

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

HOTĂRÂREA NR. 92/2020

privind aprobarea concesiunii directe a lotului de teren de 12,00 mp, situat în intravilanul orașului Covasna, în vederea înființării unei intrări exterioare

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară din data de **30 iulie 2020**, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (**16**),

Analizând referatul de aprobare al primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiei de specialitate juridică și pentru administrația publică locală, apărarea ordinii publice, respectare a drepturilor și libertăților cetățenilor, cele religioase și alte drepturi, pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură precum și avizul de legalitate al secretarului general al orașului,

Având în vedere:

- cererea d-lui Fülöp Csaba nr. 1126/27.02.2020, în calitate de asociat unic al S.C. Sic Health S.R.L.

În conformitate cu:

- art. 13 alin. (1), art. 15 lit. (e), art. 17 și art. 22 din **Legea 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată

- **Ordinul nr. 839/2009**, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- art. 108 lit. b) și art. 362 alin. (1) din **OUG nr. 57/2019** privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (3), lit. g), art. 196 alin. (1), lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din **O.U.G. nr. 57/2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Cu votul „pentru” a 15 consilieri, „împotrivă” - consilieri și „abțineri” - consilieri (dl consilier Fulop Csaba nu votează),

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 – Se însușește raportul de evaluare întocmit de expertul evaluator Miko Nimrod, **anexa 1** la prezenta.

Art. 2 – Se aprobă concesionarea directă a terenului în suprafață de 12 mp, proprietatea privată a orașului Covasna către S.C. Sic – Health S.R.L., prin asociat unic, dl Fülöp Csaba, teren înscris sub nr. cadastral nou 30332 în vederea realizării unei căi de acces către apartamentul situat în strada 1 Decembrie 1918, nr. 28A, Bl. 2E, ap. 2, conform **planului de amplasament** prezentat în **anexa 2** la prezenta. .

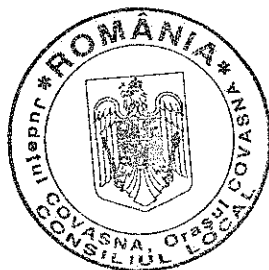
Art. 3 – Se aprobă clauzele contractului de concesiune, conform **anexei 3** la prezenta.

Art. 4 – Durata concesiunii este de 25 de ani iar nivelul valoric al redevenței este de 30,83 Euro/an, respectiv 2,60 Euro/mp/an.

Art. 5 – Cheltuielile generate de evaluarea terenului și de înregistrarea dreptului de concesiune în evidența imobiliară se vor recupera de la concesionar.

Art. 6 – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se vor ocupa primarul orașului, serviciul urbanism, direcția economică și compartimentul de administrare a domeniului public și privat care va înregistra contractul de concesiune în registrul special.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
KOPACZ LEVENTE – BENEDEK



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
AL ORAȘULUI COVASNA
VASILICA ENEA



Auexa 1 la HCL uz. 92 / 2020

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
EXPERT EVALUATOR EPI, EBM
MIKÓ NIMRÓD

Tel. mobil 0745066845; 0745875347; e-mail: nikonimrod@yahoo.com
Operator cu date personale nr. 19838 înregistrat la ANSPDCP

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN ÎNSCRIS ÎN CF NR 30332 NR Oras Covasna

ADRESA PROPRIETĂȚII EVALUATE:

Oras Covasna, str. Zona între strazile Stefan Cel Mare si Scoții, Jud Covasna



DESTINATAR: ORASUL COVASNA

EVALUATOR:
MIKÓ NIMRÓD
Evaluator autorizat
ANEVAR (14144)

DATA EVALUĂRII: 14.07.2020

VIZAT SPRE
NEȘCHIMBARE

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN situat in Oras Covasna, Jud. Covasna

Scrisoare de opinie

Destinatar:
ORASUL COVASNA
Str. Piliske nr. 1.
Judetul Covasna
Cod postal: 525200
România
Telefon:
+40-267-340001
Fax:
+40-267-342679
E-mail: primar@primariacovasna.ro

Obiectul evaluării:

Teren intravilan în suprafața de 12 mp proprietatea Orasul Covasna fiind indentificata în CF nr 30332 Covasna

Scopul evaluării/revalorii: este stabilirea valorii de piață:

Valoarea a fost estimată în conformitate cu **standardele aplicabile** acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv SEV 2018.

În opinia evaluatorului metoda cea mai adecvată este metoda comparației directe, iar **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate (rotund) = RON 1.800 Ron
Echivalent 370 EURO

Pretul nu include TVA

o Cursul de schimb mediu LEI / EUR considerat este de 4.843 valabil la data evaluării: 14.07.2020

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- ❖ Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; 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.
- ❖ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;
- ❖ Valoarea este o predicție;

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat” și se supune „Standardelor ANEVAR”, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE ANEVAR” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Miko Nimrod

Evaluator autorizat
ANEX (R. 111/144) / 2014



VIZAT SPRE
NE SCHIMBARE

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN situat in Oras Covasna, Jud. Covasna

INREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 42/2020	INREGISTRARE LA BENEFICIAR	Nr.
------------------------------	-------------	-------------------------------	-----

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1	IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	PFA MIKO NIMROD
	Autorizație MEMBRU ANEVAR	14144
	Legitimatie ANEVAR	14144
	Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an	Nivel 10.000 EUR la AON ROMANIA ASIGURARI
	Parafa	14144 -valabila 2020
	Adresa-evaluatorului	Orasul: SF. GHEORGHE Strada Ben Jozsef, nr 2, bl 3 Sc C, ap 19, Jud. COVASNA Telefon: 0745066845 E-mail:mikonimrod@yahoo.com

