

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SATU MARE**  
**CONSILIUL LOCAL al**  
**MUNICIPIULUI CAREI**

**HOTĂRÂREA Nr. 94/29.04.2026**  
**privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 61 mp înscris în C.F. 114364 Carei, nr cad 114364, domeniul public al Municipiului Carei**

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, la data de 29.04.2026,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 9742/23.04.2026 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 61 mp înscris în C.F. 114364 Carei, nr cad 114364, domeniul public al Municipiului Carei,

Având în vedere Raportul de specialitate nr 9756/23.04.2026 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 61 mp înscris în C.F. 114364 Carei, nr cad 114364, domeniul public al Municipiului Carei,

Văzând :

- Cererea nr 6984/02.04.2025 al IF Gergely Francisc Otto
- Extrasul C.F. 114364 Carei, nr cad 114364 în suprafață de 61 mp
- Avizul ANRSPS nr 4091PS/24.09.2025 înregistrat la Primăria Municipiului Carei nr 1347/21.01.2026,
- Raport de evaluare nr 199/25.06.2025 privind terenul intravilan în suprafață de 61 mp înscris în C.F. 114364 Carei, nr cad 114364, domeniul public al Municipiului Carei înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 7881/01.04.2026
- Documentația de atribuire întocmit de SJPADPPA
- Fișa mijlocului fix,
- HCL nr 197/2025 privind aprobarea Regulamentului privind concesiunea bunurilor imobile proprietatea Municipiului Carei, domeniul public/domeniul privat,

În temeiul prevederilor art. 302 - art. 331 coraborat cu prevederile art. 354, art.362 alin.1 și alin.3 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 3 lit. g din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.** Se aprobă Raport de evaluare nr 199/25.06.2025 privind terenul intravilan în suprafață de 61 mp înscris în C.F. 114364 Carei, nr cad 114364, domeniul public al Municipiului Carei înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 7881/01.04.2026, întocmit de evaluator autorizat Kovacs Zoltan, conform Anexei 1 care face parte din prezenta Hotărâre.

**Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ**

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 17

Nr. total al consilierilor absenți –2

Voturi pentru - 17

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

**Art.2.** Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a terenul intravilan în suprafață de 61 mp înscris în C.F. 114364 Carei, nr cad 114364, domeniul public al Municipiului Carei, întocmit de SJPADPPA prin Șef Serviciu Claudiu Ursulescu, conform Anexei 2 care face parte din prezenta Hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenurilor intravilane în suprafață de 61 mp înscris în C.F. 114364 Carei, nr cad 114364, domeniul public al Municipiului Carei, pentru o perioadă de 30 de ani.

**Art.3.** Se aprobă Documentația de Atribuire privind concesionarea prin licitație publică a terenurilor intravilane în suprafață de 61 mp înscris în C.F. 114364 Carei, nr cad 114364, domeniul public al Municipiului Carei, pentru o perioadă de 30 de ani, conform Anexei 3 care face parte din prezenta Hotărâre.

**Art.4.** Se aprobă valoarea minimă a redevenței convenite pentru concesionarea prin licitație publică a terenurilor intravilane în suprafață de 61 mp înscris în C.F. 114364 Carei, nr cad 114364, domeniul public al Municipiului Carei, pentru o perioadă de 30 de ani, în sumă de 3500 lei/an conform Studiului de oportunitate, Anexa 1 la prezenta hotărâre.

**Art.5.** Primarul Municipiului Carei, prin Serviciul Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri conform procedurii stabilite prin HCL nr 197/2025 privind aprobarea Regulamentului privind concesionarea bunurilor imobile proprietatea Municipiului Carei, domeniul public/domeniul privat .

**Art.6.**Prezenta hotărâre se comunică :

Primarului Municipiului Carei  
Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol  
B.C.P.I. Carei  
Instituției Prefectului județului Satu Mare

**Art.7.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință  
Hanna MICULAS



Contrasemnează  
Secretar General al Municipiului Carei  
Gj. Adela-Crina OPRÎTOIU

Carei, 29.04.2026  
Red./Dact. A.C.O./G.M.T.

**Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ**

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 17

Nr. total al consilierilor absenți – 2

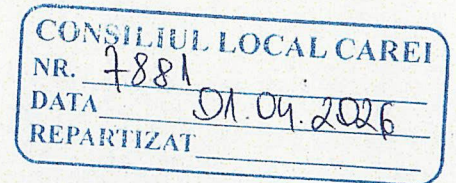
Voturi pentru - 17

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

Anexa nr. 1  
la HCG nr. 94/29.03.2026

Rap. 199/20.03.2026



# RAPORT DE EVALUARE

## Al proprietății imobiliare de tip

Teren intravilan

situat în Carei, Str. Crasnei FN, nr cad. 114364, înscris în  
Extrasul CF nr. 114364, jud. Satu Mare

**Proprietar:** Municipiul Carei

**Solicitant:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

**Destinatar :** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

**Martie 2026**

## CUPRINS

CUPRINS .....	2
INTRODUCERE .....	3
1.1 CERTIFICARE – IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	5
1.2 DECLARAȚIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE .....	5
2.1 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORIL DESEMNAȚI .....	6
2.3 SCOPUL EVALUĂRII .....	6
2.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUBIECT A EVALUĂRII .....	6
2.5 TIPUL VALORII .....	6
2.6 DATA ESTIMĂRII VALORII .....	7
2.7 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII. NATURA ȘI INFORMAȚIILE UTILIZATE .....	7
2.8 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....	7
2.9 CLAUZA DE NEPUBLICARE. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE .....	8
2.10 MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITĂȚI DE PLATĂ .....	9
3.1.1. LOCALIZARE. AMPLASAMENT .....	10
3.1.2 ACCESUL AUTO ȘI PIETONAL .....	10
3.1.4 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE. DREPTUL DE PROPRIETATE .....	10
3.2 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....	10
3.2.1 PIAȚA SPECIFICĂ .....	11
3.2.2 CEREREA SOLVABILĂ .....	11
3.2.3 OFERTA COMPETITIVĂ .....	11
3.2.4 ECHILIBRUL PIEȚEI .....	12
<b>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII .....</b>	<b>13</b>
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE .....	13
4.2 ESTIMAREA VALORII TERENULUI .....	15
RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI .....	18
REZULTATELE ABORDĂRIILOR APLICATE .....	18
OPINIA EVALUATORULUI .....	18

## INTRODUCERE

### 1.1 Sinteza raportului

**Obiectul prezentei** lucrări este reprezentat de dreptul de proprietate asupra unui imobil de tip teren intravilan localizat median în Carei, str. Crasnei FN, nr cad. 114364, jud. Satu Mare; Proprietatea are suprafață totală de 61 mp, accesul fiind realizat din drum public Asfaltat.

Proprietatea este înscrisă în extrasul de carte funciară nr. 114364 Carei, având nr. cad. 114364.

Amplasamentul dispune de toate utilitățile (energie electrică, apă, canalizare, gaz).

**Dreptul de proprietate** *drept de proprietate evaluat:*

✓ asupra terenului:

✓ Întăbulare, drept de proprietate, , în baza HG 967/2002, dobândit prin Lege, cota actulă 1/1, cota inițială 1/1 în favoarea DOMENIU PUBLIC AL MUNICIPIULUI CAREI;

- o Sarcini: Nu Sunt.

**Scopul lucrării** îl reprezintă evaluarea în vederea stabilirii valorii de pornire a valorii redevenței lunare pentru concesionarea terenului.

A fost evaluat dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare descrise anterior;

La data evaluării *piața este una „a cumpărătorului”*

- o Oferta, relativ medie, numărul tranzacțiilor este mediu;
- o apetitul investițional este mediu, având în vedere tipologia proprietății și datorită faptului că pentru a achiziționa o astfel de proprietate este nevoie de acces la surse de finanțare sau capital propriu;
- o cererea pentru acest tip de proprietăți poate veni din partea persoanelor juridice (sau fizice) care doresc achiziționarea unui teren intravilan localizat în Carei, pentru construcția unei locuințe și dispun de surse de finanțare și acces la utilități;
- o se manifestă o tendință în special pentru vânzare. Închirierile pe termenul terenurilor sunt puține și nerelevante.

#### 1.1.1 Metodologie, Tipul valorii

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor 2025:

- o SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- o SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- o SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- o SEV 103 Raportare (IVS 103)
- o SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- o SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- o **Standarde pentru active - Bunuri imobile**

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- **Standarde pentru utilizări specifice**
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- **Glosar 2025**

Au fost aplicate abordarea prin piață (metoda comparațiilor de piață).

### **1.1.2 Concluzia valorică**

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea** de pornire a valorii redevenței lunare pentru concesiunea terenului, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**687 euro/an (3500 lei/an)**

- Data evaluării este 20.03.2026;
- Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată;
- De menționat că dreptul de proprietate este integral.

**Membru Titular**  
Kovacs Zoltan  
Evaluator E.P.I., E.B.M.  
Legitimatie: 18762



### **1.1 Certificare – identificarea și competența evaluatorului**

Subsemnatul KOVACS ZOLTAN declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) respectiv EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 18762 valabila pentru 2026. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum raspundabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

Subsemnatul KOVACS ZOLTAN in calitate de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) respectiv EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 18762 valabila pentru 2026, pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asumam raspundabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

## TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### **2.1 Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați**

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt :

#### **Unic destinatar:**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop<sup>1</sup>, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

### **2.3 Scopul evaluării**

**Scopul evaluării** îl reprezintă evaluarea în vederea stabilirii valorii de pornire a valorii redevenței lunare pentru concesionarea terenului.

