

ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
COMUNA CREACA
PRIMAR
NR. 3227 din 5.06.2026

CĂTRE,
INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚUL
SĂLAJ

Vă comunicăm că ședința extraordinară a Consiliu local Creaca, a avut loc în data de 27.05.2026, care a fost convocată prin Dispoziția domnului primar cu nr. 86 din 22.05.2026.

În această ședință au fost adoptate un număr de 3 (trei) hotărâri adoptate cu votul celor 10 consilieri prezenți după cum urmează:

Numărul și data hotărârii	Conținutul pe scurt al hotărârii consiliului local	Numărul consilierilor locali în funcție	Numărul consilierilor locali prezenți la ședință	Numărul voturilor cu care a fost adoptată hotărârea
30/27.05.2026	Rectificarea bugetului local	11	10	10
31/27.05.2026	Aprobarea raportului de expertiza-evaluare a imobilului compus din teren intravilan în suprafață totală de 400 mp, cuprins în domeniu public al comunei Creaca, în CF, nr. 53181 Creaca	11	10	10
32/27.05.2026	Concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din teren intravilan în suprafață totală de 400 mp. domeniu public al comunei Creaca, înscris în CF, nr. 53181 Creaca	11	10	10

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
PUȘCAȘ AVRĂM ADRIAN



HOTARAREA Nr. 30

Din 27.05.2026

Privind rectificarea bugetului local al comunei Creaca, judetul Salaj pentru anul 2026

Consiliul local al comunei Creaca, întrunit în ședința extraordinară (de îndată)

Având în vedere :

- Referatul de aprobare a domnului primar înregistrată la nr.2916 din 25.05.2026
- Raportul compartimentului de specialitate înregistrat la nr.2917 din 25.05.2026
- Extras de cont din 19.05.2026 MDLPA (ANGHEL SALIGNY)
- Adresa AJFP SJG-STZ-1251 DIN 14.05.2026
- Legea nr 273/2006 privind Finanțele Publice locale, art.58 lit a) și b)
- Prevederile art.129 alin(9), lit.c) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ

În temeiul prevederilor art.96 lit.a) din OUG nr.57/2019 Privind Codul Administrativ.

HOTARASTE

Art.1. Aprobă rectificarea bugetului local pentru anul 2026 după cum urmează :

La partea de venituri se fac următoarele modificări astfel :

11.02.02 Sume defalcate din TVA	+731.000
42.87.00 Subvenții de la bugetul de stat Program Anghel Saligny	+4.157.500

La partea de cheltuieli se fac următoarele modificări de credite bugetare :

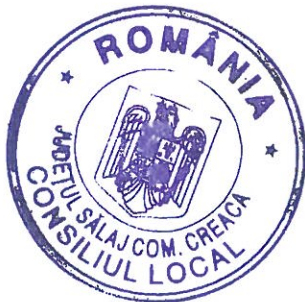
65.11.30 Alte servicii auxiliare	art.57.02.05 Suport alimentar	731.000
74.06.00 Canalizare și tratarea apelor reziduale	art. 71.01.30 Alte active fixe	4.157.500

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează doamna Csutak Ioana -contabil primarie.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu :

- Instituția prefectului județului
- Administrația Județeană a Finanțelor Publice Salaj
- Compartiment financiar
- Dosar dispoziții
- Afișaj

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CHERECHES PUIU-GIGEL



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
PUSCAS AVRAM ADRIAN



HOTARĂREA NR 31
din 27.05.2026

privind aprobarea raportului de expertiza-evaluare a imobilului compus din teren intravilan în suprafață totală de 400 mp, cuprins în domeniu public al comunei Creaca, în CF, nr. 53181 Creaca

Consiliul local al comunei Creaca, intrunit in sedinta extrordinara;

Avand in vedere:

Referatul de aprobare nr. 2919 din 22.05.2026 al primarului comunei Creaca.

Raportul de specialitate nr. 2920 din 22.05.2026 al Secretarului General al comunei Creaca,

Avizul Comisiilor de specialitate ale consiliului local al comunei Creaca;

Legea nr. 258/2015 din 3 noiembrie 2015 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 80/2001 privind stabilirea unor normative de cheltuieli pentru autoritățile administrației publice și instituțiile publice.

Legea nr. 52 din 21 ianuarie 2003 Republicată, privind transparența decizională în administrația publică

Legea nr. 554/2004 din 2 decembrie 2004, Legea contenciosului administrativ

Prevederile art. 139 alin. 1, alin.3, lit (i) din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ

In temeiul prevederilor art. 129 alin (1), lit. a) din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă raportul de expertiza-evaluare, întocmit de catre evaluator autorizat ANEVAR, MOLDOVAN VASILE, legitimat cu Legitimația 14319, a imobilului compus din teren intravilan în suprafață totală de 400 mp, cuprins în domeniu public al comunei Creaca, în CF, nr. 53181 Creaca, în vederea stabilirii valorii de piață a proprietății imobiliare pentru vânzare, concesiune sau despăgubire, conform anexei la prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul comunei Creaca și Biroul contabilitate, impozite și taxe, achiziții publice.

Art.3. Prezenta hotărâre poate fi atacată în condițiile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

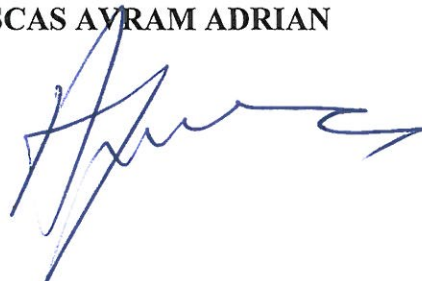
Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- primarul comunei Creaca;
- Institutia Prefectului, Județul Sălaj;
- Biroul contabilitate, impozite și taxe, achiziții publice
- dosar hotărâri.
- publicare pe site-ul primariei

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
CHERECHES PUIU GIGEL



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
PUSCAS AYRAM ADRIAN



Raport de expertiza-evaluare

Teren intravilan liber de constructii in suprafata de 400 mp

CF nr.53181 Creaca,

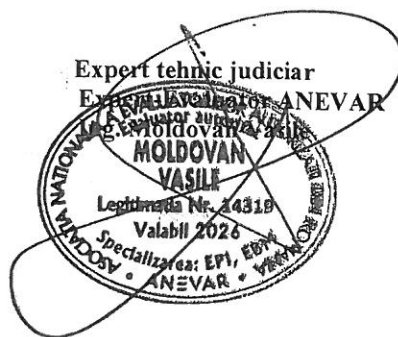
A1 nr.cad/nr.top.53181 teren intravilan 400 mp, imprejmuit partial

Comuna Creaca,satul Creaca, nr.105/B,judetul Salaj

Proprietari:Comuna Creaca-Domeniul Public

Beneficiar:Consiliul Local al comunei Creaca,judetul Salaj

Solicitant: Comuna Creaca,judetul Salaj .