2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI	Persoană Juridică: ORAS COVASNA
	Adresa	* Oras Covasna, Str. Piliske nr. 1, Covasna
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridică: ORAS COVASNA

3	IDENTIFICAREA PROPRIETATII EVALUATE	Teren intravilan
	Proprietar	Persoană fizică: Oras Covasna
	Adresa proprietății	Oras Covasna, str. Zona Intre strazile Stefan Cel Mare si Scolii, Jud Covasna conform documentatie cadastrala
	CONDITII LIMITATIVE	
	CERTIFICARE ENERGETICĂ	* Nu este cazul

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA	1.800 Ron
PRIN METODA COMPARATIEI	Echivalent 370 EURO
DIRECTE PENTRU TEREN	

VIZAT SPRE
NESCIMBARE

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN situat în Oras Covasna, Jud. Covasna

2.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	În vederea informării beneficiarului
	DATA EVALUĂRII	14.07.2020
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	14.07.2020
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4.843LEI
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către Miko Nimrod la data de 14.07.2020
	RISCUL EVALUĂRII	Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt și mediu, prezentate în raport. Aceste informații nu cuprind predicția evenimentelor sau a valorilor viitoare, ci reflectă așteptările curente de pe piață, bazate pe tendințele curente. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile economice, sociale, fiscale etc.

PREZENTAREA DATELOR

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Dobândirea: * Cartea Funciară: CF nr 30332 Covasna * PARTEA I a: Descrierea imobilului, adresa, observații/referințe suprafața 12 mp * PARTEA II a: Proprietar și acte * Proprietar: Oras Covasna, încheiere nr 12939/03.07.2020 dobândit prin lege * PARTEA III a Sarcini: * Nu sunt *
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	* ABSENȚA CARȚII FUNCİARE: -nu e cazul * Extras vechi de Carte Funciară: -nu este cazul
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	* Cartea Funciară: CF nr 30332 Covasna
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	În proprietatea Orașului Covasna

DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

9.	ZONA DE AMPLASARE	Zona semicentrală spre mediana a orașului Covasna
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: drum de asfalt *
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei * Zona rezidențială
	AMBIENT	civilizat
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona de referință : Semicentrală, rezidențială

10. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN situat in Oras Covasna, Jud. Covasna

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	* Piata de terenuri intravilane
NATURA ZONEI	* Zona rezidentiala * Din punct de vedere economic: în ușoară creștere
OFERTA DE IMOBILE SIMILARE	* Oferta este reprezentată de terenuri intravilane cu suprafețe mai mari
CEREREA DE IMOBILE SIMILARE	* Destul de scăzută având în vedere suprafața foarte mică
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	* Dezechilibru în favoarea ofertei
PREȚURI ÎN ZONA PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	* În zona au fost identificate imobile similare (dar cu suprafețe mai mari) de vânzare
CHIRII ÎN ZONA PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	* În zona nu au fost identificate imobile similare oferite spre închiriere
CONCLUZII SI TENDINȚE PRIVIND PIATA PROPRIETĂȚII	* Piata în stagnare pentru acest tip de imobile

11. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDELE ANEVAR 2018	* SEV 100 – Cadru general * SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării * SEV 102 – Implementare * SEV 103 – Raportare * SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare * SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului * GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor * GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare
CADRU LEGAL	* Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2135/2004
ALTE REGLEMENTARI	*

12. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În anexa este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute.

- Abordarea prezintă suficientă precizie pentru determinarea valorii de piață pentru acest tip de imobil având în vedere faptul că la nivelul Orasului Covasna s-au identificat imobile similare tranzacționate sau de vânzare.

Abordarea s-a aplicat pentru determinarea valorii de piață a terenului în suprafața de 12 mp

Justificare corecții:

- Corecția pentru „TIP PREȚ” în cazul comparabilelor s-a aplicat o corecție de 5% ca fiind marja de negociere apreciată
- Pentru CONDIȚIILE PIETII sau aplicat corecții de 15% pentru comparabila A și B fiind tranzacții/oferte de mai mult de 12 luni.
- Pentru localizare: s-au aplicat corecții de 80% în cazul comparabilei A și D fiind situate în zona periferică iar în cazul comparabilelor B și C de 50% fiind situate în zona mediană a orașului
- Pentru acces: în cazul comparabilei C s-a aplicat o corecție de 10 % fiind situată într-o stradă neasfaltată;
- Pentru SUPRAFAȚA TEREN s-au aplicat corecțiile necesare având în vedere diferența de suprafață a terenurilor comparabile

5

VALORĂ SPRE
NECHIMBATE

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN situat în Oras Covasna, Jud. Covasna

- o Pentru inclinație s-a aplicat o corecție de 20 % în cazul comparabilei A și C
- o Pentru documentație urbanistică cadastrală: în cazul comparabilelor B, C și D s-au aplicat corecții de 5% pentru lipsa acestora
- o Pentru posibilitate de construire s-a aplicat o corecție de -5% în cazul comparabilelor față de subiectul evaluat

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	RON 1.800 Echivalent 370 EURO
--	--

Prețul nu include TVA

13. Evaluare prin metoda de capitalizării venitului

În lipsa unor date utile care să fi fost comunicate către evaluator și nu s-a aplicat această metodă de evaluare

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** comentată amănunțit în SEV 100 - Cadrul general(IVS – Cadrul general), are următoarea definiție:

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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

- Conceptul "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.

- Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

- **CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită de Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2018 ea fiind utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar.

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUG și RLU și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

VIZAT SPRE
NESCIMBARE

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN situat în Oras Covasna, Jud. Covasna

Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pietei sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare.

Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare rurală. Proprietatea a fost tratată în ipoteza dezvoltării terenului liber pe segment de interes public, amenajarea cu infrastructură și suprastructura și utilizarea administrativă care servește sectorul public.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

În cazul proprietății evaluate cea mai bună utilizare o reprezintă utilizarea preponderentă actuală – autogara.

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, ținând cont de amplasamentul acestuia și natura imobilelor învecinate, se apreciază că CMBU a acesteia este "IMOBIL CU DESTINATIA DE TEREN PENTRU ACCES IMOBIL", ținând cont inclusiv forma neregulată și suprafața mică a acestuia (12 mp) fapt ce determină greutatea pentru realizarea de construcții, astfel evaluarea s-a făcut în această ipoteză.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării de față și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în cadrul raportului de evaluare.
4. Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție de valori pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.
5. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN situat în Oras Covasna, Jud. Covasna

6. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
7. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice. Evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformități.
8. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului terenului, altele decât cele observate de evaluator cu ocazia inspecției, care ar avea ca efect o valoare diferită de cea stabilită în urma evaluării.
9. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
10. Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu beneficiarul raportului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
11. S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
12. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
13. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obșnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
14. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
15. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile privind subiectul de evaluat pe care le-a avut la dispoziție la data întocmirii prezentei, neexcluzând însă posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință.
16. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
17. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
18. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.
19. Valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
20. Evaluatorul nu este de acord ca raportul să fie verificat de terțe persoane for a acodul prealabil.

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN situat in Oraș Covasna, Jud. Covasna

14.4. SURSE DE INFORMARE

✓ **Legate de dreptul evaluat**

Informațiile:	Sursa
situația juridică a proprietății imobiliare:	extras CF anexat
dimensiuni / arii proprietăți imobiliare:	preluate de la client

✓ **Legate de piața specifică**

Informațiile:	Sursa
privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.):	○ presa de specialitate; ○ site-urile de specialitate ○ Executari silite/lichidatori

Informațiile utilizate au fost:

- Documentele juridice – extras CF și planul anexat raportului
- Date de piață: prețuri de vânzare, oferte vânzare etc

Sursele de informații au fost:

- reprezentanță **CLIENTULUI** pentru documentele și informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili pentru veridicitatea informațiilor furnizate; Prin utilizarea și fructificarea prezentului raport solicitantul își asumă/însușește cele menționate de către noi ca a avea sursă de informație solicitantul".
- analize de piață și/sau sectoriale ale societăților specializate în analiza pieței imobiliare
- site-uri de specialitate pe piața imobiliară națională

**VIZAT SPRE
REȘCHIMBARE**

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN situat in Oras Covasna, Jud. Covasna

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Se certifică în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmatiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 14.07.2020
2. Analizele, opiniile și concluziile exprimate sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile profesionale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea evaluatorului în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia exprimată.
5. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia.
Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologice prezentate în „STANDARDELE ANEVAR”
Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat” și se supune „Standardelor ANEVAR” și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE ANEVAR” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.
6. Evaluatorii care certifică prezenta evaluare au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.
7. La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN situat în Oras Covasna, Jud. Covasna

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA (ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

Subiect evaluat	Ron	Euro
TEREN INTRAVILAN INSCRIS IN CF NR 30332 Covasna	1.800	370

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	RON 1.800 Echivalent 370 eur EUR
VALOAREA A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DIRECTE

Pretul nu include TVA

EVALUATOR:

Miko Nimrod

Evaluator autorizat

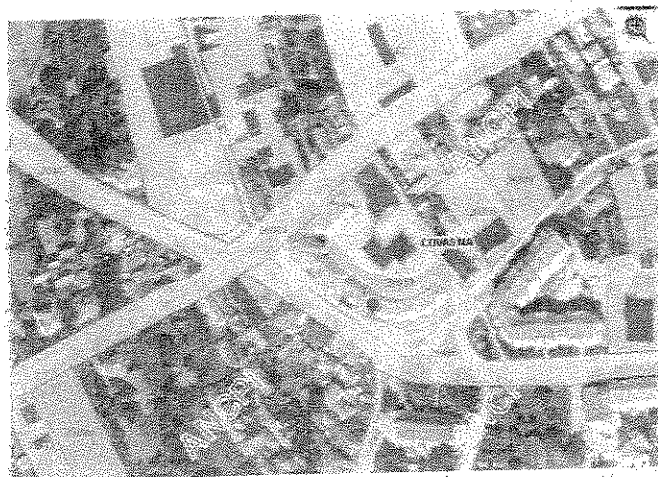
ANEVAR (14344)



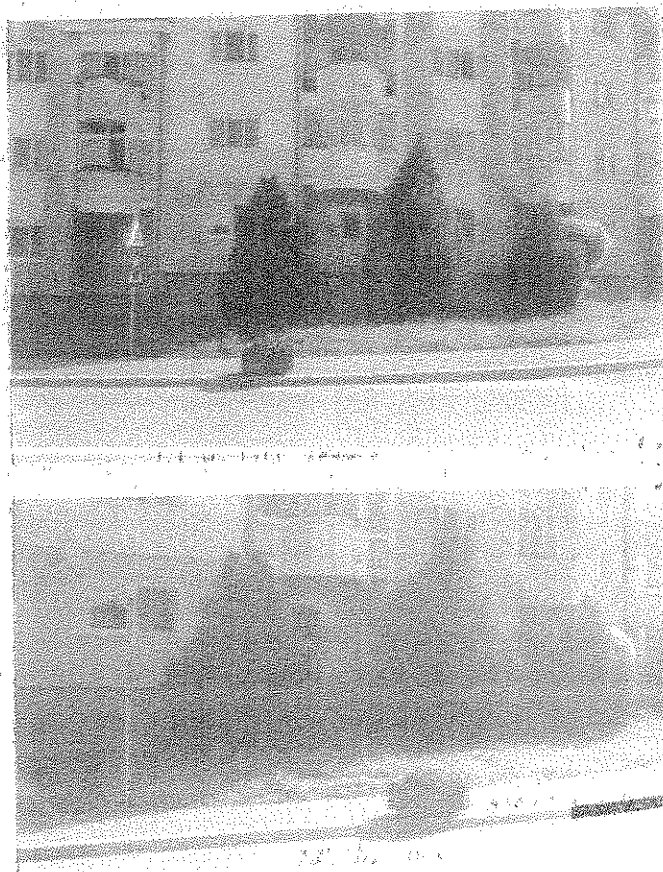
RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN situat in Oras Covasna, Jud. Covasna

