și Tg Jiu. După anul 1950 în județ se deschid mai multe unități industriale orientate în principal către sectorul minier ; șantierul de construcții forestiere si industriale (1955), Întreprinderea de utilaj minier Tg Jiu (1978), Întreprinderea de Reparații utilaj minier (1981).

În alte domenii s -a înfițat Întreprinderea de confecții Tg Jiu, Combinatul de prelucrare a lemnului Tg Jiu, Întreprinderea de Materiale de construcții Tg Jiu , Întreprinderea de sticlărie și menaj Tg Jiu.

La acest moment economia județului este dependentă de industria extractivă , respectiv de sectorul energetic.

CAPITOLUL II

2.1 DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI CE FACE OBIECTUL SUPERFICIEI

Amplasamentul este localizat în zona centrală a Municipiului Tg Jiu, într-o zonă în dezvoltare din punct de vedere al prestărilor de servicii și al producției, cu acces la rețele edilitare existente în zonă, având în apropiere importante spații de producție si prestări servicii, magazine bine aprovizionate.

Accesul la proprietate se realizează direct din strada Geneva, stradă asfaltată cu două benzi de mers, drum public.

Descrierea imobilului:

Teren situat în Municipiul Tg Jiu, strada Geneva, nr. 2, județul Gorj categorie curți-construcții, cu număr cadastral 68407, intabulat în Cartea Funciară numărul 68407 a Municipiului Tg-Jiu conform extrasului de Carte Funciară nr. 40947 din data de 28.02.2023 eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitatea imobiliara Gorj.



Valoarea este fara TVA

Ambele abordari conduc la aceeasi valoare, se recomanda a se utiliza abordarea prin piata respectiv chiria de piata .

Valorile estimate nu cuprind amenajarile la terenuri.

4.2 Durata superficiei se stabilește prin caietul de sarcini, respectiv contractul de superficie

4.3 MODALITATEA DE ACORDARE A SUPERFICIEI

Procedura de acordarea a superficiei se realizează conform prevederilor OUG 57/2019 privind administrația publică locală.

Conform prevederilor OUG 57/2019 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare "Comisiile locale și comisiile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public și privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori sa fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri, ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat de interes local sau județean, în condițiile legii „. Vânzarea, concesionarea și închirierea se face prin licitație publică organizată în condițiile legii.

Procedura de concesiune este cea prevăzută de OUG 57/2019 astfel :

Contractul de superficie a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile publice conform OUG 57/2019 sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

Procedura de dare in superficie propusă este licitație publică prin care orice persoana fizica sau persoana juridica de drept privat, română sau străina, poate prezenta o oferta. Desfășurarea licitației publice se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata coroborat cu prevederile OUG 54/2006 și a normelor metodologice aprobate prin H.G. 168/2007, conform prevederilor stabilite prin Caietul de Sarcini.

4.4 Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de acordare a contractului de superficie .

Incheierea contractului de superficie precum și întreaga procedura se preconizează a se realiza în maxim 3 luni.

Prin caietul de sarcini se vor stabili și condițiile propuse în cadrul Ședinței Consiliului Local.