- APRILIE 2026-

SINTEZA EVALUĂRII

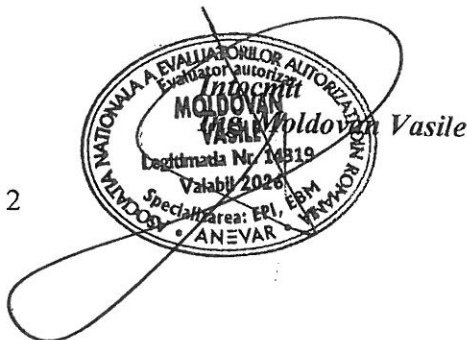
- Tipul proprietății:** Intravilan in localitatea Creaca, nr.105/B,jud Salaj.
- Localizare:** Comuna Creaca,satul Creaca ,nr.105/B,jud Salaj,
- Proprietar:** Comuna Creaca-Domeniul Public, conform dreptului de proprietate conform cu CF nr.53181 Creaca,A1 nr.cad/nr.top.53181 teren intravilan in suprafata de 400 mp.
- Scopul evaluării:** stabilirea valorii de piata a proprietății imobiliare pentru vinzare, concesiune sau despagubire .
- Condiții limitative:** din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării rezultă că proprietatea imobiliară este libera de sarcini .
- Terenul:** terenul aferent proprietății evaluate conform CF nr.53181 Creaca este in suprafata de 400 mp .
- Metode de evaluare utilizate :** metoda costului
metoda comparatiei de piata
- Rezultatul evaluării:** în opinia evaluatorului, valoarea de piata a proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de expertiza-evaluare este :

V_{piata teren} = 15.100 lei echivalent 2.960 Eur

Valoarea de mai sus este fără TVA

Curs valutar utilizat: Curs BNR la 20.04.2026
1 euro=5,0989 lei si 1 usd =4,3341 lei

20.04.2026



DECLARAȚIA EVALUATORULUI

Prezentul raport de Evaluare este întocmit de ing Moldovan Vasile, expert tehnic judiciar, conform legitimației nr.3629-10074/1995 eliberată de Ministerul Justiției și expert-evaluator ANEVAR, la solicitarea Comunei Creaca, care dorește stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare-400 mp teren intravilan, situat în comuna Creaca, satul Creaca nr.105/B, jud.Salaj, la stadiul și forma actuală, proprietatea Comunei Creaca-Domeniul Public .

Raportul de evaluare a fost întocmit la 20.04.2026, valoarea obținută este valabilă la nivelul de prețuri al lunii Aprilie 2026 – August 2026, dacă nu apar alte intervenții.

NOTA:

$V_{\text{piața teren}} = 15.100 \text{ lei echivalent } 2.960 \text{ Eur}$

$V_{\text{concesionare}} = 15.100 \text{ lei/an echivalent } 1.260 \text{ lei/lună}$

Aprecierea noastră este că valoarea estimată poate fi obținută prin vânzarea imobilului evaluat la licitație publică sau negociere directă.

Opinia evaluatorului este că valoarea determinată să se încadreze în marja de eroare de plus/minus 10%. Vânzarea la licitație publică ar putea conduce la inerente abateri, având în vedere factorul psihologic al competiției între licitanți.

Analizele, opiniile și concluziile sunt conform metodologiilor Asociației Naționale a Evaluatorilor din România și respectă codul eticii și deontologiei profesionale.

Colectivul de evaluatori care a participat la elaborarea lucrării este format din angajații firmei executante, sunt specialiști și evaluatori atestați de către Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

Persoanele care au participat la acțiunea de evaluare nu au interese ascunse vizavi de activele evaluate și păstrează confidențialitatea asupra datelor și informațiilor primite, precum și asupra rezultatelor determinate.

La baza întocmirii Raportului de Evaluare stau informații primite în scris sau verbal de la societăți de valori imobiliare, prețuri din tranzacții din zona centrală a orașului Jibou, jud Salaj .

Raportul de Evaluare este destinat numai beneficiarului și scopului declarat -- utilizarea raportului de evaluare în alte scopuri se va face numai cu acordul prealabil în scris al executantului lucrării sau beneficiarului.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și în concordanță cu principiul de „cea mai bună utilizare a activelor evaluate”.

Prin prezenta evaluatorul certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare și are încheiată o asigurare de răspundere profesională la SC ALLIANZ TIRIAC SA.

Raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

S-a considerat cursul de schimb de 5,0989 Lei/Eur și 4,3341 Lei/Usd la cursul comunicat de BNR pentru 20.04.2026

Expert evaluator

Ing. Vasile Moldovan



RAPORT DE EVALUARE

Cap.1 Obiectul și scopul evaluării

Obiectul evaluării îl reprezintă un imobil format din teren intravilan în suprafața de 400 mp, intabulat în CF nr.53181 Creaca, A1 nr.cad/nr top.53181 teren intravilan, terenul intravilan conform documentelor prezentate (Plan de amplasament și delimitare a imobilului vizat de OCPI Salaj, CF nr.53181 Creaca, A1 nr.cad/nr top.53181, Act de dezmembrare cu încheierea nr.42031/20/08/2025, la BNP Crecan Ioan-Gheorghe, jud Salaj), amplasat în zona periferică a localității Creaca nr.105/B, județul Salaj, are categoria de folosință: fâneată.