ANEXA

LOCALIZARE SISTEM ANCHI



PLANSE FOTO



METODA COMPARATIILOR DIRECTE

TEREN INTRAVILAN

Nr. crt.	Element de comparatie	Criteriu	Variabila A	Variabila B	Variabila C	Variabila D
			REZERV. Chirias	REZERV. Proprietar	REZERV. Proprietar	REZERV. Proprietar
			100%	100%	100%	100%
	Pret vanzare (EUR)		21.100	18.000	44.880	70.000
	Pret vanzare (LEI)					
	Suprafata (mp)	12	2.500	1.000	7.992	3.400
	Pret unitar vanzare (EUR/mp)		8,44	18,00	5,61	20,59
	Pret unitar vanzare (LEI/mp)					
1	Tip pret (tranzactii) (Criteriu)		tranzactii	tranzactii	tranzactii	tranzactii
	Corectie (%)		0,00	-5%	-5%	5%
	Pret corectat (EUR)		8,44	17,10	5,23	19,56
	Pret corectat (LEI)					
2	Deputat de proprietate transmise	da	da	da	da	da
	Corectie (%)		0%	0,00	0%	0,00
	Pret corectat (EUR)		8,44	17,10	5,23	19,56
	Pret corectat (LEI)					
3	Conditii de finantare	De plata	De plata	De plata	De plata	De plata
	Corectie (%)		0%	0,00	0%	0,00
	Pret corectat (EUR)		8,44	17,10	5,23	19,56
	Pret corectat (LEI)					
4	Candida de vanzare	De plata	De plata	De plata	De plata	De plata
	Corectie (%)		0%	0,00	0%	0,00
	Pret corectat (EUR)		8,44	17,10	5,23	19,56
	Pret corectat (LEI)					
5	Conditii de plata		in avans	in avans	in avans	in avans
	Corectie (%)		0%	0,00	0%	0,00
	Pret corectat (EUR)		8,44	17,10	5,23	19,56
	Pret corectat (LEI)					
6	Localizare	Semicentral spre mediana	periferie	mediana	mediana	periferie
	Corectie (%)		80%	50%	50%	15%
	Pret corectat (EUR)		20,59	20,59	20,59	20,59
	Pret corectat (LEI)					
7	Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
	Corectie (%)		0%	0,00	0%	0,00
	Pret corectat (EUR)		20,59	20,59	20,59	20,59
	Pret corectat (LEI)					
8	Utilitati	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
	Corectie (%)		0,00	0	0	0
	Pret corectat (EUR)		20,59	20,59	20,59	20,59
	Pret corectat (LEI)					
9	Suprafata (mp)	12	2.500	1.000	7.992	3.400
	Corectie (%)		0%	0,00	0%	0,00
	Pret corectat (EUR)		20,59	20,59	20,59	20,59
	Pret corectat (LEI)					
10	Deschidere la strada	da	da	da	da	da
	Corectie (%)		10%	1,65	10%	2,10
	Pret corectat (EUR)		22,84	22,84	22,84	22,84
	Pret corectat (LEI)					
11	Inclinatie	plan	partial egalizat	plan	partial egalizat	plan
	Corectie (%)		20%	0,00	20%	0,00
	Pret corectat (EUR)		28,20	22,84	27,40	22,84
	Pret corectat (LEI)					
12	Caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Corectie (%)		0%	0,00	0%	0
	Pret corectat (EUR)		28,20	22,84	27,40	22,84
	Pret corectat (LEI)					
13	Destinatie	teren pentru apartament	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Corectie (%)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat (EUR)		28,20	22,84	27,40	22,84
	Pret corectat (LEI)					
14	Documentatie urbanistica/cadastrala	da/da	da	da	da	da
	Corectie (%)		0,00	5%	5%	2
	Pret corectat (EUR)		28,20	23,98	29,29	23,98
	Pret corectat (LEI)					
15	Posibilitatea construire	cu conditii	da	da	da	da
	Corectie (%)		-5%	-1,62	-5%	-1,62
	Pret corectat (EUR)		26,95	23,98	27,74	23,98
	Pret corectat (LEI)					
	Corectie la taxa (%) (EUR/mp)		125%	12,75	80%	12,41
	Corectie la taxa (%) (EUR/mp)		145%	20,73	110%	21,38
	Corectie la taxa (%) (EUR/mp)					
	Valoare unitara (fara TVA 19%) (EUR/mp)		22,93	30,75	29,41	35,65
	Valoare unitara (fara TVA 19%) (LEI/mp)					
	Valoare unitara (fara TVA 19%) (EUR/mp)					

VALOARE SPRE
BESCHIKBAAR

Comparabila (teren):

Terenul este situat în suprafață de 2.500 mp, situat în zona periferică al orașului Covasna, pe strada Dozsa Gyorgy (DN13E), la ieșirea din oraș spre satul Chiurus, pe partea dreaptă a drumului în direcția de mers Covasna-Chiurus, având deschidere de 30,65 m lungime la stradă (drum asfaltat). Pentru accesul de pe drum este necesară amenajarea unui pod de acces, șanțul dintre drum și terenul tranzacționat fiind mare.