#### **Utilizarea evaluării:**

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

### **2.4 Identificarea activului sau a datoriei subiect a evaluării**

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al proprietății de tip teren intravilan localizat administrativ în zona mediană a loc. Carei, județul Satu Mare, cu acces din drum public Asfaltat. Proprietatea este înscrisă în extrasul de carte funciară nr. 114364 și are nr. cadastral 114364.

### **2.5 Tipul valorii**

A fost estimată valoarea de piață a proprietății subiect, așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2025:

*"Valoarea de piață* este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoaștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2025, respectiv:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- **Standarde pentru active - Bunuri imobile**

<sup>1</sup> Altul decât cel definit pe parcurs

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- **Standarde pentru utilizări specifice**
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- **Glosar 2025**

Au fost aplicate abordarea prin piață (metoda comparațiilor de piață).

## **2.6 Data estimării valorii**

La baza efectuării valorii au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Martie 2026.

Inspekția s-a realizat în data de 20.03.2026. Data evaluării este 20.03.2026. Data raportului este 20.03.2026.

## **2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Natura și informațiile utilizate**

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către solicitant, el fiind responsabil de corectitudinea și precizia datelor.

Solicitantul a pus la dispoziție următoarele documente :

- Extras CF nr. 114364 Carei;

Informațiile utilizate și sursele acestora:

- Situația juridică a proprietății imobiliare de tip teren intravilan;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Informații existente pe site-urile de specialitate: [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.hestia-imbob.ro](http://www.hestia-imbob.ro), [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro) etc.

## **2.8 Ipoteze și ipoteze speciale**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și condiții limitative generale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt:

### **1. Ipoteze:**

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare

- dimensiunile construcțiilor au fost preluate din documentele anexate, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- nu s-au făcut investigații sau expertize legate de starea tehnică a structurii construcțiilor, prezentul raport nu validează/certifică starea tehnică a acestora.
- evaluatorul nu a avut la dispoziție documente legate de starea tehnică a componentelor construcțiilor, nici expertize în acest sens, de asemenea nu a vizionat decât acele părți în care sau la care s-a putut realiza accesul.
- dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare;
- orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;
- se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare (și că la edificarea ei au fost respectate proiectul, avizele și legislația în domeniu), în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisa și luata în considerare în prezentul raport;
- presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;
- situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri cadastrale actualizate ale construcției și terenului.

## 2. Ipoteze speciale

**Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului certificat de urbanism. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor publice respectiv informațiilor primite de la client.**

### **2.9 Clauza de nepublicare. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind

responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (Mai 2026) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare din Carei și împrejurimi și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

#### *2.10 Moneda valorii definite. Modalități de plată*

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită **integral** în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

## PREZENTAREA DATELOR

### **3.1 Date despre aria de piață, orașe învecinate și localizare. Amplasament și descriere construcții**

#### **3.1.1. Localizare. Amplasament**

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată urban, intravilan, în localitatea Carei, nr cad. 114364, județul Satu Mare, în zona mediană a localității.

Accesul rutier în zonă este facil, acesta realizându-se din drum public, Asfaltat. Amplasamentul dispune de toate utilitățile (energie electrică, apă, canalizare, gaz).

#### **3.1.2 Accesul auto și pietonal**

Accesul auto și pietonal se realizează din drum public, Asfaltat.

#### **3.1.4 Descrierea situației juridice. Dreptul de proprietate** **A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate**

✓ Întăbulare, drept de proprietate, , ]n baza HG 967/2002, dob\ndit prin Lege, cota actul[ 1/1, cota inițială 1/1 în favoarea DOMENIU PUBLIC AL MUNICIPIULUI CAREI;

- o Sarcini: Nu Sunt.

Prezenta evaluare se realizează în ipoteza în care proprietatea este liberă de sarcini.

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului certificate de urbanism. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor publice respectiv informațiilor primite de la client.

### **3.2 Analiza pieței imobiliare**

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii.

Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan cu destinație rezidențială/comercială.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată **pieța terenurilor cu destinație rezidențială/comercială**, piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul zonei periferice a loc. Carei. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a zonei, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

### 3.2.1 Piața specifică

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Această proprietate are facilitățile necesare funcționării eficiente (acces, utilități etc.).

Piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip teren liber intravilan, pretabil dezvoltărilor rezidențiale/comerciale, localizate periferic loc. Carei. Astfel, proprietatea imobiliară subiect se încadrează în categoria

- terenurilor intravilane cu destinație rezidențială/comercială;
- cu acces la drum public;
- cu acces la toate utilitățile;
- având dimensiuni medii, acoperitoare funcției.

### 3.2.2 Cererea solvabilă

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

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

**Cererea** pentru acest tip de proprietăți se manifestă în special pentru vânzare. Închirierile sunt foarte puține și proprietățile închiriate sunt amenajate. Potențialii cumpărători sunt persoane fizice care doresc să își stabilească domiciliul în zona loc. Carei în zonele limitrofe, care dispun de acces la finanțare sau au acces la lichidități.

### 3.2.3 Oferta competitivă

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o

anumită perioadă. Existența ei pentru o anumită proprietate la un anumit preț, moment și loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferta de astfel de proprietăți este medie, și în principal se manifestă pe segmentul vânzărilor, date fiind dimensiunile potrivite pentru edificarea unei case. Numărul ofertelor de vânzare ale proprietăților de dimensiunile celei subiect, cu caracteristici constructive similar și vechime similar este mediu.

Ofertele de terenuri având caracteristici similar sunt prezentate în anexe. Acestea sunt cuprinse în intervalul 55 – 70 eur/mp în funcție de acces, dimensiune, localizare, utilizare, etc.

#### *3.2.4 Echilibrul pieței*

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate mediu. În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță a cumpărătorului**.

Analizele de piață efectuate de către evaluator și rezultatele obținute sunt coroborate cu cele existente în studiile de specialitate existente pe piață (Revista Valoarea) și sunt prezentate în anexă la prezentul raport de evaluare.

**Prețurile pentru terenuri.** Pentru terenuri, intervalul cel mai reprezentativ este cel cuprins între 55–70 eur/mp, în funcție de localizare, acces la utilități etc.

## ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

### 4.1 Cea mai bună utilizare

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul identifică utilizarea cea mai profitabilă și competitivă la care poate fi folosită proprietatea. Conceptul de cea mai bună utilizare poate fi definită după cum urmează:

*Cea mai bună utilizare este utilizarea rezonabilă, probabilă, rațională și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este fizic posibilă, permisă legal și fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care este maxim productivă.*

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii:

- Permisibilă legal
- Posibilă fizic
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă

“Cea mai bună utilizare” este un concept fundamental pe piața imobiliară. Ea este asociată cu ideea că valoarea terenului este echivalentă cu partea din venitul proprietății care rămâne după plata costurilor de dezvoltare. Clădirile pot fi schimbate, dar caracteristicile amplasamentului nu pot fi modificate. Decizia de utilizare fundamentală în determinarea mărimii venitului pe care îl produce un amplasament.

#### **Permisibilă legal**

În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege.

Evaluatorul analizează reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

#### **Posibilă fizic**

Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului.

Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate scumpi) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi clădirile cu regim mare de înălțime, subsolurile multiple etc.

Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

#### **Fezabilă financiar**

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care

să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

### **Maxim productivă**

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare se analizează din 2 perspective:

- CMBU a terenului sau amplasamentului considerat ca fiind liber
- CMBU a terenului construit

Evaluatorul stabilește utilizarea ce va fi atribuită terenului, tipurile de clădiri adecvate.

Scopul determinării celei mai bune utilizări a proprietății construite este identificarea utilizării care va produce cea mai mare valoare, prin care evaluatorul va selecta mai ușor proprietățile comparabile. Dacă unele utilizări potențiale necesită cheltuieli de capital pentru conversie sau reabilitare, valoarea fiecărei utilizări minus orice cost necesar pentru conversie/ renovare trebuie să fie comparată pentru a determina care dintre utilizări maximizează valoarea reziduală.

### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate demara selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

Cea mai bună utilizarea a terenului liber constituie baza pentru abordarea prin costuri. De asemenea, cea mai bună utilizare a terenului liber este determinată când este necesară o estimare separată a valorii terenului și este utilizată pentru identificarea parcelelor comparabile de teren liber care au fost vândute recent.

Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele

cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltarea imobiliară.

Evaluatorul stabilește utilizarea ce va fi atribuită terenului, respectiv tipurile de construcții adecvate. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală. Pentru estimarea celei mai bune utilizări a terenului liber se utilizează tehnica valorii reziduale a terenului, atunci când se cunosc date suficiente pentru a estima rata de capitalizare pentru teren.

#### 4.2 Estimarea valorii terenului

##### **Metoda comparațiilor de piață**

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind proprietăți comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Aceasta este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Această metodă este guvernată de principiul care spune că "niciun cumpărător prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

În cadrul acestei metode, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Din informațiile culese de pe piața imobiliară (agenții imobiliare, vânzători, cumpărători) privind tranzacții cu terenuri similare s-au ales 3 comparabile. Ofertele detaliate sunt prezentate în anexe.