Imobilul este situat în zona periferică a satului Creaca (vis-à-vis de Cabinetul Medical de Familie Dr. Moldovan Elena din satul Creaca, fostul Dispensar Uman Creaca), zona cotată ceva mai slab datorită poziționării în localitate și zona, acces facil din drumul comunal al Creaca-Lupoia, drept de servitute peste parcela cu nr. CAD.53180, utilități (curent electric, apă curentă, cablu TVS, NET), cât și a departării de spațiile comerciale din zona - magazine, școală, farmacie, biserici.

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață al imobilului de mai sus în scopul vânzării pe piață, a concesiunii sau a despăgubirii.

Cap.2. Date generale de identificare

Imobilul a avut destinația de teren intravilan cu construcție - Clădirea Dispensarului Uman Creaca, la data inspecției, imobilul este utilizat ca și teren intravilan liber de construcții, situat în comuna Creaca, satul Creaca nr.105/B, jud. Salaj, este un teren intravilan din zona periferică împrejmuit parțial pe două laturi, în vecinătate cu alte terenuri intravilane, case de locuit, parcele de teren libere, cu acces din drumul comunal Creaca-Lupoia.

2.1. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauza teren intravilan, conform dreptului de proprietate ce rezultă din actul de proprietate, având încheierea nr.42031/20/08/2025 din CF nr.53181 Creaca, A1 nr.cad/nr top.53181, comuna Creaca, localitatea Creaca, județul Salaj, teren intravilan în suprafața de 400 mp.

2.2. Caracteristici constructive

În vederea efectuării lucrării, în data de 15.04.2025, m-am deplasat la fața locului, unde, în prezența reprezentanților Comunei Creaca, D-ull Puscas Avram Adrian, am făcut inspecția și constatările cu privire la starea actuală a imobilului.

Imobilul tip teren intravilan are realizată parțial împrejmuirea cu gard din plasa de sarma împletită pe două laturi, la N și la E.

Imobilul nu este racordat la nici o utilitate (nu dispune de curent electric, de apă curentă și canalizare, cablu TVS, NET).

Terenul are o morfologie plană, starea tehnică a terenului este bună.

În urma constărilor de la fața locului, a studierii documentelor de proprietate, au rezultat următoarele suprafețe: teren intravilan; $S=400$ mp.

Cap.3. Premizele evaluării

3.1. Ipoteze și condiții restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele prezentate de către proprietar (Act de dezmembrare, extras CF, Hotărârea

nr.66 din 11.12.2025, constatari la fata locului impreuna cu reprezentantii Comunei Creaca).

- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor și expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice.
- Nu a fost observată de către evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate; evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materiale pe sau în proprietate. Evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe potențial periculoase ce pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă consideră necesar.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

- Previziunile sau estimările conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare.

3.2. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil atâta timp cât pe piața imobiliară și/sau specifică nu vor fi schimbări esențiale, în caz contrar fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element care conduce la neîncadrarea în aceste din urmă, impunând actualizarea lucrării.

3.3. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările standardelor interne în concordanță cu cele europene și internaționale.

3.4. Definiția valorii determinate și data evaluării

Valoarea de pe piață este definită în standardele de evaluare ANEVAR, standard aplicat și în România.

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o

tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri”.

Valoarea justă este definită în Standardele Internaționale de Evaluare în cadrul IVA 1.

„Valoarea justă este suma la care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontată, de bună voie, între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv.” Valoarea justă se utilizează, în general, pentru raportarea financiară, atât a valorii de piață cât și a valorii nebazate pe piață. Când se poate stabili valoarea de piață a unui activ, această valoare va fi egală cu valoarea justă. Când valoarea de piață a unui activ nu poate fi determinată, se decide utilizarea unei valori surogat, cum este costul de înlocuire net (CIN).

Estimarea valorii de piață s-a făcut la data de 20.04.2026 pentru un curs comunicat de BNR de 5,0989 Lei/EUR și 4,3341 Lei/USD.

Cap.4. Analiza pieței imobiliare

4.1. Analiza cererii și ofertei, echilibrul pieței

Piața imobiliară a fost definită ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturile de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, prin potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor. Ea reacționează la situația pieței forței de muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii. Piața imobiliară nu se autoreglează, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale-cazul actual criza medicala de pandemie si criza financiara. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, există decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în structură sau mărimea populației.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată –teren intravilan ,proprietate imobiliară de tip teren intravilan, localizată în zona periferica a localitatii Creaca, comuna Creaca, fara vad comercial. Piața specifică poate fi considerată piața terenurilor intravilane cu destinație nerezidențială și rezidențială, din zona median periferica a satului Creaca, comuna Creaca, piață a cărei arie geografică se întinde în comuna Creaca sau similar din județul Salaj .

Având în vedere prețurile de pe piața imobiliară a comunei Creaca se poate observa că în cursul anului 2009 prețurile au scăzut cu 30-55% față de anul 2008, iar începutul lui 2010 și 2015 trendul a fost tot de scădere, sfârșitul anului 2017 și începutul anului 2018 s-a manifestat o oarecare stagnare, urmând o ușoară creștere până în prezent în 2026. Imobilele cu destinație rezidențială din comuna Creaca sau similar și din județul Salaj constituie mai mult de 50% din totalul imobilelor supuse tranzacționării în semestrul trecut. O cerere mai mare o au apartamentele în blocuri situate în orase mai mare, în zone cât mai apropiate de mijloacele de transport în comun, care oferă spații generoase.

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

Pe piața terenurilor intravilane din Salaj, cererea pentru astfel de proprietăți vine în special din partea unor persoane fizice sau societăți cu activități comerciale, servicii care doresc să-și dezvolte o activitate comercială în zona. Cererea de astfel de imobile este mai scăzută datorită încă fostei crize economico-financiare în special în domeniul imobiliar, a actualei crize politice din țară și a conflictelor militare din Ucraina și orientul apropiat, precum și a războiului cu Iranul respectiv stramtoarea Ormuz, fapt ce conduce la un nivel mai scăzut al prețului de tranzacționare a imobilelor la data efectuării raportului aproape inexistent.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un moment dat, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piața imobiliară din zona comunei Creaca, din zona mediana sau periferică oferta de astfel de proprietăți imobiliare este destul de ridicată, fapt ce determină prețuri de tranzacționare scăzute.