Sunt unități: rețea de apă potabilă, energie electrică și gaze la gard.

Terenul a fost tranzacționat în iulie 2019 la preț de 8,46 Euro/mp.

Informațiile au fost obținute de la cumpărători, f.âm. Varga nr. tel. 0744138645, a se vedea pozele de mai jos și planul de amplasament al terenului:



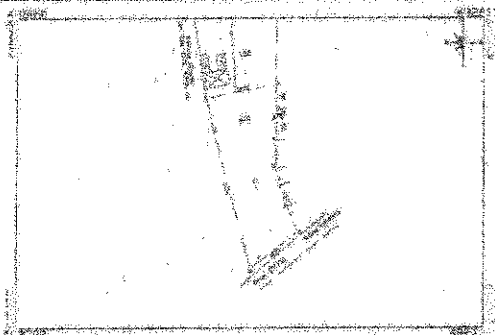
WIA SPRE
NBSCHIMBARE



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILITATII
PENTRU PROIECTUL DE BILDE

1/1000

Numele solicitantului	Suprafata terenului	Adresa proiectului
1/1000	2500 m ²	Imobilul este situat in zona
Cu cati terenuri sunt incluse	Proiectul este realizat de	Locul de constructii



A. Date		B. Date	
Numele solicitantului	Suprafata terenului	Numele solicitantului	Suprafata terenului
1/1000	2500 m ²	1/1000	2500 m ²
Total		Total	
1/1000		1/1000	
Total		Total	

Suprafata terenului este de 2500 m ²	
Suprafata terenului este de 2500 m ²	
Suprafata terenului este de 2500 m ²	
Suprafata terenului este de 2500 m ²	
Suprafata terenului este de 2500 m ²	

VELOCITATE
NECONSTRUITA

Comparabila (teren):

Teren intravilan în suprafață de 1.000 mp situat în orașul Covasna, strada Toth, zonă rezidențială mediană, spre Hotelul Montana, având front de 12-13 m la drum asfaltat, formă geometrică regulată, neparcelabil, fiind împrejmuit cu gard lemn în stare destul de slabă, având toate utilitățile la poartă.

Terenul este în curs de tranzacționare la prețul de 18 Euro/mp.

Informații suplimentare de la vânzător la nr. tel.: 0722520732



Comparabila (teren):

Teren intravilan situat în zonă mediană rezidențială a orașului Covasna, pe str. Barabas Miklos nr. 2, având suprafața totală de 2.992 mp, cu formă geometrică regulată, front la două străzi (47,6 m la un drum macadam – Str. Barabas Miklos și 46,50 m la un drum asfaltat – Str. Toth) de 94,10 m lungime, drumul de acces la imobil parțial asfaltat, accesul în sine realizându-se din drum macadam, formă geometrică regulată, împrejmuit cu gard de lemn în stare slabă, poarta de acces este poartă din lemn, energie electrică și apă în zona. Ofertă cu preț ferm 44.880 Euro.

Informații suplimentare de la vânzător la nr. tel.: 0722520732



Comparabila (teren):
<https://www.olx.ro/oferta/teren-in-or-covasna-3500mp-ID3wN3p.html#e3b1cccb49>

20 €

☐ **Therapeutic needs:**

8730 528 537

Teren in or. Covasna, 3500mp

Covered by: **Concordia** Added on: **11-08-27 septembre 2018** Number of views: **5190357**



Schulzeisenstrasse

Chester

Proprietary

Abstract

Introduction

Summary: The authors present a new method for the analysis of the time series of the monthly precipitation in the Amazon basin. The method is based on the analysis of the time series of the monthly precipitation in the Amazon basin. The method is based on the analysis of the time series of the monthly precipitation in the Amazon basin.

3 500 m²

and

Abstract

Asperterio uttersoni

Teren intabuliat situat pe str. Carii, in Or. Covasna, vis-a-vis de Fabrica de conserve Ardealul, pret negociabil.

Abstract

Abstract

FORM 923
JAN 1963
UNCLASSIFIED



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Secuiesc

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30332 Covasna

Nr. cerere 12939
Ziua 03
Luna 07
Anul 2020

Cod verificare
100086016569



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Covasna, Str Zona Intre Strazile Stefan Cel Mare Si Scolii, Jud. Covasna

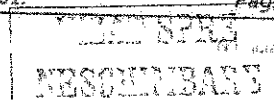
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30332	12	Imobil neimpregmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12939 / 03/07/2020		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr.79, din 25/06/2020 emis de CONSILIUL LOCAL COVASNA (documentație cadastrală);		
B1	Se înființează cartea funciară 30332 a imobilului cu numărul cadastral 30332/Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 27755 înscris în cartea funciară 27755;	A1
Act nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE comasatie, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) ORASUL COVASNA	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 27755/Covasna, inscrisa prin incheierea nr. 2168 din 27/01/2014;		
Act Administrativ nr. cerere de indreptare la dezmembrarea imobilului, planului de dezmembrare, adeverinta nr.5576, din 30/09/2009 emis de PRIMARIA COVASNA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu vechi de localizare, constatare si in urma comasarii conform Inch.nr.2281/1895, 1123/1908 precum si schimb conform Inch.nr.746/1986, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ORASUL COVASNA	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 27755/Covasna, inscrisa prin incheierea nr. 2168 din 27/01/2014;		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