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		37,500	165,000	45,000
Suprafata- m <sup>2</sup>	61.00	590.00	3,442.00	677.00
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		64	48	66
Ajustare pentru negociere		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustare		-0.95	-0.72	-1.00

Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de 2%-5%			
<b>Pret ajustat</b>	<b>63</b>	<b>47</b>	<b>65</b>	
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		62.6	47.2	65.5
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului			
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		63	47	65
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.			
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		63	47	65
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile			
<b>Conditii de piata</b>	Mar-26	Mar-26	Mar-26	Mar-26
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.			
<b>Pret ajustat</b>	<b>63</b>	<b>47</b>	<b>65</b>	
<b>Localizare</b>	Carei, Zona Centrală, Jud. Satu Mare	Carei, Str. Livezilor, Jud. Satu Mare	Carei, Str. Albinelor, Jud. Satu Mare	Carei, Str. Liszt Ferenc, Jud. Satu Mare
Ajustare		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		6.3	4.7	6.5
Explicatie ajustare	Toate comparabilele au fost ajustate cu 10% fiind localizat în zonă considerată inferioară în comparație cu proprietatea subiect. Ajustarea reflectă percepția pieței legat de diferite zone din cadrul Mun. Carei.			
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	Drum public, asfaltat	Drum public, asfaltat	Drum public, asfaltat	Drum public, asfaltat
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul			
<b>Zonare</b>	Rezidențial/comercial	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul			
<b>Incadrare/ Indicatori urbanistici</b>	n/a	n/a	n/a	n/a

Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul		
<b>Utilitati</b>	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica, apa, canalizare, gaz
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul		
<b>Suprafata</b>	61.00	590.00	3,442.00	677.00
Ajustare		0.00%	35.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0.00	16.53	0
Explicatie ajustare		Comparabila 2 a fost ajustată cu 35% având suprafață semnificativ mai mare comparativ cu proprietatea subiect. Terenurile cu suprafețe mai mari au de regulă preț unitar mai mic.		
		da	da	da
Ajustare neta		6	21	7
		10%	45%	10%
ajustare bruta		6.26	21.25	6.55
<b>Pret ajustat</b>		69	68	72
Numar ajustari		1	2	1
		Euro		
Valoare adoptata unitar		69.00		
Valoare teren TOTAL		4,200		

**A fost aleasă valoarea de 69 Eur/mp** aferentă comparabilei 1 (corecția totală brută cea mai mică).

## **Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.**

### *Rezultatele abordărilor aplicate*

Abordările aplicate pentru estimarea valorii de piață au fost corelate cu scopul evaluării și tipul proprietății. Pornind de la informațiile avute la dispoziție, evaluatorul a aplicat metoda comparațiilor de piață și metoda extracției.

În urma aplicării metodelor de mai sus au rezultat următoarele:

Piață	<b>69 Eur/mp</b>	Această metodă este cea mai potrivită întru determinarea valorii de piață a proprietății subiect.
-------	------------------	---

Analiza finală realizată în vederea selectării indicației asupra valorii este următoarea:

	<b>Abordare prin venit</b>
Adecvarea	bună
Precizia	bună
Cantitatea de informații de piață	bună

Având în vedere analiza prezentată anterior, coroborată cu scopul evaluării precum și celelalte aspecte menționate în cadrul prezentului raport referitoare la subiectul supus evaluării, caracteristicile pieței specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a echipamentelor supuse evaluării, la data evaluării, este cea obținută în **abordarea prin piață, valorile obținute fiind similar celor obținute în cadrul abordării prin piață**, astfel:

### *Opinia evaluatorului*

- În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea** de pornire a valorii redevenței lunare pentru concesiunea terenului, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**687 euro/an (3500 lei/an)**

- Suplimentar: vezi sinteza evaluării pentru mențiuni suplimentare legate de valoarea estimate;



## Comparabile teren

Comparabila 1 - <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-pe-str-livezilor-590-mp-front-stradal-23-7-ml-IDBK9>



Teren de vanzare pe Str. Livezilor , 590 mp., front stradal 23.7 ml

**37 500 €**

64 €/m<sup>2</sup>

Carei, Satu Mare

Publicitate

Asigurați pentru localități

### Teren de vânzare

590m<sup>2</sup>

Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	590 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

### Descriere

De vanzare teren pe Str. Livezilor , suprafata de 590 mp., împrejmuit cu gard , apa si canalul in interior , gaz si curent pe strada , front stradal 23.7 ml. Mai multe detalii la telefon.



Mihai

☎ 0744 875 496

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate



Comparabila 2 – <https://mreclusivitate.ro/teren-de-vanzare-carei-3171>  
De vânzare Teren Intravilan 3442mp Carei -Albinelor- Comision 0% cumpărător

📍 Carei

ID: P3406 📅 1988

165.000€



**Florin Dubovici**  
Consultant Imobiliar  
0740022020

[FlorinDubovici@mreclusivitate.ro](https://mreclusivitate.ro)

S. teren:	<b>3442.00 mp</b>	Clasificare teren:	<b>Intravilan</b>
Front strada:	<b>22.00 m</b>	Regim inaltime:	<b>S+D+P+1</b>
Nr. fronturi:	<b>1</b>		

IDEAL pentru INVESTIȚIE, poate fi soluția ta în realizarea unui proiect imobiliar.  
Vă ofer spre vânzare un teren intravilan de 3442 mp cu front strada de 22 mri parțial împrejmuit pe Strada Albinelor nr 57 în vecinătatea supermarketelor Kaufland și Lidl. Terenul fiind la aproximativ 50 de metri de intersecția străzii Albinelor cu strada Gheorghe Lazăr care face legătura cu ieșirea spre drumul național spre localitatea Tâșnad, este o oportunitate de investiție atât pentru persoanele juridice cât și pentru persoanele fizice. Este o zonă liniștită, rezidențială pentru foarte mulți, destul de solicitată fiind aproape de zona centrală a orașului. Pe acest teren se află și o construcție de aproximativ 190 mp care este compusă din 5 camere, 1 bucatărie, 1 garaj și anexe, construcție care trebuie renovată complet sau se poate demola.  
Pe proprietate este curent electric, apă curentă de rețea, canalizare, gaz, iar la stradă fibră optică pentru tv și internet.

Numele tau\*

Adresa de e-mail\*

Telefonul tau\*

Va rog să-mi trimiteți mai multe informații despre ID P3406, Multumesc!

Sunt de acord cu preferințele datelor

**TRIMITE**

Comparabila 3 - <https://mreclusivitate.ro/teren-de-vanzare-carei-3136>

De vânzare Teren Intravilan 677 mp Carei -Liszt Ferenc- Comision 0% cumpărător

📍 Carei

45.000€

ID: P3370 🏠 1448



S. teren:	<b>677.00 mp</b>	Clasificare teren:	<b>Intravilan</b>
Front strada:	<b>14.72 m</b>	Regim înaltîmer:	<b>P</b>
Nr. fronturi:	<b>1</b>		

IDEAL pentru INVESTITIE. Va prezint spre vânzare un teren intravilan de 677 mp situat în Carei pe strada Liszt Ferenc cu front strada de 14,72 m. Deschiderea de 14,72 m a terenului și adâncimea de aproximativ 40 m îl face deosebit de atractiv pentru construcția casei mult dorită pentru familia dumneavoastră. Terenul este liber de construcții, se află într-o zonă de case și blocuri, dispune de toate utilitățile la stradă. Pentru detalii suplimentare, vă rog să mă contactați la telefon 0740022020.

**Florin Dubovici**  
Consultant Imobiliar  
0740022020  
FlorinDubovici@mreclusivitate.ro

Numele tau\*

Adresa de e-mail\*

Telefonul tau\*

Vă rog să-mi trimiteti mai multe informații despre ID P3370. Mulțumesc!