Având în vedere cele prezentate mai sus, la nivelul comunei Creaca există un dezechilibru între cerere și ofertă, cererea fiind mult mai mică decât oferta, astfel încât prețurile proprietăților imobiliare de acest fel este destul de scăzut, tendința fiind de scădere și staționare a acestora. Aceasta se va menține pe termen mediu.

Ținând cont de aspectele prezentate mai sus, piața locuințelor tip casa de tipul celui analizat se poate defini ca fiind o „piață a cumparatorilor”.

Cap.5. Legislație și bibliografie folosită la evaluare

*Buletinele MATRIX editia 1965, D nr 93/77, L nr 85/1992, HGR 500/94, L nr 112/95, HGR nr 266/1994, HGR 653/92, L50/1991 republicata în 2009, DI 61/90, D256/84, L10/1995, legea siguranței executiei și exploatarei construcțiilor. Indrumar pentru expertiza tehnica imobiliara editura tehnica 1988, Ord.nr.4/D/26.09.1990 al MLPAT și coeficientii stabiliți prin normele metodologice ale MEF nr.7/1992 având la baza HG 26/25.10.1992, Buletinele Corpului Expertilor Tehnici din Romania, Tabel al indicilor medii de recalculare actualizat a valorii cladirilor și construcțiilor speciale de la o etapă la altă perioadă 01.01.1965 -13.03.2006, recomandată de Corpul Expertilor tehnici din Romania secția de construcții, HGR nr 834/1991, L nr.33/1991, L nr.54/1982. Date culese de la Comisia centrală pentru inventarierea și reevaluarea fondurilor fixe –Cataloagele de reevaluare aferente.

*Evaluarea proprietăților imobiliare – curs ANEVAR 2008.

*Ghid practic de evaluare – coordonator Sorin V. Stan – Biblioteca ANEVAR

*Evaluarea proprietății imobiliare – Appraisal Institute USA (traducere ANEVAR)

*Ghid practic de evaluare imobiliară Cristian Silviu Bănanu – Editura TRIBUNA ECONOMICĂ

*Prețul de piață al locuințelor, colecția „Efectuarea și verificarea expertizelor imobiliare și în construcții” ediția 2018

*Standardele de evaluare ANEVAR 2026 a proprietăților imobiliare.

Cap.6. Evaluarea proprietății imobiliare

6.1. Analiza celei mai bune evaluări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selecta și din diferite variante posibile, care va constitui baza de

pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru teren (în ipoteza că ar fi liber), cât și pentru proprietatea imobiliară existentă (teren și construcțiile de pe el), iar concluziile trebuie să fie coerente.

Pentru a fi luată în considerație, cea mai bună utilizare trebuie să îndeplinească patru criterii, ea trebuie să fie legal permisă, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim profitabilă.

Ținând seama de aceste considerente, în cazul proprietății imobiliare de evaluat, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit.

Ținând cont de tipul construcției aferente proprietății imobiliare, de dotările existente și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată, este cea actuală de spațiu comercial.

Analizând această alternativă prin prisma criteriilor amintite, rezultă:

- este permisibilă legal: este conformă cu avizele existente;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă: este dotată cu utilități specifice, capacitățile acestora fiind suficiente, imobilul are acces favorabil;
- criteriul fezabil financiar presupune ca veniturilor provenite din exploatarea proprietății acoperă cheltuielile de exploatare, condiție care este îndeplinită;
- maxim productiva, referindu-se la valoarea proprietății imobiliare în condițiile exploatării în varianta aleasă.

6.2. Metode de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață așa cum a fost ea definită anterior, se pot aplica următoarele metode de evaluare:

- metoda costurilor;
- metoda comparațiilor de piață;
- metoda de randament.

Efectuarea lucrării de evaluare implică o analiză atentă și detaliată a proprietății imobiliare în cauză. Pentru realizarea acestui deziderat a fost necesar a se realiza o serie de activități cum sunt:

- inspecția pe teren – care a avut drept scop cunoașterea generală și în detaliu a imobilului și a spațiilor interioare, a condițiilor generale de amplasare, a stării tehnice a clădirii și a spațiilor de evaluat;

- încadrarea imobilului în ansamblul general de activitate pentru a se determina elementele necesare care sunt: zona de amplasare, dotarea amplasamentului cu instalații, drumuri și mijloace de transport, poluarea zonei și natura agenților poluanți (dacă există), ambianța și vadul comercial, orientarea spațiului față de punctele cardinale ,etc.In cazul analizat nu sunt tranzacții recente concludente.

6.3. Evaluarea construcției. Metoda costului.

Scopul evaluării este stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase corespunzătoare lunii Aprilie 2026.

6.4. Constructii

Abordarea prin costuri presupune ca terenul si constructiile fie evaluate separat. Valoarea cladirilor este determinata prin stabilirea costului prezent (de inlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizica, functionala si economica. In cazul de fata s-a utilizat in calcule deprecierea fizica.

Pentru evaluare s-a utilizat metoda pretului barem corectat. Pentru estimarea deprecierii s-au utilizat coeficientii de uzura fizica conf. P135/1999 si constatările facute cu ocazia efectuării inspecției.

Aplicarea metodei implica următorii pași:

1. Determinarea valorii de reconstrucție
2. Estimarea deprecierii acumulate
3. Determinarea valorii ramase actualizate prin scaderea deprecierii acumulate din valoarea de reconstrucție.