Anexe

Grila de piata

Foto

Informatii de piata

CII SILISTE ADRIANA-MARIA



Conditii de piata	mar.23	mar.23	mar.23	mar.23
Ajustare pentru conditiile pietei (%)		15%	15%	15%
Ajustare pentru conditiile pietei (EUR)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		0,87	1,03	0,05
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Cheltuieli efectuate imediat dupa achizitie	Nu este cazul	Similara	Similara	Similara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		0,87	1,03	0,05
Localizare	Tg Jiu, B dul Ecaterina Teodoroiu	Tg Jiu, strada Termocentralei	Tg Jiu, strada 9 Mai	Stanesti
Ajustare (%)		6%	3%	50%
Ajustare (EUR)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		0,93	1,06	0,08
Expunere la strada - vad comercial	buna	similara	similar	mai buna
Ajustare (%)		0%	0%	-10%
Ajustare (EUR)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		0,93	1,06	0,07
Suprafata utila (mp)	1.276	3750	640	5400
Ajustare (%)		5%	0%	8%
Ajustare (EUR)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		0,97	1,06	0,08
Varsta efectiva constructie (nr ani)	0	0,00	0,00	0,00
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		0,97	1,06	0,08
Stare tehnica constructie	nu e cazul	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		0,97	1,06	0,08
Finisaje/dotari	nu e cazul	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		0,97	1,06	0,08
Anexe (garaj, locuri de parcare etc)	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare anexe		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		1	1	0
Utilizare (CMBU)	comercial	comercial	comercial	rezidential
Ajustare (%)		0%	0%	30%
Ajustare (EUR)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		0,97	1,06	0,10
Componente nonimobiliare	Fara	Nu	Nu	Nu
Ajustare componente nonimobiliare		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		0,9728	1,06	0,10
Ajustare totală netă (EURO)		0	0	0
Ajustare totală netă (%)		22%	13%	107%
Ajustare totală brută (EURO)		0	0	0
Ajustare totală brută (%)		32%	23%	150%

Toate comparabilele au inregistrat aceeasi ajustare totala bruta.

1 EUR=	4,9213	lei/ euro
--------	--------	--------------

Valoarea de Piata unitara Propusa (EUR/mp/an)	1.352,56	EUR
Valoarea de Piata unitara Propusa (Lei/mp/an)	6.656	LEI



In functie de posibilitatea de a avea acces la teren si anume daca este asigurat accesul de pe o strada principala sau o strada secundara. Nu au fost efectuate ajustari toate comparabile au accesul facil ca si subiectul

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)

In functie de calitatea drumului de acces si anume asfaltat sau pietruit sau de pamant comparabilele se ajusteaza corespunzator. Nu au fost efectuate ajustari intrucat toate comparabilele au cale de acces asfaltata

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

STABILIREA VALORII CHIRIEI DE PIATA A TERENULUI - ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA A CHIRILOR

GRILA CALCUL CHIRIE

GRILA CALCUL CHIRIE				
AJUSTARI	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Preț de oferta/inchiriere (EURO)	?	3.000,00	600,00	300,00
Preț de oferta/inchiriere (EURO)/ MP	EUR/ MP	0,8	0,9	0,1
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR)		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		0,76	0,89	0,05
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		0,76	0,89	0,05
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		0,76	0,89	0,05



Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	79
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		247,00	176,70	277,20
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	zona rezidentiala	zona rezidențială	zona rezidențială	zona rezidențială
Comparativ cu subiectul	Geneva	Tg Jiu, strada Tudor Vladimirescu	Bicaz	Geneva
Cuquantum ajustare (%)		10%	25%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		24,70	44,18	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		271,70	220,88	277,20
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	1.276	181	1.154	2.000
Cuquantum ajustare (%)		10%	0%	15%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		27,17	0,00	41,58
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		298,87	220,88	318,78
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	curti constructii	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		298,87	220,88	318,78
DESCHIDERE & FORMA IN PLAN	neregulata	6 ml	32 ml	30 ml
Cuquantum ajustare (%)		5%	10%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		14,94	22,09	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		313,81	242,96	318,78
RAPORT LATURI		0,20	0,54	0,45
Cuquantum ajustare (%)		0%	5%	5%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	12,15	15,94
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		313,81	230,81	302,84
UTILITĂȚI	da	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		313,81	230,81	302,84
VECINĂȚĂȚI		similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		313,81	230,81	302,84
DESTINAȚIA (peisagistică)	rezidential	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		313,81	230,81	302,84
ACCESIBILITATEA	buna	buna	buna	buna
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		313,81	230,81	302,84

AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	strada asfaltate	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		313,81	230,81	302,84
Ajustare totală brută absolută	(EURO)	66,81	78,41	57,52
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	27%	44%	32%

Curs valutar BNR: 1 euro= 4,9213 lei/euro

Proprietatea comparabilă cu cea mai mică ajustare totală brută procentuală, este cea care va fi aleasă.