Sunt de acord cu prelucrarea datelor

TRIMITE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Carei

**CARTE FUNCİARĂ NR. 114364**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 114364 Carei

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Satu Mare, UAT Carei, Loc. Carei, Str CRASNEI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114364	61	Teren neimprijmit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>32378 / 17/09/2024</b> Act Notarial nr. 7364, din 17/09/2024 emis de Cherestiesiu Zsolt; Act Administrativ nr. 16419, din 12/03/2023 emis de OCPI SATU MARE;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 114364 a imobilului cu numărul cadastral 114364 / UAT Carei, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 111717 înscris în Cartea funciara 111717;	A1
Act Normativ nr. 967, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. 29544, din 05/12/2018 emis de Primaria Municipiului Carei; Act Administrativ nr. 16252, din 04/12/2018 emis de Primaria Municipiului Carei;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza HG 967/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DOMENIUL PUBLIC AL MUNCİPIULUI CAREI OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 111717/Carei, înscrisa prin încheierea nr. 25961 din 09/11/2018;	A1
Act Administrativ nr. 16419, din 12/05/2023 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA SATU MARE;	
B3 se noteaza existenta propunerii de admitere a documentatiei cadastrale de dezmembrare, avizata sub nr. 16419 din 12-05-2023 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 111717/Carei, înscrisa prin încheierea nr. 16600 din 15/05/2023;	A1
Act Notarial nr. 7364, din 17/09/2024 emis de Cherestiesiu Zsolt; Act Administrativ nr. 16419, din 12/03/2023 emis de OCPI SATU MARE;	
B4 se noteaza radierea notarii existentei propunerii de admitere a documentatiei cadastrale de dezmembrare de sub B.3	A1
<b>5578 / 18/02/2025</b> Act Administrativ nr. 2532, din 10/02/2025 emis de Primaria Carei;	
B5 se noteaza actualizare baza cadastrală a imobilului prin schimbarea categoriei de folosinta din drum în curti constructii	A1
<b>C. Partea III. SARCINI .</b>	
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

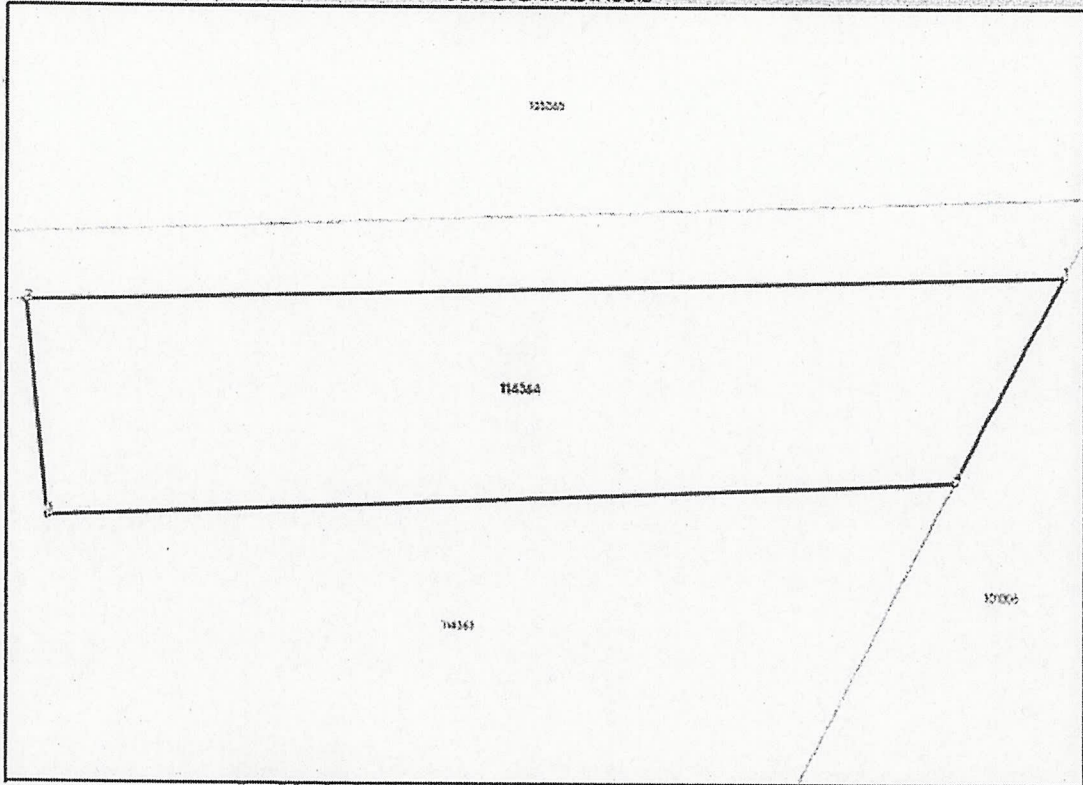
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114364	61	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilag	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	61	-	7827/4b	-	

## Date referitoare la construcții

## Lungime Segmente

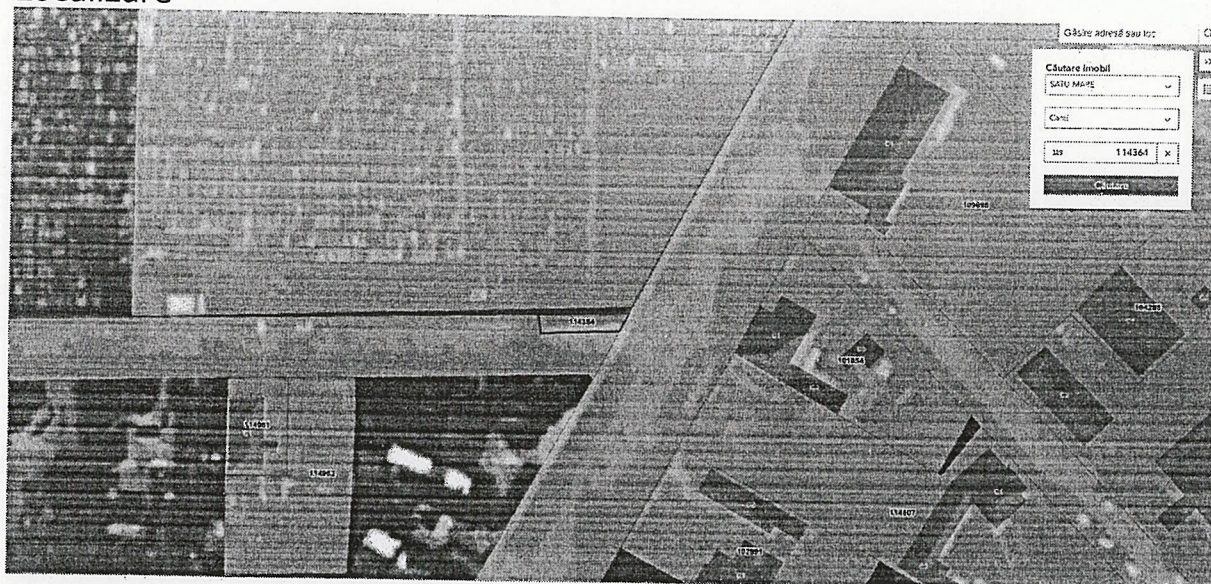
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.014
2	3	3.733
3	4	15.783
4	1	4.027

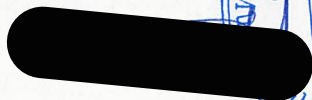
\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

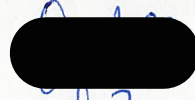
## Localizare



Președinte de ședință  
Hanna MICULAS



Contrasemnează  
Secretar General al Municipiului Carei  
cj. Adela-Crina OPRÎTOIU



Anexa nr.2  
la HCL nr.94/19.01.2010

MUNICIPIUL CAREI  
Str. 1 Decembrie 1918 Nr.40  
Jud. Satu Mare

Se aprobă  
PRIMAR  
Monica-Silvia Giurgiu-Kovács

## STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind atribuirea prin licitație publică a contractului de concesiune a terenului  
în suprafață de 61 mp, înscris în CF – 114364, nr. CAD 114364, aflat în  
proprietatea Municipiului Carei - domeniul public, județul Satu Mare

### OBIECTIVELE STUDIULUI

Prezentul studiu are următoarele obiective :

- A. Descrierea bunului care urmează a fi concesiionat
- B. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiionarea
- C. Nivelul minim al redevenței
- D. Modalitatea de atribuire a contractului de concesiune
- E. Durata estimativă a concesiunii
- F. Investițiile necesare pentru realizarea și funcționarea obiectivului
- G. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune

### A. OBIECTUL CONCESIONĂRII ȘI DESCRIEREA BUNULUI

Obiectul concesiunii îl reprezintă bunul imobil teren în suprafață de 61 mp situat în Carei, înscris în C.F. nr. 114364 Carei cu nr. top. 7827/4 nr. CAD 114364, aflat în proprietatea Municipiului Carei - domeniul public, pe care este edificată construcția – chioșc alimentar, construcție în care este autorizată funcționarea unei activități comerciale. Construcția a fost edificată în baza autorizația de construcție nr. 187 / 1994.

### B. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ CONCESIONAREA

Pentru utilizarea adecvată a resurselor locale, în urma atribuirii contractului de concesiune, se vor obține următoarele avantaje :

#### 1. Din punct de vedere economic și financiar

- o administrarea eficientă a domeniului public și privat al Municipiului Carei pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.
- concedentul - va acoperi în întregime costurile de întreținerea și exploatarea bunului concesiionat
- concedentul - va achita locatorului o redevență lunară stabilită prin contract.
- concesiionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a bunului concesiionat, în sarcina concedentului ( inclusiv cele de mediu).

#### 2. Din punct de vedere social și de mediu :

- crearea unui climat cu un impact pozitiv asupra comunității prin valorificarea resurselor și patrimoniului Municipiului Carei

- menținerea funcționării activității comerciale, care este benefică comunității din zonă
- concedentul - va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă viitorului concedent responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:
- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

### C. Nivelul minim al redevenței

Nivelul redevenței se stabilește în vederea obținerii unor venituri suplimentare la bugetul local, dar în același timp se are în vedere și încurajarea investitorilor.

Pentru calculul redevenței, având în vedere prevederile art. 307, alin.(4) și alin.(5) din OUG 57/2019 – privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare, unde se arată :

- ”(4) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.
- (5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:
- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
  - b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
  - c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.”

am ținut cont de Raportul de evaluare nr. 199/20.03.2026, înregistrat sub nr. 7881 / 01.04.2026 la registratura Municipiului Carei, unde valoarea de pornire a valorii redevenței pentru concesiunea terenului a fost stabilită la respectiv **687,00 euro/an**, respectiv **3500 lei/an**.