Având în vedere caracteristicile clădirii examinate, evaluarea s-a realizat conform "Metodologiei pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2" - indicativ GV - 0001/0-95 - aprobat MLPAT cu ordinul 32/N/16.10.1995 și care se prevede că în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, evaluarea prin valoarea de reconstrucție determinate pe baza "Cataloagelor de reevaluare" editia 1964 - este cea mai indicată metoda.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție cu ajutorul "Cataloagelor de reevaluare" la nivelul prețurilor din 01.01.1965
1. Actualizarea valorii de reconstrucție la prețul zilei cu ajutorul sistemului de coeficienți de indexare elaborat de MTCT.
2. Determinarea valorii ramase la același nivel de prețuri, prin estimarea deprecierii acumulate.

S-au aplicat deprecieri din cauze externe de 0% ptr. amplasamentul în zona periferică a construcției.

Valorile de reconstrucție calculate sunt cuprinse în anexele nr. 1

$$V_{\text{teren}} = 15.300 \text{ lei echivalent } 3.000 \text{ euro.}$$

6.4. Metoda comparației de piață

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Aceasta ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

Pentru analiza comparativă s-au luat în calcul imobile similare tranzacționate sau oferite la vânzare, situate în imediată apropiere în zona similară a bunului analizat. Locațiile în care se află proprietățile comparabile au fost construite în aceeași perioadă sau similar cu cel de evaluat. La prețul de ofertă s-a aplicat o reducere de 5%-10% considerând că aceasta este marja de eroare.

La data efectuării raportului se cunosc tranzacții/sau oferte comparabile cu imobilul în cauză.

Aceste tranzacții sunt cele mai relevante pentru cazul nostru.

Proprietățile comparabile au fost luate din publicațiile de specialitate și de pe siteurile de anunțuri și tranzacții imobiliare conform anexelor.

Această metodă este relevantă pentru că sunt oferte și tranzacții recente. Anexa 1.

$V_p = 15.300$ lei echivalent 3.000 Eur

6.5. Metoda de randament

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării directe. Metoda are la bază considerentul potrivit căruia proprietatea imobiliară evaluată constituie o investiție generatoare de venituri. Capacitatea investiției de a produce profit constituie un element esențial care influențează valoarea proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii venitului anual reproductibil (câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare.

În cadrul evaluării s-au utilizat următoarele venituri:

- Venit brut potențial (VBP) care reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor operaționale.

S-au avut în vedere următoarele considerente:

- La data evaluării, imobilul de evaluat este închiriat în întregime unei singure persoane;
- Chiria este percepută în valută, plata efectuându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății;
- Plata chiriei se face lunar, în avans, neincluzând cheltuielile de întreținere, acestea din urmă fiind suportate de chiriaș.

Analizând ofertele pentru locuințe din zonă rezultă chirii lunare practicate între 50 – 150 EUR/lună, pentru spații locuințe ocupabile centrale, pretabile pentru locuit sau birouri.

Pentru imobilul analizat, situat în zona centrală a localității, într-o stare tehnică adecvată (cu utilități) această metodă nu se considera oportuna.

Situația veniturilor obținute din chirii (conf. Anexa 2)

Spații prestari 400,0 mp. * 0,10 EUR/mp. * 12 luni * 5,0989 Lei/Eur = 480 Euro

Venit brut anual	EURO	480,00
Neocupare 0%	EURO	480,00
Venit brut efectiv	EURO	332,00
Cheltuieli fixe	EURO	25,00
Cheltuieli variabile	EURO	100,0
Venit net din exploatare	EURO	355,00

Valoarea proprietății

$V_{\text{capitalizare directă}} = VBE/c$ unde: c = rata de capitalizare

Rata de capitalizare este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare așteptate, randamentul realizat de proprietăți similare, cererea și oferta, posibilitățile de finanțare. Ținând seama de informațiile aflate la dispoziția evaluatorului privind piața imobiliară specifică, rata de capitalizare se situează în intervalul 12% - 18% în funcție de amplasarea, suprafața, vad comercial, etc. Pe baza datelor deținute de evaluator, pentru imobilul analizat, cu caracteristicile prezentate mai sus, estimăm rata de capitalizare $c = 12,00\%$. În cazul în care rata de capitalizare este 12%.

$$V_{\text{capit.}} = 355/12,00\% = 2.958 \text{ EUR} = 15.100 \text{ Lei}$$

Cap. 7. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valorile obținute prin metodele de evaluare în cele două variante sunt:

- metoda comparatiei de piata $V = 15.300 \text{ Lei} = 3.000,0 \text{ Eur}$
- metoda de randament $V = 15.100 \text{ Lei} = 2.960,0 \text{ Eur}$

Analizând valorile obținute și având în vedere starea tehnica a imobilului-a constructiilor si recomandarile din normele de evaluare, în opinia expertului-evaluator. **valoarea de piață pentru terenul analizat este de:**

$$V_{\text{piata}} = 15.100 \text{ lei echivalent } 2.960 \text{ Eur}$$

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea opinată include ternul aferent constructiilor ;
- valorile de mai sus sunt fără TVA;
- prețul de vânzare se va pute situa sub sau peste această valoare în funcție de raportul cerere/ofertă valabil la data tranzacției;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Zalău,
20.04.2026



Fotografii imobil: Comuna Creaca, satul Creaca nr.105/B, judetul Salaj



Anexa 1

Evaluare teren - Grila de piata ,Creaca nr.105/B, comuna Creaca				
Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Zona similara	Zona similara	Zona mediana
Suprafata (mp)	400.00	1,600	2,000	2,400
Pret vanzare (Euro/mp)		9	9	8
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		9	9	8
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0.90	-0.90	-0.80
Pret corectat		8.10	8.10	7.20
Localizare	mediana	similar	centrala	ceva mai buna
Corectie (%)		0%	3%	2%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		8.10	8.34	7.34
Suprafata (mp)	400	1,600	2,000	2,400
Corectie (%)		-1%	-2%	-2%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0.08	-0.17	-0.15
Pret corectat		8.02	8.18	7.20
Deschidere (ml)	drept de servitute	25	20	20
Corectie (%)		-3%	-2%	-2%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0.24	-0.16	-0.14
Pret corectat		7.78	8.01	7.05
Utilitati	fara utilitati-sunt la 50 ml	electricitate, apa	electricitate, apa	electricitate,apa
		superior	superior	superior
Corectie (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0.16	-0.16	-0.14
Pret corectat		7.62	7.85	6.91
Acces	strada asfalt	starada asfalt	starada asfalt	strada asfalt
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		7.62	7.85	6.91
Destinatia (utilizarea terenului)	nerezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0	0	0
Pret corectat		7.47	7.70	6.77
Total corectie bruta (%)		17%	20%	19%
Valoarea de piata estimata (fara TVA) - rotund		3,000 €		
Valoarea de piata estimata (pe mp)		7 €		