*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute

Astfel, valoarea de piață* a terenului, obținută prin metoda comparației directe este de:

Valoare unitară teren rezultată din evaluare:

	314,00 euro/mp
echivalent	1.544,37 lei/mp

VALOARE DE PIAȚĂ* a terenului rezultată din evaluare:

	400,664 euro
echivalent	1.971.790 lei

Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analiza tendinței. Ajustările aplicate ofertelor de vânzare / tranzacțiilor se prezintă astfel:

TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzacție)

În general, diferențele între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în funcție de negocierea dintre cumpărător și agenția imobiliară, sau direct cu proprietarul. La ofertele analizate pe zona subiect s-a constatat o marjă de negociere de -10% pentru comparabilă C nu au fost efectuate ajustări aceasta fiind tranzacție

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	-5%	-5%	0%

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS

Toate comparabilele se vând independent, fără alte obligații - nu sunt necesare ajustări.

RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)

Se considera că la data evaluării, plata se face cash, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

CONDIȚII DE FINANȚARE

Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al unei proprietăți identice din cauza aranjamentelor financiare diferite - nu sunt necesare ajustări.

CONDIȚII DE VÂNZARE

Reflectă motivațiile speciale ale părților implicate într-o tranzacție - nu sunt necesare ajustări.

CONDIȚII DE PIAȚĂ

Condițiile de piață se referă la diferența între datele tranzacțiilor/ofertelor - nu sunt necesare ajustări.

LOCALIZARE



In functie de amplasamentul in cartier al imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, au fost efectuate ajustari pozitive pentru comparabila A aceasta fiind situata intr o zona mai slaba decat subiectul, justarii negative de 25% pentru comparabila B aceasta fiind situata intr o zona mult mai slaba decat subiectul si pentru comparabila C nu au fost efectuate ajustari fiind situata in aceeasi zona ca si subiectul.

	Comp. A Tg Jiu, strada Tudor Vladimirescu	Comp. B Bicaz	Comp. C Geneva
Comparabila vs Subiect			
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	10%	25%	0%

Ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor.

SUPRAFATA (mp)

Cu cât terenurile analizate au o suprafata mai mare cu atat sunt mai putin atractive decât parcelele mai mici care se pot achizitiona mai usor. Au fost efectuate ajustari pozitive de 10% pentru comparabila A aceasta avand o suprafata mai mica decat subiectul, nu au fost efectuate ajustari pentru comparabila B aceasta avand suprafata similara cu subiectul, pentru comparabila C au fost efectuate ajustari pozitive de 15 % intrucat aceasta are o suprafata mai mare decat subiectul.

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	10%	0%	15%

DESTINATIA (utilizarea terenului)

Terenurile intravilane care au destinatia mixta servicii si rezidential se vand mai scump decat cele care au destinatia agricola. Nu au fost efectuate ajustari. Comparabilele fiind similare cu subiectul

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

DESCHIDERE & FORMA IN PLAN

In functie de frontul stradal se poate pozitiona viitoarele constructii si mai ales posibilitatea aprovizionarii constructiilor cu masini de mare tonaj . Au fost efectuate ajustari pozitive de 5% pentru comparabila A intrucat acestea au un front stradal mai slab, ajustari pozitive de 10 % pentru comparabila B acesta avand un front stradal mult mai slab decat subiectul. Pentru comparabila C nu au fost efectuate ajustari aceasta are un front stradal similar cu subiectul

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabila vs Subiect	6 ml	32 ml	30 ml
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	5%	10%	0%

UTILITĂȚI

In functie de utilitatile de care dispun, terenurile se ajusteaza procentual intre 2% si 10%. Pentru utilitati nu au fost efectuate ajustari .