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca valoarea de pornire a redevenței pentru terenul care se concesiunează să fie de 3500 lei / an.

### D. Modalitatea de atribuire a contractului de concesiune

Modalitate de atribuire a contractului de concesiune este prin licitație publică, conform procedurii prevăzute de ”Regulamentul privind concesiunea bunurilor imobile proprietatea Municipiului Carei, domeniul public/domeniul privat”, aprobat prin HCL 197/2025 a Municipiului Carei.

### E. Durata estimativă a concesiunii

Față de activitățile ce se vor efectua pe bunul supus concesiunii, durata propusă este de **30 ani**, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, fără a depăși termenul maxim de concesiune prevăzut de OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, prin simplul acord de voință a părților. Subconcesiunea este interzisă.

### F. Investițiile necesare pentru realizarea și funcționarea obiectivului

Pentru exploatarea bunului concesionat sunt necesare investiții : - nu este cazul

Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare exploatării bunului concesionat cade în sarcina concesionarului.

### G. Termenele prevăzute pentru realizarea procedurii de concesiune

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea concesiunii, concesionarul preconizează îndeplinirea procedurii în termen de maxim 120 zile, de la data aprobării concesiunii. Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării concesiunii de către Consiliul Local al Municipiului Carei.

În baza studiului de oportunitate concesionarul va elabora caietul de sarcini al concesiunii și documentația de atribuire.

Procedura de concesiune se va realiza conform prevederilor ”Regulamentului privind concesionarea bunurilor imobile proprietatea Municipiului Carei, domeniul public/domeniul privat”, aprobat prin HCL 197/2025 a Municipiului Carei.

Atașat prezentului sunt :

- Raportul de evaluare nr. 199/20.03.2026
- Fișa mijlocului fix cu nr. de inventar 5583
- Extras CF 114364 Carei

**SJPADPP**  
**Claudiu Ursulescu**  
**Șef serviciu**

**Președinte de ședință**  
**Hanna MICULAS**



**Contrasemnează**  
**Secretar General al Municipiului Carei**  
**cj. Adela-Crina OPRITOIU**

MUNICIPIUL CAREI  
Str. 1 Decembrie 1918 Nr.40  
Jud. Satu Mare

Anexa nr.3  
la HCL nr. 94/29.04.2026

Se aprobă  
PRIMAR  
Monica-Silvia Giurgiu-Kovács

## DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind atribuirea prin licitație publică a contractului de concesiune a terenului în suprafață de 61 mp, înscris în CF – 114364 Carei, nr. CAD 114364, aflat în proprietatea Municipiului Carei - domeniul public, județul Satu Mare

### 1. INFORMAȚII GENERALE

1.1 Municipiul Carei , județul Satu Mare, cu sediul în Municipiul Carei, județul Satu Mare, telefon/fax 0261866149, e-mail: primariacar@yahoo.com, Cod fiscal 4481160, având contul RO29TREZ54721A300530XXXX deschis la Trezoreria Carei, este reprezentată legal prin primar d-na Monica-Silvia Giurgiu-Kovács - , în calitate de proprietar

#### A. FIȘA DE DATE

##### 1. Informații privind autoritatea contractantă (titularul dreptului de proprietate) :

Denumire : Municipiul Carei – reprezentată de Primar Monica-Silvia Giurgiu-Kovács

Cod de identificare fiscală : 4481160

Adresa : Municipiul Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40, jud. Satu Mare

E-mail : [primariacar@yahoo.com](mailto:primariacar@yahoo.com)

Telefon : 0040 261 861660, 0040 261 861665, 0040 261 861662

##### 2. Scopul aplicării procedurii :

Autoritatea contractantă – Municipiul Carei, în vederea concesiunii pe 30 ani organizează procedura de atribuire a contractului de concesiune pentru terenul în suprafață de 61 mp, înscris în CF – 114364 Carei, nr. CAD 114364, aflat în proprietatea Municipiului Carei - domeniul public, județul Satu Mare.

##### 3. Procedura aplicată

Atribuirea contractului de concesiune se va prin licitație publică și se realizează în conformitate cu prevederile ”Regulamentului privind concesiunea bunurilor imobile proprietatea Municipiului Carei, domeniul public/domeniul privat”, aprobat prin HCL 197/2025 a Municipiului Carei.

##### 4. Valoarea contractului

Prețul minim al redevenței terenului în suprafață de 61 mp, înscris în CF – 114364, nr. CAD 114364, aflat în proprietatea Municipiului Carei - domeniul public, județul Satu Mare este de **3500 lei/an**. Prețul final urmează a fi stabilit în urma licitației publice.

##### 5. Criteriul de atribuire a contractului

Criteriul este cel mai mare preț al redevenței oferit, plecând de la prețul stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .2026 a Municipiului Carei.

##### 6. Condiții generale ale procedurii de concesiune prin licitație publică :

Data organizării licitației publice: va fi publicat într-un cotidian de circulație națională și locală, pe site-ul Primăriei Municipiului Carei – <https://municipiulcarei.ro/ro/pagina-anunturi>.

Ofertele trebuie transmise la Registratura Primăriei Municipiului Carei, cu sediul în Carei, str.

Progresului, nr. 28, în termenele stabilite în anunțul licitației publice. Locul de desfășurare al licitației : Compartimentul Patrimoniu al Serviciului Juridic, Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol al Primăriei Municipiului Carei, cu sediul în Carei, str. Progresului, nr. 28, la data stabilită în anunțul licitației publice.

#### **7. Documentele procedurii de concesiune prin licitație publică :**

În vederea demarării licitației publice, personalul din cadrul Compartimentului Patrimoniu al Serviciului Juridic, Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol va pune la dispoziția oricărei persoane interesate Documentația de atribuire, care cuprinde: Fișa de date a procedurii, Caietul de sarcini, Formulare.

#### **8. Modul de prezentare a ofertelor :**

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și a formularelor puse la dispoziție de către autoritatea contractantă.
- Ofertele se redactează în limba română.
- Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului Carei, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul de intrări-ieșiri al UAT Municipiul Carei, precizându-se data și ora.
- Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, în plicul exterior, semnat de către ofertant, însoțită de o cerere de participare la licitație, formular pus la dispoziție de către autoritatea contractantă.
- Ofertele care nu conțin toate documentele solicitate conform caietului de sarcini nu vor fi acceptate și nu vor putea participa la procedură.
- 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 licitație.
- 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 nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada derulării procedurii, până la încheierea contractului.

#### **9. Alte informații**

- a. Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute de către persoanele interesate pe suport de hârtie, în baza unei solicitări depuse la Registratura Primăriei Municipiului Carei, cu condiția achitării sumei de 100 lei, reprezentând garanție de participare la licitație.
- b. Documentația de atribuire va fi pusă la dispoziția oricărei persoane interesate în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii solicitării de către autoritatea contractantă, dar nu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.
- c. Orice potențial ofertant care a obținut un exemplar din documentația de atribuire are dreptul de a solicita clarificări cu privire la conținutul acesteia, iar autoritatea contractantă are obligația de a răspunde la orice solicitare de clarificări și de a transmite răspunsul cu cel puțin 5 zile înainte de data limită de depunere a ofertelor.
- d. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost depusă în timp util, punând autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul de la pct. c), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificări 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.

## **B. CAIET DE SARCINI**

privind atribuirea prin licitație publică a contractului de concesiune a terenului în suprafață de 61 mp, înscris în CF – 114364, nr. CAD 114364, aflat în proprietatea Municipiului Carei - domeniul public, județul Satu Mare

UAT Municipiul Carei organizează procedura de atribuire prin licitație publică deschisă a contractului de concesiune a terenului în suprafață de 61 mp, înscris în CF – 114364, nr. CAD 114364, aflat în proprietatea Municipiului Carei - domeniul public, județul Satu Mare conform celor de mai jos:

### **1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIONARE**

Obiectul contractului de concesiune îl reprezintă următoarele bunuri mobile:

- teren în suprafață de 61 mp, înscris în CF – 114364, nr. CAD 114364, aflat în proprietatea Municipiului Carei - domeniul public, strada Crasnei, județul Satu Mare

### **2. CONDIȚII GENERALE**

2.1. Terenul în suprafață de 61 mp, înscris în CF – 114364, nr. CAD 114364, aflat în proprietatea Municipiului Carei - domeniul public, strada Crasnei, județul Satu Mare, va fi folosit în continuare pentru amplasamentul chioșcului alimentar / punctul de lucru al acestuia.

2.2. Pe parcursul exploatării terenului se vor respecta normele de protecție a mediului impuse de legile în vigoare.

2.3. Terenul nu poate fi subconcesionat.

2.4. Terenul se concesiunează pe perioadă de 30 ani, în conformitate cu legislația în vigoare.

2.5. Contractul se poate prelungi prin act adițional conform prevederilor legale, odată, pe jumătate din perioada contractată anterior (adică 15 ani).