Data:

4/20/2026

Intocmit

ing Moldova



	-EUR-
Venit brut potential	480
- chirie spatii productieEUR/mp/luna	0.1
- chirie/total supraf utila (mp/luna) 400	40
- chirii/an	480
- alte venituri	0
Grad de ocupare(%)	100.00%
Venit brut efectiv	480
Cheltuieli de exploatare	125
Fixe	25
- taxa proprietate	25
- taxa concesiune teren	0
- asigurare	0
- altele	0
Variabile	100
- management	0
- administrator	0
- reparatii-intretinere	0
- alte cheltuieli	100
Reparatii capitale	0
Fond rulment	0
VENIT NET DIN EXPLOATARE	355
RATA DE CAPITALIZARE (%)	12.00%
VAL. PRIN CAPITALIZARE (VNE/c) EUR	2,958
VAL.PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (VNE/c) USD	3,480
VAL PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (VNE/c) ROL/RON	150,840,000.00
	15,084.00
Rotund	15,100.00

1 EUR=

1 USD =

5.0989 Lei

4.3341 Lei

Data:20.04.2026

Intocmit
ing. Vasile Moldovan



HOTARĂREA NR. 32
din 27.05.2026

privind concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din teren intravilan în suprafață totală de 400 mp. domeniu public al comunei Creaca, înscris în CF, nr. 53181 Creaca

Consiliul local al comunei Creaca, întrunit în ședința extraordinară,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a Primarului comunei Creaca nr. 2922 din 22.05.2026
- raportul nr. 2923 din 22.05.2026, întocmit de către secretarul general al comunei Creaca
- Avizul comisiilor de specialitate,
- prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acestora, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.7/1996, Legea cadastrului și publicității imobiliare.
- Legea nr. 50/1991 din 29 iulie 1991 Republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 21/1996 din 10 aprilie 1996, republicată, Legea concurenței
- prevederile art. 108, 129, alin. 1, alin. 2 lit. c, ale art. 302-331 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 din 3 Iulie 2019 privind Codul administrativ

În temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. (a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 din 3 Iulie 2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aproba concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din teren intravilan în suprafața de 400 mp, din domeniul public al comunei Creaca, înscris în CF, nr. 53181 Creaca, în vederea deschiderii unui punct de lucruri de producție alimentară.

Art.2 Se aproba Studiul de oportunitate, Caietul de sarcini și Documentația de atribuire, potrivit anexelor 1, 2 și 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Durata concesionării terenului este de 25 ani de la data semnării contractului de concesionare.

Art. 4. Pretul de pornire al licitației este de 38 lei/mp/an.

Art. 5. – La data adoptării prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Consiliului Local al Comunei Creaca nr. 66 din 11.12.2025 privind concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din teren intravilan în suprafață totală de 400 mp. domeniu public al comunei Creaca, înscris în CF, nr. 53181 Creaca.

Art.6. Imputernicește Primarul comunei pentru semnarea contractului de concesionare.

Art.7. Persoana nemulțumită se poate adresa împotriva prezentei Hotărâri Tribunalului Sălaj în conformitate cu prevederile Legii nr.554/2004, privind contenciosul administrativ.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică cu:

Instituația Prefectului Județului Sălaj;
Primarul Comunei;
Compartiment taxe și impozite
Cetățenii Comunei prin afișare;
Dosar hotărâri

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CHERECHES PUIU GIGEL



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
PUȘCAȘ AVRĂM ADRIAN

STUDIUL DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL PROPUNERII DE CONCESIONARE

Obiectul studiului de oportunitate îl reprezintă concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din teren intravilan în suprafață totală de 400 mp. domeniu public al comunei Creaca, înscris în CF, nr. 53181 Creaca

2. DESCRIEREA OBIECTULUI CONCESIONARII

Terenul care face obiectul prezentului studiu este proprietatea publică a comunei Creaca înscris în CF, nr. 53181 Creaca

Terenul este amplasat în perimetrul administrativ al comunei Creaca, situat în intravilanul localității Creaca, com. Creaca, jud. Salaj, delimitat de:

- N- Proprietari
- S- Dispensar uman Comuna Creaca
- V- Dispensar uman Comuna Creaca
- E – Moldovan Vasile

3. Motivarea concesionării

3.1 Motivarea de ordin economic-financiar

Concesionarea terenului constituie o sursă de venituri pentru bugetul local, prin plata unei redevențe stabilite prin licitație publică.

Terenul propus spre concesionare, va primi o destinație utilă, este neamenajat, implicând cheltuieli de la bugetul local, în scopul întreținerii acestuia, în condițiile impuse de normele de mediu.

Deasemenea viitorul concesionar va genera o sursă de venituri prin plata impozitelor și taxelor locale.

3.2 Motivare de ordin social

Se are în vedere deschiderea unui punct de lucru de producție a pachetelor alimentare pentru servicii de catering.

4 DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 30 de ani, începând cu data semnării contractului de concesionare.

5. REDEVENTA

Valoarea finală a redevenței va fi stabilită în urma procedurii de licitație publică potrivit Ordonanței de Urgență nr. 57/2019, privind Codul Administrativ:

6. NIVELLUL MINIM AL REDEVENTEI

Nivelul minim al redevenței care reprezintă și prețul de pornire a licitației va fi de 38 lei/mp/an. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este de **cel mai mare nivel al redevenței**.