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	0%	0%	0%

VECINĂȚI

In functie de imobilele care se afla in imediata apropiere a terenurilor comparabile si de importanta comerciala a acestora se ajusteaza pozitiv/negativ.

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

DESTINATIA (peisagistică)

Terenurile intravilane care au destinatia hala/birouri/depozitare se vand mai scump decat cele care au destinatia doar depozitare. Nu au fost efectuate ajustari toate acomparabilele acestea fiind similare subiectului

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	similara	similara	similara
	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%

ACCESIBILITATEA



STABILIREA VALORII DE PIATA A TERENULUI - ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA

anexa 2

- EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA COPARATIILOR RELATIVE -				
Tg Jiu, strada Geneva, nr. 2, județul Gorj				
Metoda comparației directe				
DATA EVALUĂRII 05.03.2023				
Element de comparație	proprietatea de evaluat	proprietăți comparabile		
		A	B	C
Adresa	zona rezidențială Tg Jiu, strada Geneva, nr. 2, județul Gorj	zona rezidențială Tg Jiu, strada Tudor Vladimirescu	zona rezidențială Tg Jiu, strada Bicaz	zona rezidențială Tg Jiu,
pret tranzacție/ofertă(euro)		47.060 €	214.644 €	360.000 €
construcție pe teren	considerat liber	nu	nu	nu
ajustare valorica		0	0	0
pret tranz/ofertă ajustat(euro)		47.060	214.644	360.000
Suprafata (mp)	1.276	181	1.154	2.000
Pret unitar tranz/ofertă (eu/mp)		260	186	180
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzacție)		ofertă actuală	ofertă actuală	tranzacție
Marja de negociere din piața specifică (%)		-5%	-5%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-13,00	-9,30	0,00
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (euro/mp)		247,00	176,70	180,00
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		247,00	176,70	180,00
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		247,00	176,70	180,00
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		247,00	176,70	180,00
CONDITII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	18
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		247,00	176,70	198,00
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	

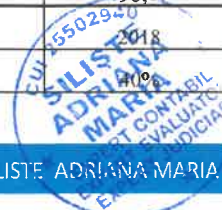


FOTO :





INFORMATII DE PIATA CHIRII DE PIATA

Postat 02 decembrie 2023

Teren în Târgu Jiu, Strada Termocentralei

3 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Adresa: Suprafața utilă: 3 750 m²

Descriere

DOMINA IMOBILIARE oferă spre închiriere teren învecinat străzii în Târgu Jiu, strada Termocentralei, zona 9 Măi, poziționat între Măi și Dedeman.

Terenul are o suprafață de 3750 mp, cu deschidere la stradă de 33.95 m.l.

Este racordat la următoarele utilități: curent electric trifazic și apă caldă, cu posibilitatea de racordare la gaze.

Terenul reprezintă o oportunitate, fiind potrivit pentru diverse domenii de activitate.

Zona în care se află terenul este predominant de activități economice, iar acesta oferă beneficii pozitive atât pe o stradă circulantă, în apropiere de Shopping City Târgu Jiu, Dedeman, Lăzăr Service, FAN Cutler.

ID: 225/78951 Vizualizări: 2266

Vanzator: **Adrian Răscol**
Pe OLX din vineri 25:7
Activ pe 10 decembrie 2023

0799 909 909 Trmite mesaj

Localizare: Târgu Jiu, Gorj

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-in-targu-jiu-strada-termocentralei-IDf1oQJ.html>



Incinerare teren situat in Târgu Jiu

olx.ro/oferta/inchiriere-teren-situat-in-targu-jiu-zona-9-mai-IDeXo79.html

Mesaje

Contul meu

Adauga anunt nou

Adrian Răscol
Pe OLX din ianuarie 2017
Activ pe 10 decembrie 2021

Mei multe anamari ale acestui vânzător

0799 909 909

Trimite mesaj

Localizare

Târgu Jiu, Gorj

Monoch tip telescop
Monoch telescop dublu faza marie 18c. obiectiv 52mm
55 lei
Cumpără