2.6. Redevența se stabilește prin licitație publică, prețul de pornire al licitației este de: **3.500 lei / an**.

2.7. Concesionarul are obligația să plătească redevența lunar, până la data de 25 a lunii.

### **3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIONARE**

3.1. Calitatea de ofertant o poate avea orice persoană fizică sau juridică română, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a achitat taxa de participare la licitație;
- a depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- face dovada că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

### **4. CONDIȚIILE DE VALABILITATE A OFERTEI**

4.1. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data de \_\_\_\_\_.2026, ora 10:00, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

4.2. Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant.

4.3. Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

4.4. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel a redevenței, iar în caz de egalitate a ofertei se va trece la supralicitare prin strigare începând de la valoarea înscrisă în formularul de ofertă.

4.5. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă s-au depus cel puțin două oferte valabile.

### **5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A**

## OFERTELE

- 5.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- 5.2. Ofertele se redactează în limba română.
- 5.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în *Registrul Oferte*, precizându-se data și ora.
- 5.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
  - a.) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
  - b.) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante (capacitatea desfășurării activității solicitate);
  - c.) perioada de valabilitate a ofertei;
  - d.) dovada îndeplinirii cerințelor prevăzute la punctul 3.1.;
  - e.) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini;
  - f.) dovada achitării taxei de participare la licitație;
  - g.) orice alte acte și informații solicitate de către titularul dreptului de proprietate și menționate în documentația de atribuire.
  - h.) plicul interior
- 5.5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- 5.6. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 5.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- 5.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de titularul dreptului de proprietate.
- 5.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 5.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 5.11. Oferta depusă la o altă adresă a proprietarului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- 5.12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul, prin comisia de evaluare, urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- 5.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 5.15 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- 5.14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- 5.15. 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 și de către ofertanți.
- 5.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 5.15, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite proprietarului.
- 5.17. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, proprietarul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- 5.18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de "Regulamentul privind concesionarea bunurilor imobile proprietatea Municipiului Carei, domeniul public/domeniul privat", aprobat prin HCL 197/2025 a Municipiului Carei.

## **6. DESFĂȘURAREA PROCEDURILOR DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIONARE**

Procedura de atribuire este licitație publică conform prevederilor "Regulamentului privind concesionarea bunurilor imobile proprietatea Municipiului Carei, domeniul public/domeniul privat", aprobat prin HCL 197/2025 a Municipiului Carei.

### **A. Procedura licitației publice**

1. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.
2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul "Candidaturi și oferte" plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin Dispoziția Primarului, la data fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar.
3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.
4. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în "Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor" și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
5. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin 2 (două) oferte eligibile.
6. În cazul în care nu există cel puțin două oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică deschisă.
7. Criteriul de atribuire al contractului de concesionare este cel mai mare nivel al redevenței.
8. Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.
9. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna aceasta situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.
10. În baza procesului – verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite organizatorului licitației.
11. După primirea raportului comisiei de evaluare, organizatorul licitației, în termen de 3 zile lucrătoare informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

### **B. Garanții**

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.
2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător în urma unei cereri de restituire.
3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:
  - a.) dacă ofertantul își retrace oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
  - b.) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care organizatorul licitației a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesionare.
4. Garanțiile se pot depune :
  - la casieria Primăriei;
5. Valoarea garanției de participare: 100 lei

## **7. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE**

7.1. Titularul dreptului de proprietate are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în Documentația de atribuire – cel mai mare nivel al redevenței.

- 7.2. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- 7.3. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către titularul dreptului de proprietate ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- 7.4. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea titularului dreptului de proprietate în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- 7.5. Titularul dreptului de proprietate nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- 7.6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- 7.7. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile.
- 7.8. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute.
- 7.9. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- 7.10. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 7.9 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- 7.11. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- 7.12. 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.
- 7.13. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite titularului dreptului de proprietate.
- 7.14. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, titularul dreptului de proprietate informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- 7.15. Raportul prevăzut la nr. 7.13 se depune la dosarul licitației.
- 7.16. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- 7.17. 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.
- 7.18. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- 7.19. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la nr. 7.12, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite titularului dreptului de proprietate.
- 7.20. Titularului dreptului de proprietate are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- 7.21. Titularului dreptului de proprietate are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
- 7.22. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
- a.) informații generale privind titularul dreptului de proprietate, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
  - b.) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

- c.) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
  - d.) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
  - e.) durata contractului;
  - f.) nivelul redevenței;
  - g.) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
  - h.) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
  - i.) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- 7.23. Proprietarul 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.
- 7.24. În cadrul comunicării prevăzute la pct. 7.23 proprietarul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- 7.25. În cadrul comunicării prevăzute la pct. 7.23 proprietarul 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.
- 7.26. Proprietarul poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct. 7.23.
- 7.27. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, proprietarul anulează procedura de licitație.
- 7.28. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- 7.29. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la punctele 7.1 – 7.12.

## **8. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE**

Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este: cel mai mare nivel al redevenței.

- 8.1. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- 8.2. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- 8.3. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.
- 8.4. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate

## **9. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC**

- 9.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- 9.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

## **10. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

- 10.1. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul contractului de concesiune.
- 10.2. Subconcesionarea este interzisă.
- 10.3. Concesionarul este obligat să plătească redevența stabilită în urma licitației publice.
- 10.4. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

## **11. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIONARE**

- 11.1. Contractul de concesiune încetează la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia, dar se poate prelungi odată pe perioada egală cu jumătatea din perioada de concesiune, cu condiția depunerii unei cereri de către concesionar cu cel puțin 30 de zile înainte de data expirării, prin act

adițional.

11.2. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, iar în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată.

11.3. În cazul nerespectării de către concesionar a obligațiilor prevăzute în contractul de concesionare, prin reziliere de către proprietar, în termen de 30 de zile de la notificare, cu obligația predării bunului concesionat.

11.4. La încetarea din orice cauză a contractului de concesionare, bunurile care au făcut obiectul contractului vor fi returnate proprietarului libere de sarcini.

11.5. Bunurile realizate de proprietar se consideră bunuri de retur.

## **12. CHELTUIELI DE INSTITUIRE A CONCESIONĂRII**

- garanție de participare la licitație : 100,00 lei

**Serviciul Juridic Patrimoniu Administrare  
Domeniul Public și Privat Agricol  
Claudiu Ursulescu  
Șef serviciu**

## C. FORMULARE

- \* Formularul 0 - SCRISOARE DE ÎNAINȚARE
- \* Formularul 1 - FORMULAR OFERTĂ FINANCIARĂ
- \* Formularul 2 - INFORMAȚII GENERALE
- \* Formularul 3 - DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ
- \* Formularul 4 - DECLARAȚIE privind evitarea conflictului de interese
- \* Formularul 5 – Model Contract de concesiune

OFERTANTUL

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

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,  
Municipiul Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40, jud. Satu Mare

Ca urmare a anunțului public de aplicare a procedurii privind atribuirea contractului pentru  
concesionarea terenului în suprafață de 61 mp, înscris în CF – 114364 Carei, nr. CAD 114364,  
noi \_\_\_\_\_ vă transmitem alăturat plicul sigilat și  
marcat în mod vizibil, conținând un exemplar original.

Data completării \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .2026

OFERTANTUL

(denumirea/numele, reprezentant legal )

(semnătura)

OFERTANTUL :

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

Formular de ofertă financiară

Către,  
Primăria Municipiului Carei

1. Examinând Documentația de Atribuire și Caietul de Sarcini, subsemnatul/subsemnata, reprezentant/reprezentanții ai ofertantului \_\_\_\_\_ ne oferim ca în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în acestea, să concesionăm terenul în suprafață de 61 mp, înscris în CF – 114364 Carei, nr. CAD 114364  
Oferta noastră pentru redevență fiind de \_\_\_\_\_ lei/an fără TVA.
2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pe perioada de timp necesară desfășurării procedurii de concesionare prin licitație publică.
3. Până la concesionarea și semnarea contractului de concesionare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajat între noi.

Nume, prenume, semnătură \_\_\_\_\_, în calitate de \_\_\_\_\_ legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele \_\_\_\_\_ (denumirea/numele operatorului economic)

Data completării \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .2026

OFERTANTUL

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

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele: \_\_\_\_\_

2. Codul fiscal: \_\_\_\_\_

3. Cont bancar: \_\_\_\_\_

4. Adresa sediului: \_\_\_\_\_

5. Telefon/fax: \_\_\_\_\_

6. Certificat înregistrare(dacă este cazul): \_\_\_\_\_

7. Obiect activitate (dacă este cazul): \_\_\_\_\_

OFERTANT,  
(denumirea/numele, reprezentant legal )

semnătură

Data completării \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2026

## OFERTANTUL

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

## DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ

1. Subsemnatul \_\_\_\_\_, reprezentant împuternicit al \_\_\_\_\_, declar pe proprie răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune a terenului în suprafață de 61 mp, înscris în CF – 114364 Carei, nr. CAD 114364 organizată de Primăria Municipiului Carei la data de \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2026 (zi/lună/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 concesiune sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de concesiune.
3. De asemenea, declar că informațiile furnizate, conform documentelor depuse la procedură, sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea 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.

