



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.160857/22.08.2019 ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării prin licitație publică a imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Mihai Eminescu FN, în suprafață de 180 mp, precum și a caietului de sarcini

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de

30.09.2019

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr.182617/23.09.2019, avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, avizul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Serviciul contracte nr.183110/23.09.2019;

Având în vedere prevederile:

-art. 354 și art.355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
-art.6, alin.1² din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
-HCL nr.349/27.09.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, strada Mihai Eminescu FN, în suprafață de 180 mp,

-HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare,

-HCL nr.109/28.02.2005, pag.3, poz.147 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

-HCL nr.35/2002 privind organizarea procedurii de achiziție a serviciului de evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța,

Având în vedere cererea de cumpărare nr.5156/14.01.2016, completată prin adresele nr.22547/12.02.2018 și nr.46082/20.03.2018, depuse de către domnul Bosînceanu Andrei;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c), alin.6 lit.b), art.363 alin.6, alin.7 și art.196 alin.1 lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr.160857/22.08.2019 și prețul minim de pornire a vânzării prin licitație publică în sumă de 73.134,00 euro, fără TVA, (1 euro = 4,7581 lei) pentru bunul imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 180 mp, situat în municipiul Constanța, str. Mihai Eminescu FN, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2877/19.08.2019.

Raportul de evaluare nr.160857/22.08.2019 face parte integrantă din prezenta hotărâre, conform anexei nr.1.

Art.2. Se aprobă caietul de sarcini privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, str. Mihai Eminescu FN, în suprafață de 180 mp, conform anexei nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare, se va face integral, în conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.4. Se modifică prevederile art.1 din HCL nr. 349/27.09.2018, astfel: "Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenului situat în Constanța, str. Mihai Eminescu FN, în suprafață de 180 mp, proprietate privată a municipiului Constanța. Reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate, sunt cele stabilite prin raportul Direcției urbanism nr.R46082/29.05.2018 – lot neconstruibil – spațiu verde plantat, cu condiția menținerii acestei destinații după cumpărare, inclusiv în situația alipirii la lotul vecin".

Art.5. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției administrație publică locală - Serviciul juridic, Direcției urbanism, Direcției financiare, în vederea aducerii la îndeplinire, precum și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
23 pentru, — împotrivă, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DEDE PERODIN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

Marcela Enache

CONSTANȚA

Nr. 383 / 20.09.2019

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

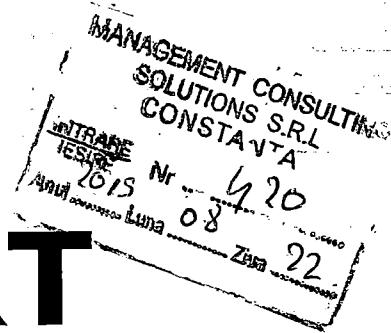
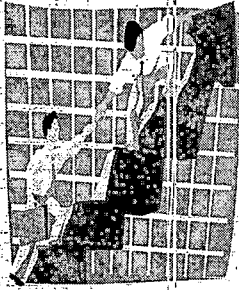
Constanța

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*



România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305

SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID: C121571
ISO 9001



RAPORT DE EVALUARE

ANEXA LA
HCLM NR. 383/2019

Teren intravilan
str. Mihai Eminescu, FN, zona Casa Căsătoriilor,
oraș Constanța, jud. Constanța

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI
ECONOMICI **PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**
SERVICIUL CONTRACTE

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

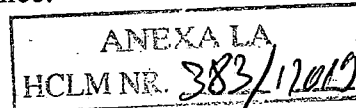
AUGUST 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Casa Căsătoriilor, str. Mihai Eminescu, FN județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

▪ **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 180 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 180 mp;
- Coeficient utilizare teren maxim al zonei: 3 conform regimului tehnic al zonei;
- Coeficient utilizare teren maxim: - 0 conform HCL 349/27.08.2018;
- Procent ocupare teren maxim al zonei: 75% conform regimului tehnic al zonei;
- Procent ocupare teren maxim: - 0 conform HCL 349/27.08.2018;
- Regim de înălțime al zonei: maxim P+2E – conform regimului tehnic al zonei;
- Regim de înălțime: - 0 conform HCL 349/27.08.2018;
- Acces: proprietate privată;
- Utilități: în zonă.



Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Casa Căsătoriilor, str. Mihai Eminescu, FN.

Destinația terenului conform Certificatului de Urbanism nr. 2877/19.08.2019 este de „imobil situat în zona ZRCMI, subzona mixtă cu clădiri având regim de construire mediu și înalt, identificat ca spațiu verde plantat ca oportunitate pentru vânzare conform raport Direcție de Urbanism nr. R46082/29.05.2018”, cu luarea în considerare a HCL 349/27.08.2018 care prevede în art. 1 că „reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate, sunt cele stabilite prin raportul Direcției de urbanism nr. R46082/29.05.2018 – lot neconstruibil – spațiu verde plantat cu condiția menținerii acestei destinații după cumpărare și alipire la lotul vecin”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării a terenului intravilan în suprafață de 180 mp, situat în str. Mihai Eminescu FN.