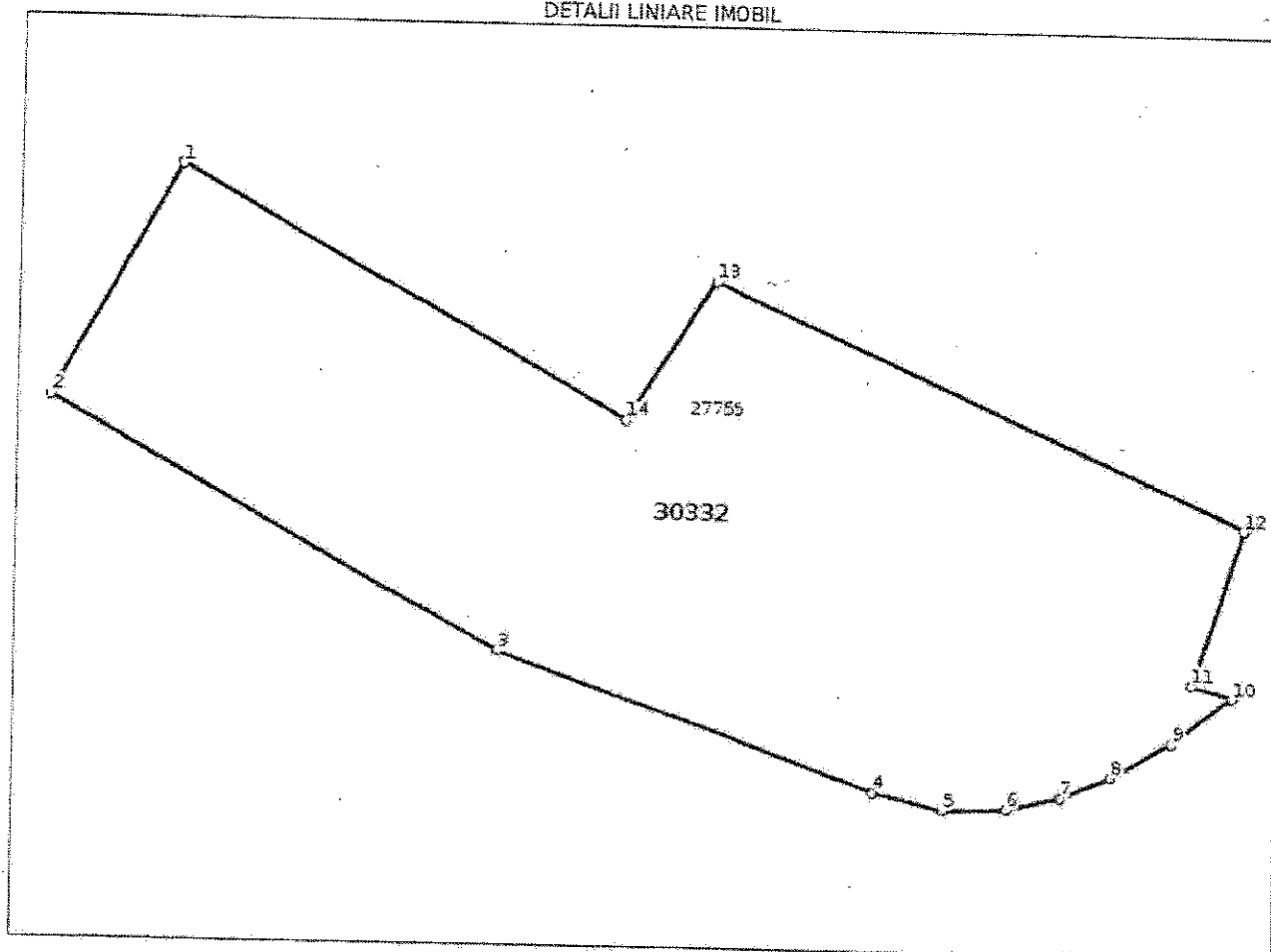
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30332	12	Imobil neîmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	12	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	1.499
2	3	2.901
3	4	2.3
4	5	0.419
5	6	0.373
6	7	0.319

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.309
8	9	0.398
9	10	0.443
10	11	0.248
11	12	0.935
12	13	3.365
13	14	0.933
14	1	2.9

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.168220/03-07-2020 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

09-07-2020

Data eliberării,

___/___/___

10 IUL. 2020

Asistent Registrator,

ILDIKO OLĂH-GHIURCA

(parafa și semnătură)