OFERTANT,

(denumirea/numele, reprezentant legal )

semnătură

Data completării \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2026

Ofertant,  
.....  
(denumirea/numele)

Declarație

Privind evitarea conflictului de interese

Subsemnatul/Subscrisa

---

(denumirea/numele și sediul/adresa operatorului economic), în calitate de ofertant / ofertant asociat/ la procedura pentru atribuirea contractului prin licitație publică privind concesionarea bunului teren în suprafață de 61 mp, înscris în CF – 114364 Carei, nr. CAD 114364 organizată de Primăria Municipiului Carei, declar pe propria răspundere, cunoscând sancțiunile privind falsul în declarații că nu ne aflăm în situația de conflict de interese privind regimul contractelor de concesionare de bunuri proprietate publică sau privată.

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.

Data completării: \_\_\_\_. \_\_\_\_.2026

Ofertant,  
(denumirea/numele, reprezentant legal )

(semnatura autorizata)

**Model**  
**CONTRACT DE CONCESIUNE**

**I: PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Municipiul Carei**, cu sediul în Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40, județul Satu Mare, Cod fiscal: 4481160, telefon / fax: ....., e-mail: ....., cont bancar nr. RO29TREZ54721A300530XXXX deschis la Trezoreria Carei, reprezentată legal prin primar d-na Monica-Silvia Giurgiu-Kovacs, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte,

Și

\_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, jud. \_\_\_\_\_ cod. \_\_\_\_\_, C.I.F./C.U.I nr. \_\_\_\_\_ număr de ordine la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_, cont RO \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, în calitate de **CONCESIONAR**, (persoană juridică) pe de altă parte,

Sau \_\_\_\_\_, domiciliat în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, jud. \_\_\_\_\_ cod. \_\_\_\_\_, C.N.P. \_\_\_\_\_, C.I/B.I seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, eliberat la data de \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ cont RO \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, în calitate de **CONCESIONAR**, (persoană fizică) pe de altă parte, la data de \_\_\_\_\_.202\_\_\_\_, la sediul concedentului, în temeiul ”Regulamentul privind concesionarea bunurilor imobile proprietatea Municipiului Carei, domeniul public/domeniul privat”, aprobat prin HCL 197/2025 a Municipiului Carei, a HCL a Municipiului Carei nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.2026 și a Raportului comisiei de evaluare nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.2026 s-a încheiat prezentul Contract de Concesiune, conform celor de mai jos.

**II. Obiectul contractului de concesiune**

Art. 1. (1) Obiectul contractului de concesiune este predarea de către concedent și preluarea în scopul exploatării de către concesionar a bunului - terenul în suprafață de 61 mp, înscris în CF – 114364, nr. CAD 114364, aflat în domeniul public al Municipiului Carei, strada Crasnei, județul Satu Mare.

(2) Bunul concesionat va fi folosit de către concesionar doar pentru amplasamentul chioșcului alimentar / punctul de lucru al acestuia.

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

a) Bunurile de retur: nu este cazul

b) Bunurile de preluare, bunurile utilizate de concesionar pe perioada concesiunii, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care concedentul își poate exprima intenția de a le cumpăra la încetarea concesiunii dacă este cazul, contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.

c) Bunurile proprii, bunuri utilizate pe durata concesionării de concesionar ce sunt și rămân proprietatea acestuia la încetarea contractului de concesiune, dacă nu sunt fructe industriale sau nu fac obiectul sau intenția concedentului de a le achiziționa ca bunuri de preluare .

(4) La încetarea contractului de concesiune, din orice cauză concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat .

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

a) bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia concedentului, gratuit și libere de orice sarcini;

b) bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini pot fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator

independent;

c) bunurile proprii, bunuri utilizate pe durata concesiunii de concesionar ce sunt și rămân proprietatea acestuia la încetarea contractului de concesiune, dacă nu sunt fructe industriale sau nu fac obiectul sau intenția concedentului de a le achiziționa ca bunuri de preluare .

(6) În cazul în care contractul de concesiune se reziliază înainte de termen, iar Municipiul Carei nu își exprimă voința de a prelua bunurile de preluare existente în condițiile art.1 alin.(5), lit.b) din contract, concesionarul are dreptul de a înstrăina bunurile de preluare . Achizitorul bunurilor de preluare va prelua contractul de concesiune până la expirarea termenului pentru care a fost încheiat cu respectarea tuturor clauzelor acestuia.

Art. 2. (1) Concesiunea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini, anexat la prezentul contract care este parte integrantă din acesta.

(2) Predarea-primirea terenului ce face obiectul concesiunii se va efectua în termen de 10 zile de la încheierea contractului, și va fi consemnată într-un proces-verbal încheiat între părți care devine anexă la contract.

(3) Contractul de concesiune încheiat în scris și înregistrat la Municipiul Carei, constituie titlu executoriu pentru plata redevenței la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

(4) Nivelul redevenței nu poate fi modificat de concesionar ca urmare a unor pierderi datorate unor factori naturali (calamități, inundații, secetă etc.).

(5) Părțile sunt obligate să notifice orice modificare a nivelului redevenței.

(6) Concesionarul are interdicția de a subconcesiona sau cesiona, total sau parțial contractul de concesiune.

### III. Termenul

Art. 3.(1) Durata concesiunii este de 30 ani, începând de la data de \_\_.\_\_.2026 până la \_\_.\_\_.20\_\_

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 45 ani, în urma adoptării unei Hotărâri de Consiliu Local, în urma unei solicitări a concesionarului cu minim 6 luni înainte de expirarea contractului de concesiune.

(3) Cesiunea contractului de concesiune sau subconcesionarea lui sunt interzise.

### IV. Redevența

Art. 4. (1) Nivelul redevenței este de \_\_\_\_\_. lei /an așa cum a fost specificat în oferta de preț pentru terenul în suprafață de 61 mp, înscris în CF – 114364, nr. CAD 114364 și se va plăti lunar până la data de 25 a lunii pentru luna în curs.

(2) Redevența se indexează anual, la 1 ianuarie, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

### V. Plata redevenței

Art. 5. (1) Plata redevenței se face de către concesionar în contul nr. IBAN RO27TREZ54721330250XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Carei, la termenele și în condițiile prevăzute la art. 4 din prezentul contract, pe baza facturii emise de concedent.

(2) Neplata redevenței în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut la art. 4 din contract, atrage după sine transmiterea de către concedent a unei somații de plată, către concesionar.

(3) Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată, concesionarul nu a efectuat plata, atunci contractul de concesiune este reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești, prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu de gradul IV, conform art.1553 din Codul Civil și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția concedentului fără nicio obligație a acestuia față de concesionar.

(4) Concesionarul rămâne obligat să plătească redevența datorată până la retragerea terenului concesionat, stabilită prin procesul verbal de predare-primire și a penalizărilor de întârziere, calculate potrivit art.11 alin.2 din prezentul contract datorate până la plata integrală a sumelor din concesionare .

## **VI. Documentele contractului :**

Art. 6. (1) Documentele contractului sunt :

- Oferta de preț parte integrantă din prezentul contract
- Caietul de sarcini al licitației de concesiune
- Procesul verbal de predare – primire a terenului concesiionat
- Garanția .

## **VII. Drepturile și obligațiile părților**

Art. 7.1. - Drepturile și obligațiile concedentului :

Să predea terenul concesiionarului la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;

- a) Să îl garanteze pe concesiionar de evicțiune totală sau parțială, precum și de viciile ascunse ale bunului pe care concesiionează;
- b) Să nu ia niciun fel de măsuri în legătură cu exploatarea bunului concesiionat, de natură să-l tulbure pe concesiionar;
- c) Să controleze oricând modul în care concesiionarul exploatează bunul concesiionat. Pe timpul controlului, proprietarul va fi însoțit de concesiionar sau de un împuternicit al acestuia;
- d) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesiionarului și în prezența reprezentantului acestuia, cu excepția cazurilor când concesiionarul își dă acordul, în scris, cu privire la verificarea în absența sa sau când aceasta are rolul de a constata situații de fapt reclamate, în scris, de concesiionar.
- e) În caz de tulburări ale terților în exploatarea normală a bunului, să acționeze împreună cu concesiionarul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare;
- f) Să primească, la încetarea contractului, bunul care a făcut obiectul acestuia.
- g) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau județean, notificând acest fapt concesiionarul .
- h) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.
- i) Concedentul este obligat să notifice concesiionarul la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale.
- j) Concedentul are dreptul ca pe parcursul derulării contractului, dacă interesul public, județean sau național o impune, prin act adițional la prezentul contract, să concesiionată în condițiile art.14

Art. 7.2. - Drepturile și obligațiile concesiionarului :

(1) Este obligația concesiionarului :

- a) Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor arabile sau folosirea lor temporară sau definitivă în alte scopuri decât pentru obținerea producției agricole se face numai în condițiile prevăzute de lege.
- b) Obținerea tuturor avizelor în vederea dezvoltării și exploatării bunului concesiionat ;
- c) Obținerea autorizației de construire a investiției pentru care a fost concesiionat bunul;
- d) Construirea și dezvoltarea investiției pentru care a fost concesiionat bunul ;
- e) Exploatarea eficientă a investiției;
- g) Investiții conexe aferente investiției pentru care a fost concesiionat bunul ce se vor realiza pe durata derulării contractului de concesiune se fac pe cheltuiala concesiionarului, fără nicio obligație din partea concedentului în condițiile legii.

(2) În temeiul contractului de concesiune de bunuri din domeniul public sau privat, concesiionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică/privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(3) Concesiionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri din domeniul public sau privat.