Data evaluării: 22 August 2019.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda capitalizării chiriei brute se aplică în cazul evaluării terenurilor închiriate și constă în capitalizarea chiriei încasate de proprietarul unui teren pe care l-a închiriat, printr-un contract de închiriere, unui întreprinzător sau utilizator. Rata de capitalizare este cea derivată de pe piață.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

ANEXA LA
HCLM NR. 383/105

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoare capitalizare teren		
		teren	EURO/mp	RON	EURO	EURO/mp	RON	EURO
		mp						
1	Teren intravilan - spațiu verde, str. Mihai Eminescu, FN, zona Centru, oraș Constanța, jud. Constanța	180,00	406,30	345.733,67	73.134,00	326,17	277.548,49	58.710,60

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, în suprafață de 180 mp, situat în orașul Constanța, str. M. Eminescu, FN, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață, care au fost analizate la rândul lor și pentru care nu s-au aplicat corecții; astfel s-a ajuns la o valoare de piață pentru vânzare în zona în care este amplasat terenul NUMAI PENTRU CONDIȚIILE ÎN CARE ESTE VALABIL ȘI SE APLICĂ PREVEDERILE **CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 2877/19.08.2019** – care ne-a fost transmis prin comanda de execuție a lucrării - prin care reglementarea, funcțiunea urbanistică și destinația terenului este de: „imobil situat în zona ZRCM1, subzona mixtă cu clădiri având regim de construire mediu și înalt, identificat ca spațiu verde plantat ca oportunitate pentru vânzare conform raport Direcție de Urbanism nr. R46082/29.05.2018 cu luarea în considerare a HCL 349/27.08.2018 care prevede în art. 1 că „reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate, sunt cele stabilite prin raportul Direcției de urbanism nr. R46082/29.05.2018 – lot neconstruibil – spațiu verde plantat cu condiția menținerii acestei destinații după cumpărare și alipire la lotul vecin”.

**Valoarea de piață a terenului intravilan cu destinația spațiu verde conform
CU nr. 2877/19.08.2019 și HCL 349/27.09.2018 situat în localitatea
Constanța, Str. Mihai Eminescu, FN, zona Casa Căsătoriilor este:**

Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
	teren mp	EURO/mp	RON	EURO
Teren intravilan spațiu verde, str. Mihai Eminescu, FN, zona Centru, oraș Constanța, jud. Constanța	180,00	406,30	345.733,67	73.134,00

73.134,00 EURO echivalentul a 345.733,67 RON

fără TVA

1 EURO 4,7274 RON 22.08.2019



Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea de piață a terenului situat în Str. Mihai Eminescu FN, zona Casa Căsătoriilor, în vederea vânzării, pentru reglementarea și funcțiunea urbanistică, destinația terenului conform Certificatului de Urbanism nr. 2877/19.08.2019 este de: „imobil situat în zona ZRCMI, subzona mixtă cu clădiri având regim de construire mediu și înalt, identificat ca spațiu verde plantat ca oportunitate pentru vânzare conform raport Direcție de Urbanism nr. R46082/29.05.2018 cu luarea în considerare a HCL 349/27.08.2018 care prevede în art. 1 că „reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate, sunt cele stabilite prin raportul Direcției de urbanism nr. R46082/29.05.2018 – lot neconstruibil – spațiu verde plantat cu condiția menținerii acestei destinații după cumpărare și alipire la lotul vecin”.

Raportul de evaluare este valabil doar în condițiile respectării HCL 349/27.08.2018, în caz contrar va fi nevoie de realizarea unui nou raport de evaluare.

**Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**



Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 2 la HCL nr. 383 / 30.09.2019

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Mihai Eminescu FN, în suprafață de 180 mp

În baza OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare, a HCL nr. 261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare, a HCL nr. 109/28.02.2005, pag. 3, poz. 147, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr. 349/27.09.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a imobilului teren în suprafață de 180 mp situat în str. Mihai Eminescu FN, ce face obiectul prezentului caiet de sarcini.

Cap. I. Datele de identificare ale proprietarului

Proprietar: Municipiul Constanța
Adresă sediu: Bdul. Tomis nr.51, Constanța
Cod fiscal: 4785631
Telefon: 0241/488151
Fax: 0241/488195
Email: contracte@primaria-constanta.ro

Cap. II. Descrierea imobilului care face obiectul vânzării

Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 180 mp situat în municipiul Constanța, str. Mihai Eminescu FN. Imobilul este proprietatea privată a municipiului Constanța, identificat cu numărul cadastral 250316, conform extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 250316, eliberat în data de 18.06.2019 de către OCPI Constanța.

Terenul ce face obiectul licitației publice are ca vecinătăți:

- la N -- IE 234748
- la S -- IE 234748
- la V -- proprietate privată
- la E -- IE 234748

Cap. III. Condițiile și regimul de exploatare al imobilului

Reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil cu privire la destinațiile admise cu condiționări, destinațiile interzise, inclusiv datele cu privire la regimul tehnic ale acestuia, sunt înscrise în certificatul de urbanism nr.2877/13.08.2019 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea vânzării, certificat ce constituie anexă la caietul de sarcini.