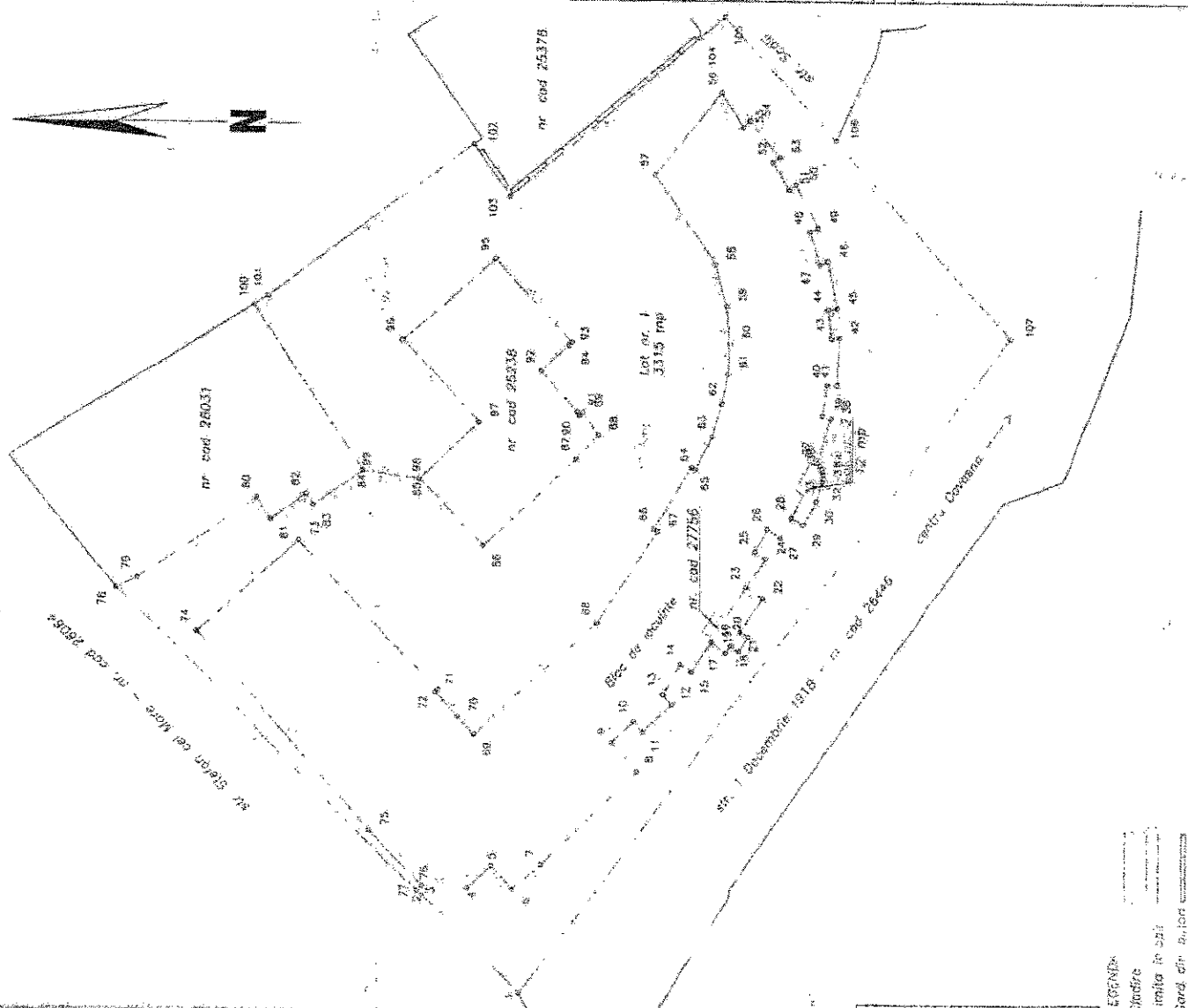
Referent

(parafa și semnătură)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cartesar	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
303/V	3315	Imr. Covasna, Zona între străzile Stefan cel Mare și Scări - lot nr. 1
Nr. Carte Funciara		
Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)		
COVASNA		



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoriile de folosință	Suprafața (mp)	Destinații
1	DC	2723	
2	A	592	
Total		3315	

Imobil împrejmuit (parțial) cu gard din beton (într-o punctele 102-103-104)

Suprafața totală măsurată a imobilului = 3315 mp

Executant: Ing. Mihail Bogdan	Inspector
Conținutul prezentei măsurători la teren, corespunde informațiilor documentare cadastrale și corespunde așezării cu rețeaua din teren	Conținutul prezentei măsurători la teren, corespunde informațiilor documentare cadastrale și corespunde așezării cu rețeaua din teren
Semnificația și scopul	Semnificația și scopul
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Șeful Serviciului Cadastral	Șeful Serviciului Cadastral
Functie: Consilier tehnic	Functie: Consilier tehnic
Data: 20.05.2020	

RECEPUTA

LEGENDA
Cadastru
Limita în sol
Gard din beton

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
COVASNA

CONTRACT DE CONCESIUNE

NR. _____ / _____ 2020

Înregistrat în registrul concesiunilor la data de _____ / _____ 2020

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

I. CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA, pentru ORAȘUL COVASNA, cu sediul în Covasna, str. Piliske nr.1., CIF 4404613, tel. 0267/340001, 0267340880, fax. 0267-342679, email: primar@primariacovasna.ro, reprezentat prin Primar, Gyerő József și Secretar, Enea Vasilica în calitate de CONCEDENT pe de-o parte, și

II. S.C. SIC – HEALTH SRL prin asociat unic dl Fülöp Csaba, cu sediul social la adresa str. 1 Decembrie 1918 nr. 28A, Bl 2E, ap. 2, CUI 36371840, J14/302/2016 jud. Covasna, telefon 0742043881, în calitate de CONCESIONAR, pe de altă parte.

În temeiul:

Hotărârii Consiliului local nr. 92/2020 privind aprobarea concesiunii directe a lotului de teren de 12,00 mp, situat în intravilanul orașului Covasna, în vederea înființării unei intrări exterioare

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1. (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea terenului intravilan, proprietatea Orașului Covasna, înscris în nr. C.F. 30332 Covasna cu nr. top nou 30332 cu suprafața reală de 12 mp, în vederea realizării unei căi de acces către apartamentul situat în str. 1 Decembrie 1918, nr.28A, bl.2E, ap.2.

(2) Obiectivele concedentului sunt:

- a. exploatarea terenului în condiții de eficiență și eficacitate
- b. atragerea unei surse de venit la bugetul local

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

- a. Bunuri de retur - terenul, de 12 mp, cu nr. top nou 30332,
- b. bunuri proprii - bunuri mobile

VIZAT SPRE
NESEMNEARE

CAPITOLUL III. TERMENUL

Art. 2- (1) Durata concesiunii este de **25 de ani**, începând de la data de _____ pana în _____.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egală cu cel mult jumătate din durata inițială.