Chei lubrifiere, servobinele ...
Trusa 40 chei lubrifiere, ca elicet, cu mineri si adaptor + cutie
36 lei
Cumpără

Postat 10 decembrie 2021

Închiriere teren, situat în Târgu Jiu, zona 9 Mai

600 €

storla

Incinerare teren situat in Târgu Jiu

olx.ro/oferta/inchiriere-teren-situat-in-targu-jiu-zona-9-mai-IDeXo79.html

storla

Postat 10 decembrie 2021

Închiriere teren, situat în Târgu Jiu, zona 9 Mai

600 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 640 m²

Descriere

DOMINA IMOBILIARE oferă spre închiriere teren intravilan situat în Târgu Jiu, strada Ana Ipătescu, zona 9 Mai.

Terenul are o suprafață de 640 mp, cu deschidere la stradă de 17.70 m.l.

Este racordat la următoarele utilități: curent electric, apa curentă, gaze naturale, cu posibilitatea de racordare la canalizare.

Terenul este situat în zonă intens circulată, fiind pretabil pentru diverse domenii de activitate, zona fiind predominantă de activități economice.

ID: 021022765

Vizualizări: 1067

Reacționat

Adrian Răscol
Pe OLX din ianuarie 2017
Activ pe 10 decembrie 2021

0799 909 909

Actualizări Windows

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-teren-situat-in-targu-jiu-zona-9-mai-IDeXo79.html>

homeZZ.ro

Joburi disponibile Autentificare Creare Cont Ajutor + ADAUGĂ ANUNȚ

Anunțuri Jucăștii de Grădini Anunțuri Targu Jiu Anunțuri Terenuri în Targu Jiu

Galerie Descriere Cerere vizionare Localizare Contact

Inchiriez teren langa Targu Jiu 5400 mp

300 EUR

2577613

Popescu Radu

0721858821

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Aplicatia HomeZZ.ro

Instaleaza acum

gratis

Zona Est Suprafață teren 5400 m² Tip teren Construit

Clasificare teren Intravilan Front strada 40 m Comision cumpărător 0%

homeZZ.ro

Joburi disponibile Autentificare Creare Cont Ajutor + ADAUGĂ ANUNȚ

Inchiriez teren intravilan de 5400mp in forma dreptunghiulara in comuna Stănești, sat Alexeni, la 12km de centrul orașului Targu Jiu. Deschidere la strada 30m. Deschidere in spate la raul Susita.

Pretul este 300euro/luna

Terenul se afla la strada principala.
Curent si gaze la limita proprietatii.
La 150m de statia de autobuz.

Pretul este negociabil in functie de timpul de utilizare.
Terenul NU este de vânzare!

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

Zona Est Suprafață teren 5400 m² Tip teren Construit

Clasificare teren Intravilan Front strada 40 m Comision cumpărător 0%



INFORMATII DE PIATA - OFERTE VANZARE TERENURI

INFORMATII DE PIATA

Targu Jiu • Terenuri • OLX.ro

Mesaje Contul tău Adaugă anunț nou

Alte
Pe OLX din iulie 2020
Activ azi la 16:05

0725 267 835 Trimite mesaj

Ma multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Targu Jiu, Gorj

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu
are valoare.

Arată mai multe

PUBLICITATE

Negociază prețul la Acoperis

Vezi cel mai bun preț pe piață
și nu trebuie să dai banii la un depozit
sau agent

Passat: 05 septembrie 2022

Vand/Inchiriez Teren centru - Baroul Gorj -Targu Jiu

47 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Targu Jiu • Terenuri • OLX.ro

Mesaje Contul tău Adaugă anunț nou

Alte
Pe OLX din iulie 2020
Activ azi la 16:05

0725 267 835 Trimite mesaj

Ma multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Targu Jiu, Gorj

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu
are valoare.