Redeventa stabilită în urma licitației organizate se va specifica în contractul încheiat, urmând a se achita la termenele convenite și prin modalitățile de plată convenite de către părțile semnatare a contractului și stipulate în contractul de concesiune.

7. OBLIGATIILE PARTILOR: OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

Art.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului, activităților sau serviciilor publice care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul, activitățile sau serviciile publice care fac obiectul concesiunii.

Concesionarul nu poate subconcesiuna bunul ce face obiectul concesiunii.

Concesionarul este obligat să plătească redevența în termenele legale.

Concesionarul are obligația să obțină toate avizele necesare funcționării și realizării investițiilor.

Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor, activitatilor sau serviciilor publice(conditii de siguranta in exploatare, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului).

Se va respecta cu strictete legislatia in vigoare privind protectia mediului.

Concesionarul va respecta toate conditiile de mediu impuse de autoritatile in domeniu pe toata perioada de existenta a contractului de concesiune.

Contractul de concesiune transfera viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protectie a mediului,

Orice lucrare de amenajare si reabilitare a terenului va fi executata de concesionar prin cheltuiala proprie fara a se crea sarcini in seama concedentului.

In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii.

8. OBLIGATIILE CONCEDENTULUI

Art. 2 Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiului drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege.

Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

9. INCETAREA CONCESIUNII

Art.3.

- a). la expirarea duratei stabilite
- b). în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului.
- c). în cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin rezilierea unilaterala de concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului.
- d). în cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin rezilierea unilaterala de concesionar, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului.
- e) prin acordul partilor cu notificare prealabila.

**INTOCMIT VICEPRIMAR
RUS ANCA MIRELA**



CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitatie publica a imobilului compus din teren intravilan în suprafață totala de 400 mp. domeniu public al comunei Creaca, inscris in CF, nr. 53181 Creaca

I.OBIECTUL CONCESIUNII

- 1.1.Teren intravilan în suprafață totala de 400 mp.cuprins in domeniu public al comunei Creaca, inscris in CF, nr. 53181 Creaca
- 1.2. Bunul concesionat are destinația de: deschiderea unui punct de lucru de productie a pachetelor alimentare pentru servicii de catering .
- 1.3.Imobilul nu este revendicat si nu face obiectul unor litigii, fiind liber de sarcini.
- 1.4 Prin concesionarea acestui teren se doreste atragerea de fonduri suplimentare la bugetul local precum

II.CONDITIILE GENERALE ALE CONCESIUNII:

Forma de concesionare se va realiza in conformitate cu Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 din 3 Iulie 2019 privind Codul administrativ.

- 2.1. Responsabilitățile privind protecția mediului revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesionare
- 2.2 Concesionarul are obligația de a obține pe cheltuiala sa toate acordurile și avizele, impuse de legislația în vigoare.
- 2.3. Concesionarul nu are dreptul de subconcesionare a terenului ce face obiectul concesionarii, conform Ordonantei de Urgenta nr. 57/2019 „Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute în prezenta Ordonanță”
- 2.4 Închirierea parțială a obiectului concesionarii este permisă doar cu acceptul concendentului.
- 2.5.Durata concesionarii este de 25 de ani.
- 2.6. Redevența minima este de 38 lei/mp/an care reprezinta si pretul de pornire a licitatiei.
- 2.7. Natura si quantumul garanțiilor solicitate de concendent:
În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garantia de participare egala cu 5 % din valoarea redevenței anuale.
În vederea participării la procedura de licitație se va constitui o garanție de participare în suma de 100 lei.
- 2.9. Concesionarul are obligația ca în termen de 5 zile de la data semnării contractului de concesionare să depună cu titlu de garanție reprezentând o cotă procentuală de 5% din suma datorată concendentului cu titlu de redevență pentru primul an de concesionare, pentru prelevarea majorărilor de întârziere și sumele datorate concendentului de către concesionar, în baza contractului de concesionare.
- 2.10 Garanția se va restitui în termen de 5 zile de la încetarea concesionarii, în cazul neutilizării.
- 2.11 Ofertanții sunt obligați să constituie garanția de participare la licitație.
Garanția de participare se constituie în următoarea formă:
- în lei prin ordin de plată bancar depus în contul comunei Creaca, RO24TREZ5645006XXX000742 deschis la Trezoreria orasului Jibou cu specificația la obiectul platii „GARANȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIA PENTRU „ Concesionarea prin licitatie publica a imobilului compus din teren intravilan in suprafața totala de 400 mp. domeniu public al comunei Creaca, inscris in CF, nr. 53181 Creaca
- prin scrisoarea de garanție bancară cu termen de valabilitate de 90 de zile
Garanția de participare se returnează ofertanților necâștigători în termen de 3 zile lucrătoare de la declararea câștigătorului.
Garanția de participare se pierde în următoarele situații:
- Dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
- În cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu se prezintă în termen de 20 de zile de la data la care concendentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesionare.

III.CONDITIILE DE VALABILITATE A OFERTELOR

3.1. Ofertele trebuie depuse până la data și ora stabilite în anunț, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

3.2. Oferta va fi transmisă în plicuri închise și sigilate, unul exterior pe care se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și unul interior care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz..

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

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

3.5. 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.

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

IV.ÎNCETAREA CONCESIUNII

4.1. Poate avea loc 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 concedentului.

a). la expirarea duratei stabilite

b). în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

c). în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului.

d). prin acordul părților cu notificare prealabilă

V. CONTROLUL

5.1.În conformitate cu prevederile legale în vigoare controlul activității concesionarului se va asigura de către Primăria comunei Creaca.

5.2.Controlul general al respectării de către concesionar a Caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de concesiune se efectuează de Primăria comunei Creaca.

VI.SOLUTIONAREA LITIGIILOR

6.1.Litigiile de orice fel aparute între părțile contractante în cursul derulării contractului de concesiune sunt de competența instanțelor de judecată. Pentru soluționarea lor, părțile pot apela la arbitraj

VII.DISPOZITII FINALE

7.1.Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

7.2.După concesiune, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat.