CAPITOLUL IV. REDEVENTA

Art. 3- (1) Redevența este de **30.83 Euro/an**

(2) Redevența se plătește pe durata concesiunii.

(3) Redevența se plătește anual, se va efectua anual, până în data de 10 a ultimei luni din trimestrul I, la cursul de schimb lei/euro din data plății.

CAPITOLUL V. PLATA REDEVENTEI

Art. 4 - (1) Plata redevenței se face cu dispoziție de plată prin conturile:

Contul concedentului RO51TREZ25721300205XXXXX, deschis la TREZORERIA OPERATIVA MUN. TG. SECUIESC;

- **contul concesionarului** - _____

deschis la Banca _____, Ag. _____.

(2) Neplata redevenței la termenele stabilite în art. 3 conduce la plata de majorări de întârziere de **2% pe lună sau fracțiune de lună** din redevența scadentă.

(3) În cazul în care majorările de întârziere stabilite se modifică prin lege, se vor aplica prevederile legale.

(4) În cazul în care concesionarul nu plătește redevența la două termene consecutive de plată, concedentul va rezilia contractul printr-o notificare transmisă concesionarului, rezilierea operând de drept după 60 de zile calendaristice de la data emiterii notificării. Rezilierea în acest mod obligă concesionarul la plata unei despăgubiri către concedent.

CAPITOLUL VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

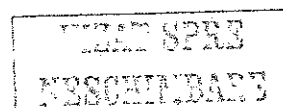
Art. 5 - Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul înscris în art. 1 alin. (1).

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului imobil care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin prezentul Contract de concesiune.

(3) Concesionarul are dreptul de a încheia contracte cu terții pentru asigurarea și valorificarea exploatării terenului care face obiectul concesiunii, fără a putea transfera acestora drepturile dobândite prin contractul de concesiune.

Art. 6 - Drepturile concedentului



(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor și să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar, pe toată durata contractului de concesiune.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

(3) La încetarea contractului de concesiune prin ajungerea la termen, concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 3 (trei) luni de la încetarea contractului, concedentul este obligat să-i exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decăderii.

(4) Concedentul are dreptul să modifice, în mod unilateral, partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

CAPITOLUL VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 - Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficace, în regim de continuitate și permanență și numai pentru destinația aprobată prin HCL nr. ____/2020.

(2) Concesionarul are obligația de a exploata în mod direct terenul care face obiectul concesiunii, fără a putea subconcesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul este obligat să plătească redevența în modul stabilit în contractul de concesiune.

(4) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată (protecția mediului, condiții privind zona de protecție naturală, respectarea regimului silvic al terenurilor învecinate) pe tot parcursul derulării contractului de concesiune.

(5) La încetarea contractului de concesiune, prin ajungerea la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(6) Concesionarul are obligația să înregistreze concesiunea terenului în cartea funciară, în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii contractului de concesiune.

Art. 8 - Obligațiile concedentului

(1) Concedentul are obligația să predea terenul pentru concesionar (pe bază de proces verbal de predare-primire) în maxim 5 zile de la data semnării contractului de concesiune.

(2) Concedentul are obligația să elibereze autorizația de construire pentru realizarea investiției în maximum 30 de zile calendaristice de la data depunerii actelor prevăzute de legislația în vigoare.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor prevăzute în contractul de concesiune.

(4) Concedentul nu are dreptul să modifice unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(5) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

CAPITOLUL VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 9 - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele condiții:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțarea la concesiune, fără plata unei despăgubiri;
- e) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea concesiunii, care se poate face **numai prin act administrativ al Consilului local, la inițiativa concedentului**; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.

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

- a) **bunuri de retur** - care revin de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului;
- b) **bunuri proprii** - concesionarului, de plin drept.

CAPITOLUL IX. OBLIGAȚII PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

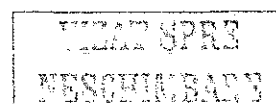
Art. 10 - (1) Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, de la preluarea concesiunii și până la încetarea contractului de concesiune, inclusiv în ceea ce privește protejarea cadrului natural după organizarea de șantier și efectuarea investițiilor.

(2) Concesionarul are obligația să respecte toate standardele legale de protecție a mediului aplicabile în cazul realizării construcțiilor și serviciului de turism și tratament balnear, inclusiv să obțină, pe cheltuiala sa, acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

CAPITOLUL X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11 - Nerespectarea de către părțile contractuale a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

CAPITOLUL XI. LITIGIU



Art. 12 - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

CAPITOLUL XII. ALTE CLAUZE

Art. 13 - La încetarea contractului de concesiune, dacă prevederile prezentului contract sau a reglementărilor legale speciale privind concesionarea terenului nu sunt îndestulătoare, se vor aplica prevederile legale generale ale Codului Civil privind accesiunea imobiliară și i superficială, astfel încât niciuna din părți să nu fie prejudiciată.

CAPITOLUL XIII. DEFINIȚII

Art. 14- (1) Prin **FORTĂ MAJORĂ**, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin **CAZ FORTUIT** se înțeleg 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.

(3) Prin **INVESTIȚII** se înțeleg acele lucrări de amenajare și protejare a terenului, cu excepția edificatelor (construcții propriu-zise), cum ar fi: trotuare, alei, zone verzi, parcuri, împrejmuiri, terenuri de sport.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în ____ exemplare originale.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI COVASNA
PRIMAR, SECRETAR GENERAL,
GYERŐ JÓZSEF VASILICA ENEA

CONCESIONAR,

2022.08.23
V. SCHIMBARE