(4) Concesiionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri din domeniul public sau privat și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesiionat.

- (5) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
  - b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- (6) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.
- (7) În temeiul contractului de concesiune de bunuri din domeniul public sau privat concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică/privată care fac obiectul concesiunii.
- (8) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 60 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri din domeniul public sau privat să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri din domeniul public sau privat.
- (9) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri din domeniul public sau privat.
- (10) La încetarea contractului de concesiune de bunuri din domeniul public sau privat, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.
- (11) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri din domeniul public sau privat din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.
- (12) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.
- (13) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe cheltuiala sa, bunurile ce fac obiectul contractului de concesiune.
- (14) Să primească bunul concesionat la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;
- (15) Să folosească bunul pe care l-a concesionat în scopul pentru care a fost concesionat, după cum s-a prezentat în oferta depusă la licitația în condițiile stabilite prin contract;
- (16) Să nu degradeze bunul concesionat;
- (17) Să plătească redevența la termenul și în condițiile prevăzute la cap. IV;
- (18) Să suporte taxele de încheiere, înregistrare și publicitate a contractului de concesiune
- (19) Să comunice concedentului și să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terți în exploatarea bunului concesionat ;
- (20) La încetarea contractului, are obligația de a restitui bunul concesionat în starea în care l-a primit de la concedent;
- (21) Să plătească impozitele datorate pe veniturile realizate din exploatarea bunului concesionat;
- (22) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent și ofertei .
- (23) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de protecția mediului.
- (24) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, concesionarul este obligat să restituie proprietarului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.
- (25) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a bunului, va notifica de îndată dar nu mai târziu de 15 zile de la data constatării acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării terenului.
- (26) Concesionarul este obligat să nu deterioreze sau distrugă construcțiile sau amenajările aflate pe bunul concesionat, precum și să execute, ori de câte ori este necesar, reparații la aceste bunuri, pe cheltuiala proprie, în vederea bunei funcționări a acestora.

- (27) Să îndeplinească cu bună credință, toate obligațiile contractuale ce îi revin, inclusive cele rezultate din caietul de sarcini

### **VIII. Garanții**

Art.8.1.(1) În termen de 60 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul va depune cu titlu de garanție, suma de \_\_\_\_\_ lei, reprezentând o redevență anuală de concesiune, pentru prelevarea majorărilor de întârziere și sumelor datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

(2) Neplata garanției termen de 5 de zile de la împlinirea termenului prevăzut la alin.(1), atrage după sine transmiterea de către concedent a unei somații de plată, către concesionar.

(3) Dacă în termen de 5 zile de la transmiterea somației de plată, concesionarul nu a efectuat plata, atunci contractul de concesiune este reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești, prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu de gradul IV, conform art.1553 din Codul Civil și se procedează la revenirea bunurilor la dispoziția concedentului fără nicio obligație a acestuia față de concesionar.

Art.8.2. Garanția se returnează la cererea scrisă a concesionarului, în termen de 7 zile de la încetarea contractului de concesiune, dacă aceasta nu a fost utilizată de către concedent, pentru prelevarea penalităților de întârziere și sumelor datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Art.8.3. Garanția se constituie poate constitui prin ordin de plată, în contul concedentului nr. IBAN-..... deschis la Trezoreria Municipiului Carei sau la casieria Municipiului Carei ori printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară, sau o societate de asigurări și devine anexă la contract.

Art.8.4.(1) Garanția trebuie să fie constituită în suma și pentru perioada de valabilitate prevăzute în contractul de concesiune.

(2) Garanția trebuie să fie irevocabilă.

(3) Instrumentul de garantare trebuie să prevadă că plata garanției se va executa necondiționat, respectiv la prima cerere a concedentului, pe baza declarației acestuia cu privire la culpa persoanei garantate

(4) Concesionarul are obligația de a reînnoi garanția dacă această nu acoperă inițial întreaga perioadă a contractului de concesiune.

### **IX. Încetarea contractului de concesiune**

Art.9.1. Prezentul contract de concesiune încetează prin :

a) Înțelegerea părților, prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Carei pentru motive întemeiate verificate și acceptate de concedent, sub condiția achitării de către concesionar, a redevenței și a altor obligații izvorâte din contract.

b) La expirarea duratei stabilite în contract.

c) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

d) În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata bunul concesiionat prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. Renunțarea la concesiionarea bunului din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri, la deteriorarea, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesiionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata terenul (Imposibilitate dovedită cu acte de către concesionar acceptată de concedent. În acest caz concesionarul va notifica concedentul, în termen de 10 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.)

e) Prin decesul concesionarului sau dizolvarea, lichidarea ori falimentul persoanei juridice respective.

Art.9.2. Rezilierea contractului intervine :

a) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata redevenței datorată pentru anul calendaristic respectiv în care are loc

rezilierea contractului și a eventualelor penalități de întârziere aferente în sarcina concesionarului cu o notificare prealabilă de 15 zile;

b) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului cu o notificare prealabilă de 15 zile;

c) În cazul în care concesionar nu exploatează bunul în scopul în care a fost concesionat cu obligația pentru concesionar de a plăti redevențe pentru anul calendaristic respectiv în care are loc rezilierea contractului.

d) Neplata redevenței atrage după sine transmiterea de către concedent a unei somații de plată, către concesionar. Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată, concesionar nu a efectuat plata, atunci contractul de concesiune este reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești, prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu de gradul IV, conform art.1553 din Codul Civil și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția concedentului fără nicio obligație a acestuia față de concesionar.

9.2.1 Predarea – preluarea terenurilor care fac obiectul acestui contract se va face pe bază de proces-verbal încheiat între părți, cu respectarea :

a. Concesionarul va fi înștiințat de către concedent de data semnării procesului verbal cu 7 zile înainte de data stabilită.

b. În cazul în care după semnarea contractului de concesiune, concesionarul sau un reprezentant al acestuia nu se prezintă sau refuză să semneze procesul verbal de predare-preluare a bunurilor se va aplica procedura reglementată de punctul 3.12 din caietul de sarcini, anexă la prezentul contract.

c. În caz de neprezentare a concesionar sau reprezentantul împuternicit al acestuia, la procesul de predare preluare a bunurilor datorită rezilierii contractului, procesul verbal va fi semnat în lipsa, bunurile trecând în administrarea Municipiului Carei, libere de orice sarcini, procesul verbal fiind opozabil concesionarului .

d. În mod similar se procedează și în cazul refuzării semnării procesului verbal de către concesionar sau reprezentantul împuternicit al acestuia.

e. Procesul verbal se întocmește în 2 (două) exemplare.

## **X. Clauze contractuale referitoare la obligațiile de mediu între concedent și concesionar**

Art.10.1. Concesionarul trebuie să exploateze bunul în conformitate cu normele de mediu impuse de legislația în vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor în această materie.

## **XI. Răspunderea contractuală**

Art.11.1.Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art.11.2.Pentru nerespectarea obligației impusă de art.5 alin.(1) din prezentul contract, concesionarul va plăti penalizări de întârziere, de la scadență până în momentul plății, în cuantumul prevăzut de Codul de procedură fiscală pentru creanțele bugetare, pentru fiecare zi de întârziere, stabilite în conformitate cu prevederile art.1535 alin.(1), din Legea nr.287/2009, privind Codul Civil.

Art.11.3. Nerespectarea prevederilor contractuale în mod culpabil, dă dreptul concedentului, în condițiile art. 1553 alin (2) partea finală din Codul Civil, să rezilieze de drept contractul, fără altă formalitate și fără intervenția instanțelor de judecată.

## **XII. Forța Majoră**

Art.12.1. Forța majoră - (art.1351, alin.(2) Cod Civil) – este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil

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

12.1.2. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

12.1.3. 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.

12.1.4. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 30 de zile, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

Art.12.2. Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

### **XIII. Litigii**

Art.13.1. Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Codului Civil .

Art.13.2. Concedentul și concesionarul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin negociere, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

Art.13.3. Dacă, după 30 de zile de la începerea acestor negocieri, concedentul și concesionarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente de la domiciliul concedentului, potrivit dreptului comun.

### **XIV. Alte clauze**

Art.14.(1) În situația în care pe parcursul derulării prezentului contract, interesul public național sau local o impune, prin act adițional se va proceda la reducerea cu un procent de până la 5% a suprafeței concesionate, cu reducerea corespunzătoare a redevenței viitoare datorată de concesionar pentru suprafața respectivă.

(2) Dacă interesul public național sau local în temeiul căruia s-a diminuat suprafața concesionată cu până la 5%, nu mai subzistă, această suprafață, va reveni fără o nouă procedură de licitație la concesionar inițial, cu majorarea corespunzătoare a redevenței datorate.

(3) Predarea-primirea terenului prevăzut la aliniatele (1) și (2) se face pe bază de proces verbal încheiat la data în care intervine modificarea suprafeței.

Încheiat astăzi, \_\_.\_\_.2026, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**CONCEDENT,**

**CONCESIONAR ,**

**MUNICIPIUL CAREI**

**Președinte de ședință  
Hanna MICULAS**

[Redacted signature]



**Contrasemnează  
Secretar General al Municipiului Carei  
cj. Adela-Crina OPRITOIU**

[Redacted signature]