Arată mai multe

PUBLICITATE

Negociază prețul la Acoperis

Vezi cel mai bun preț pe piață
și nu trebuie să dai banii la un depozit
sau agent

Passat: 05 septembrie 2022

Vand/Inchiriez Teren centru - Baroul Gorj -Targu Jiu

47 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică Excluziv / în viață, în viață Suprafață utilă: 181 m²

DESCRIERE

Investiție-Imobil-Afacere

Terenul se afla lângă Baroul Gorj)

Ofer spre vânzare teren într-o stradă cu numele Vladimirescu lângă Baroul Gorj și în proximitatea Tribunalului Gorj.
Pe strada se afla poziționate mai multe birouri de avocatură dar și de executori/judecătorești!
Spațiul este potrivit atât pentru construirea unei locuințe cât și pentru instalarea unor containere în vederea închirierii pentru avocați/executori/advocați/medicilor/interpret.
Accesul se face pe un drept de servitute de 2.5 m iar terenul este în suprafață de 181 mp (forma de trapez).
Terenul se poate închiria pe termen lung.
Pentru detalii nu ezitați să mă contactați!

© 2022 OLX

Vedea și: 175

Reportați

Câte birouri, atâtea soluții

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-centru-baroul-gorj-targu-jiu-IDggb9e.html>


Targu Jiu - Terenuri - Oferte - F. 1 154 m² teren de vanzare - G. X

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-str-fraii-buzeti-tg-jiu-comision-0-IDslaj.html

SEAP

storia.ro

Trageți la listă Teren de Vanzare > Gorj > Targu Jiu (comuna) > Targu Jiu > Teren intravilan, str. Frații Buzzești, Tg Jiu - COMISION 0%



Alexandru Stănoiu
Agentie
0763 662 422

Sunt interesat de aceasta proprietate și as dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

120 / 2000

Administrativ acestor date este S.C. O.L. "Domina Servicii S.R.L." înscris în Registrul Comerțului

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salvează la Favorite

Raportaza

Teren intravilan, str. Frații Buzzești, Tg Jiu - COMISION 0%

Gorj (judet), Targu Jiu, Gorj (judet), Targu Jiu, Gorj (judet)

215 000 €
186 €/m²

Rata estimata: 4.675 RON /luna

Avans: 159.638 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generala

Targu Jiu - Terenuri - Oferte - F. 1 154 m² teren de vanzare - G. X

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-str-fraii-buzeti-tg-jiu-comision-0-IDslaj.html

SEAP

Gorj (judet), Targu Jiu, Gorj (judet), Targu Jiu, Gorj (judet)

1 154 m² 215 000 €

Salvează la Favorite Contact

Trimite mesajul

Salvează la Favorite

Raportaza

Agente imobiliara
Domina Imobiliare

DOMINA IMOBILIARE

737 afiseaza numarul

Tudor Vladimirescu Nr. 48, Targu Jiu, Gorj (Judet)

VEZI OFERTELE

Teren intravilan, str. Frații Buzzești, Tg Jiu - COMISION 0%

Gorj (judet), Targu Jiu, Gorj (judet), Targu Jiu, Gorj (judet)

215 000 €
186 €/m²

Rata estimata: 4.675 RON /luna

Avans: 159.638 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata: 1.154 m² [cere informatii](#)

Inclinade: [cere informatii](#)

Vizionare la distanta: [cere informatii](#)

Tip teren: [cere informatii](#)

Tip teren: [cere informatii](#)

Tip varzator: [agentie](#)

Tip teren: [cere informatii](#)

Tip teren: [cere informatii](#)

Tip varzator: [agentie](#)

Descriere anunt

Propunem spre vânzare teren intravilan cu suprafata de 1154 mp situat în cartier Bicaș, strada Frații Buzzești.