Soluțiile prezentate odată cu depunerea opțiunilor în cazul adjudecării licitației nu reprezintă aprobarea acestuia și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor abilitate în elaborarea acestora.

7.3.Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc pe concesionar.

7.4.Concesionarul este obligat să asigure pe perioada concesiunii regularitatea și continuitatea activității în scopul căruia a fost concesiionat terenul(bunul).

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

Caietul de sarcini inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitanților contracost.

Intocmit,
Secretar general al comunei
PUSCAS AVRAM ADRIAN

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din teren intravilan în suprafață totală de 400 mp. domeniu public al comunei Creaca, înscris în CF, nr. 53181 Creaca

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Primăria Comunei Creaca, cu sediul în localitatea Creaca, nr.179/b, județul Sălaj, telefon:02646557, fax:0260646557, e-mail:primăria_creaca2017@yahoo.com, reprezentată de d-nul Terec Ioan-Eugen – primarul Comunei Creaca, în calitate de concedent.

ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE

Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau juridică, româna ori străină.

Desfășurarea procedurilor de concesionare

A. Licitație publică

1. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin **2 (doua)** oferte valabile.
2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii la registratura concedentului plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția primarului comunei Creaca la data și ora fixată pentru deschiderea ofertelor prevăzute în anunțul publicitar.(art.319, alin.6 din OU.57/2019)
3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.
4. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute la art. 319, alin. 6 și art. 316 alin. 2-5 din OU.nr.57/2019
- 5 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 316 alin. (4) din OU 57/2019
- 6 După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- 7 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la art. 319, alin. (9) din OU 57/2019 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
8. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.
9. 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 atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- 10 În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 319, alin. (12), din OUG 57/2019, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.
- 11 În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

12 Raportul prevăzut la art. 319, alin. (13) din OUG 57/2019 se depune la dosarul concesiunii.

13 Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 318 alin. (2). din OUG 57/2019, oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

14 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.

15. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

16 În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 319, alin. (12), din OUG 57/2019 comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

17 Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

B. Garanții

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare egală cu 5 % din valoarea redeventei anuale.
2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 3 zile de la desemnarea ofertantului câștigător în urma unei cereri de restituire.
3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:
 - a. Ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
 - b. Ofertantul câștigător nu se prezintă în termen de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.
4. Garanția de participare se constituie în următoarea formă:
 - în lei prin ordin de plată bancar depus în contul comunei Creaca RO24TREZ5645006XXX000742 deschis la Trezoreria orașului Jibou cu specificația la obiectul plății „GARANȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIA PENTRU „ Concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din teren intravilan în suprafață totală de 400 mp. domeniu public al comunei Creaca, înscris în CF, nr. 53181 Creaca ”
 - prin scrisoarea de garanție bancară cu termen de valabilitate de 90 de zile
 - la caseria comunei Creaca.
5. Taxa de participare la licitație este 100 lei.
6. Documentația de atribuire a concesiunii se poate obține de la sediul concedentului. Prețul documentației pe suport de hârtie este de 50 lei.

MODUL DE ELABORAREA ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Prezentarea ofertelor – condiții de eligibilitate

1. Ofertele vor fi redactate în limba română.
2. Pot participa la licitația pentru atribuirea concesiunii persoane juridice și fizice române și străine care îndeplinesc condițiile impuse de concedent prin prezenta documentație.
3. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registratura concedentului precizându-se data și ora.
4. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, stersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, respectiv pentru:
persoane juridice:

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:
 - certificat de înregistrare la Oficiu Registrului Comerțului;
 - certificat constatator, emis de Oficiu Registrului Comerțului;
2. Acte doveditoare a stării materiale și financiare care să ateste capacitatea de preluare a concesiunii și de exploatare:
 - scrisoare de bonitate bancară din partea unei bănci prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea economico-financiară;
 - certificate constatatoare emise de instituțiile abilitate care să confirme achitarea obligațiilor exigibile de plată față de bugetul local și bugetul consolidat al statului valabile la data deschiderii ofertelor;
 - declarație pe propria răspundere că nu este în procedură de reorganizare sau lichidare judiciară.
3. Împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia.
4. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare, privind intrarea în posesia caietului de sarcini și garanția de participare la licitație.

persoane fizice:

1. Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale, emis de primăria localității în care domiciliază.
2. Documente care dovedesc identitatea, nume, prenume, adresa.
3. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare și garanția de participare la licitație.
4. Declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

1. Pe plicul interior care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
2. Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va fi semnat de ofertant în original.
3. Oferta va cuprinde formularul de ofertă semnat și datat, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
4. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.
5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și se vor înapoia ofertanților fără a fi deschise.
6. Plicurile interioare găsite după deschiderea plicurilor exterioare, nesigilate, conduc la respingerea ofertei ca fiind neconformă.

PRECIZĂRI PRIVIND OFERTA

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.
2. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.
3. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele de licitație.
4. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor concedentului.
5. Revocarea ofertei ce către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.
6. Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și dacă e cazul, plata de daune interese de către partea în culpă.
7. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
8. Rata redevenței minime este de 38 lei/mp/an care reprezintă și pretul de pornire a licitației.

9. Modul de achitare a prețului concesiunii cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de concesiune.
10. Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii inprevazute.
11. Participantului la licitația publică căruia nu i-a fost adjudecat terenul i se va restitui contravaloarea garanției de participare.
12. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

CRITERIUL DE ATRIBUIRE ȘI MODUL DE LUCRU AL COMISIEI DE EVALUARE

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

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documntelor cuprinse în ofetele analizate.

MODUL DE UTULIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, închirierea, executarea, modificarea, încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr.544/2004, privind conteciosul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanentă a bunului proprietate publică ce face obiectul, potrivit obiectelor stabilite de către concedent.
2. Subconcesionarea este interzisa cu exceptia situațiilor expres prevăzute de lege.
3. Concesionarul este obligat să plătească redeventa.
4. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.
5. Concesionarul este obligat de a asigura, pe perioada concesiunii, regularitatea și continuitatea activității în scopul căreia a fost concesiionat terenul.

**PRIMAR
TEREC IOAN-EUGEN**