În baza certificatului de urbanism nr. 2877/13.08.2019 vânzarea bunului imobil se face pentru reglementarea urbanistică de "*spațiu verde plantat*", cu condiția menținerii acestei destinații după cumpărare, inclusiv în situația alipirii la un lot vecin.

Cap. IV. Obligațiile privind protecția mediului

Cumpărătorul are obligația de a respecta reglementările prevăzute de legislația privind protecția mediului și de a obține toate licențele /avizele /acordurile /autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare.

Cap. V. Prețul minim de pornire a licitației

Prețul minim de pornire a licitației publice cu strigare, este de 73.134,00 EURO, fără TVA, (1 euro = 4,7581 lei), stabilit prin raport de evaluare nr.160857/22.08.2019, întocmit de firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța.

Cap. VI. Condiții de încheiere a contractului

În baza hotărârilor Consiliului local privind aprobarea vânzării imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, str. Mihai Eminescu FN, în suprafață de 180 mp și a procesului verbal de deschidere, evaluare și adjudecare a licitației, după achitarea prețului integral la care se adaugă TVA în conformitate cu legislația în vigoare și a celorlalte obligații de plată izvorâte din procedura de vânzare, se va încheia contractul de vânzare în formă autentică.

Câștigătorul licitației este obligat să respecte clauzele impuse prin actul juridic ce urmează a se încheia în formă autentică.

Cap. VII. Natura și cuantumul garanției solicitate de vânzător

Garanția de participare este obligatorie și reprezintă 10% din prețul minim de pornire a licitației, respectiv 7.313,4 euro. Plata garanției de participare se va face în lei, la cursul de referință pentru euro comunicat de BNR în data plății. Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se poate achita prin virament bancar în contul RO 29TREZ2315006XXX000443 deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631 sau altă formă de plată (on line, etc).

Garanția de participare, constituită de ofertantul desemnat necâștigător se returnează de către autoritatea administrației publice locale în cel mult 15 zile lucrătoare de la data desemnării ofertantului câștigător.

Pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitație nu se va restitui și se va considera cotă-parte din prețul de vânzare adjudecat. În situația în care câștigătorul licitației nu achită prețul de vânzare în termenul stabilit, acesta va pierde garanția de participare.

În situația în care câștigătorul licitației renunță la încheierea contractului în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică și momentul încheierii acestuia în formă autentică, câștigătorului nu i se mai restituie suma consemnată cu titlu de garanție de participare.

Cap. VIII. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun într-un singur exemplar, în plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, la Centrul de Informare pentru Cetățeni - biroul nr. 4, situat la City Park Mall - Bdul. Alex. Lăpușneanu nr. 116 C, până la data limită stabilită în anunțul procedurii.

Oferta trebuie semnată de către ofertant și are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, vânzătorul anulează procedura de licitație.

Cap. IX. Clauze juridice și financiare

Contractul de vânzare se va încheia sub condiția obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Constanța, așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism nr.2877/13.08.2019 și raportul de evaluare ce au stat la baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al municipiului Constanța, precum și obligația respectării Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor.

Câștigătorul licitației va fi obligat să mențină reglementarea urbanistică pentru care se recomandă vânzarea și anume "spațiu verde plantat", conform prevederilor certificatului de urbanism nr.2877/19.08.2019. Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia sub condiția păstrării destinației de "spațiu verde plantat" – lot neconstruibil, condiție ce va trebui respectată și în cazul alipirii la un lot vecin.

În conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare prin licitație publică (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) se va face integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic. Câștigătorul licitației este obligat să respecte clauzele impuse prin actul juridic ce urmează a se încheia în formă autentică.

Câștigătorul licitației are obligația să suporte toate cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare prin licitație publică (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) după adjudecare și înainte de transmiterea documentației la biroul notarial ales de câștigătorul licitației. Câștigătorul licitației are obligația să achite contravaloarea taxelor și a celorlalte obligații financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare.

Ofertanții au obligația de a vizita imobilul ce face obiectul licitației și de a observa starea acestuia, înainte de depunerea actelor în vederea participării la licitație.

Oferta declarată câștigătoare nu poate fi modificată și constituie parte integrantă a contractului de vânzare care urmează a fi încheiat.

Cap. X. Dispoziții finale

Organizatorul licitației va anunța în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la semnarea raportului Comisiei de vânzare, toți ofertanții cu privire la rezultatul licitației publice cu strigare.

În situația în care câștigătorul licitației renunță să încheie contractul în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică și momentul încheierii acestuia în formă autentică, câștigătorului nu i se va restitui suma consenținită cu titlu de garanție de participare.


Procedura licitației publice poate fi contestată la Tribunalul Constanța, Secția de contencios administrativ și fiscal, în termenele și condițiile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Condițiile cu privire la modul de organizare a licitației sunt detaliate în instrucțiuni.

Contravaloarea caietului de sarcini este de 100 lei.

Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din contractul de vânzare-cumpărare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DEDE PERODIN


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