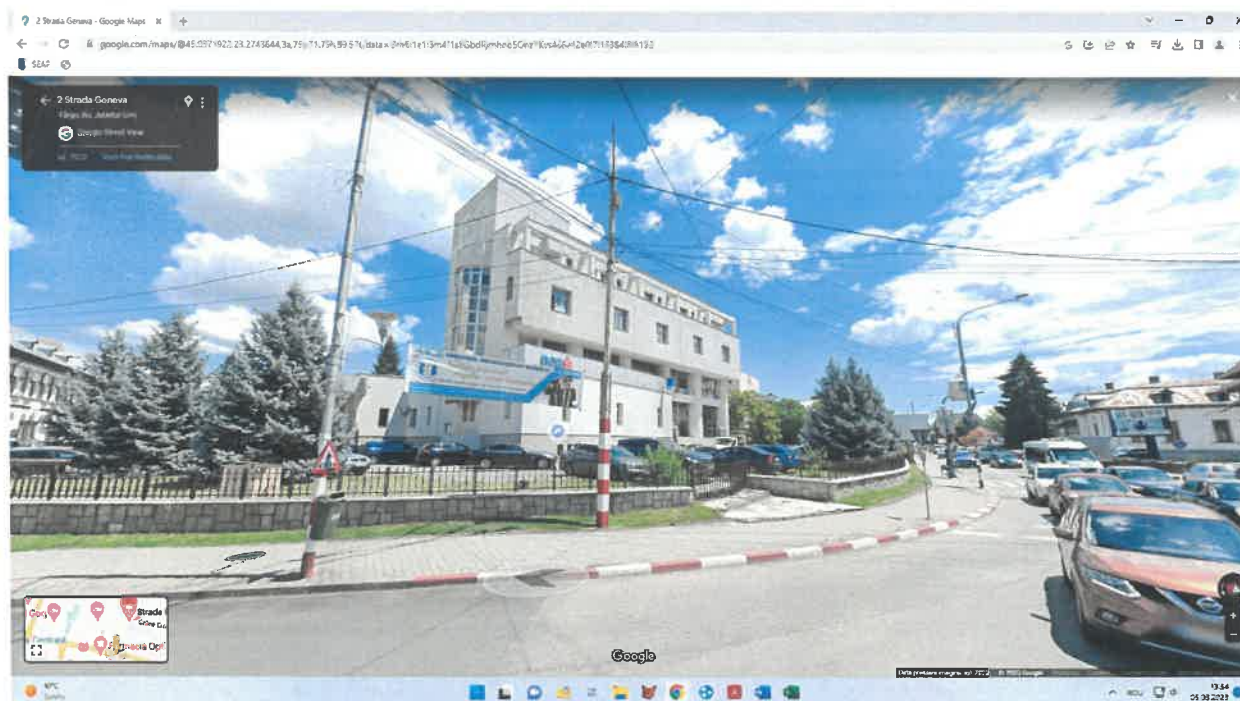
Terenul este situat într-un cartier de vile, toate utilitățile sunt existente la frontul terenului: curent electric, apă curentă, gaze naturale, canalizare și o deschidere la strada de 22 m.l.

Este situat într-o zonă liniștită, cotată foarte bine din punct de vedere imobiliar, la numai 5 minute de centrul orașului, prețabil pentru construirea unei locuințe, astfel fiind o oportunitate de investiție.

Din punct de vedere juridic terenul este pregătit pentru vânzare.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-str-fraii-buzeti-tg-jiu-comision-0-IDslaj.html>

LOCALIZARE



<https://www.google.com/maps/@45.0371922,23.2743644,3a,75y,71.79h,99.57t/data=!3m6!1e1!3m4!1sBGbdRjmhb5OhzYKvs466w!2e0!7116384!8i8192>



Primăria Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși, nr. 19, 210192, Târgu Jiu, Județul Gorj, România, CUI RO 4956065
Tel. +40.253.213317, Fax. +40.253.214878, www.targujiu.ro, e-mail: primariatargujiu@targujiu.ro



Direcția Publică de Patrimoniu și Fond Locativ

Nr. 108223/08.03.2023

RAPORT

privind însușirea Studiului de Oportunitate nr. 1 / 05.03.2023 și aprobarea atribuirii unui drept de suprafață, prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 1.276 mp, identificat prin nr. cadastral 68407 și intabulat în Cartea Funciară nr. 68407 situat în Municipiul Târgu Jiu, str. Geneva nr. 2, județul Gorj

Având în vedere:

- Cererea nr. 249877 / 30.05.2022 înregistrată la Primăria Municipiului Târgu Jiu, a S.C. RENTOFFICE SRL;
- Imobilul teren în suprafață de 1.276 mp, identificat prin nr. cadastral 68407 și intabulat în Cartea Funciară nr. 68407, situat în Municipiul Târgu Jiu, str. Geneva nr. 2, județul Gorj este localizat în zona centrală a Municipiului Târgu Jiu, într-o zonă în dezvoltare din punct de vedere al prestărilor de servicii și al producției, cu acces la rețele edilitare existente în zonă, având în apropiere importante spații de producție și prestări servicii, magazine bine aprovizionate;
- Accesul la acest teren se realizează direct din str. Geneva nr. 2, stradă asfaltată cu două benzi de mers, drum public;
- Întrucât imobilul teren ce urmează să facă obiectul atribuirii unui drept de suprafață nu este neutilizat, este oportun ca acesta să fie exploatat la capacitate maximă de către cei interesați prin realizarea unor investiții benefice comunității locale precum și asigurarea de venituri la bugetul local;
- Studiul de Oportunitate nr. 1 /05.03.2023 înregistrat la Primăria Municipiului Târgu Jiu sub nr. 105980 / 06.03.2023, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – doamna Siliște Adriana Maria, prin care a fost estimat prețul minim al redevenței de 1,06 euro/lună/mp;

- Imobilul teren, poate fi atribuit, în conformitate cu prevederile art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.b, art.362 alin.1 și alin.3 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ și art.693 - 702 din Codul Civil;

- Obiectul atribuirii unui drept de suprafață, îl constituie imobilul teren în suprafață de 1.276 mp, proprietatea Municipiului Târgu Jiu, str. Geneva nr. 2, județul Gorj, identificat prin nr. cadastral 68407 și intabulat în Cartea Funciară nr. 68407 ce aparține domeniului privat al Municipiului Târgu Jiu, pentru amenajare parcare publică;

Considerăm că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de legalitate în vederea aprobării prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu însușirea Studiului de Oportunitate nr .1 / 05.03.2023 și atribuirea în suprafață a imobilului teren în suprafață de 1.276 mp, identificat prin nr.cadastral 68407 și intabulat în Cartea Funciară nr. 68407, situat în str. Geneva nr. 2, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, prin licitație publică, pentru amenajarea unei parcări publice în următoarele condiții:

-demararea investiției se va realiza în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de suprafață;

-finalizarea investiției va fi realizată în termen de maxim 6 luni de zile de la data emiterii autorizației de construire;

Alăturat anexăm următoarele:

-Studiu de Oportunitate nr. 1 / 05.03.2023, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR- doamna Siliște Adriana Maria;

- Fișa de date;

-Formular – Scrisoarea de intenție;

-Formular 1 – Informații generale;

-Formular 2 – Oferta financiară;

-Formular 3 – Declarație de participare la procedură;

-Formular 4 – Declarație privind evitarea conflictului de interese;

-Caiet de sarcini;

- Extras de Carte Funciară nr. 68407;

- Act de dezmembrare autentificat nr. 511 / 27.02.2023;

**Direcția Juridică, Registrul Agricol
Cadastru**

**Director Executiv,
Constantin Răduțoiu**



3

**Director Executiv,
Marian Rotaru**

