MUNICIPIUL BEIUŞ
RO 415200 BEIUŞ, P-ţa SAMUIL VULCAN Nr.14, Jud. BIHOR
www.primariabeius.ro primaria.beius@cjbihor.ro
Tel: 0259 321 935 Fax: 0259 321 273 CUI: 4794567

ISO 9001 Nr. certificat: UIG-1014-EM-953

Nr._____ din _____

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 161/2025

ROMANIA Jud. Bihor-Municipiul Beiuș CONSILIUL LOCAL

STUDIU DE OPORTUNITATE
PRIVIND ÎNCHIRIEREA A DOUĂ LOTURI

Lot. 1. TERENURI DE FOTBAL ŞI TEREN AFERENT ÎN SUPRAFAŢĂ DE 1463 MP IDENTIFICATE CU NR. CADASTRAL106344- C1 RESPECTIV NR. CADASTRAL106344- C2, ÎNSCRISE ÎN CARTEA FUNCIARĂ 106344 BEIUŞ

Lot.2. CLĂDIRE DE TIP SPAŢIU COMERCIAL ŞI TEREN AFERENT IDENTIFICATĂ CU NR. CADASTRAL106343- C1 ÎNSCRISĂ ÎN CARTEA FUNCIARĂ 106343 BEIUŞ

I. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNURILOR CARE URMEAZA SA FIE INCHIRIATE:

Lot.nr.1. Terenurile de fotbal şi terenul aferent care urmează să fie închiriate au următoarele suprafeţe: primul teren de fotbal cu gazon artificial identificat prin nr.cad.106344-C1 în suprafaţă construită la sol şi desfăşurată de 295 mp, al doilea teren de fotbal cu gazon artificial identificat prin nr.cad.106344-C2 în suprafaţă construită la sol şi desfăşurată de 935 mp, precum şi terenul aferent în suprafaţă totală de 1463 mp înscrise în CF 106344 BEIUŞ, nr. cad 106344, acestea fiind situate în Municipiul Beiuş str. Vasile Lucaciu nr.14, judeţul Bihor, fiind în domeniul public al Municipiului Beiuş.

Terenurile de fotbal şi terenul aferent se identifică prin nr.cad.106344-C1 (teren de fotbal cu gazon artificial) în suprafaţă construită la sol şi desfăşurată de 295 mp, al doilea teren (teren de fotbal cu gazon artificial) identificat prin nr.cad.106344-C2 în suprafaţă construită la sol şi desfăşurată de 935 mp, precum şi terenul aferent în suprafaţă totală de 1463 mp înscrise în CF 106344 BEIUŞ, ambele sunt situate în Municipiul Beiuş str. Vasile Lucaciu nr.14, judeţul Bihor, fiind în domeniul public al Municipiului Beiuş.

Aceasta nu este localizata într-o arie naturală protejată.

Acest spaţiu a fost creat pentru a desfăşura o activitate economică în domeniul sportiv
Modul de utilizare a terenurilor de fotbal se va face în următoarele condiţii:

- De **Luni** până **Vineri, de la ora 15^{00}**
  " intervalul orar 7- 15 va fi rezervat Colegiului Tehnic Ioan Ciordaş, pentru desfăşurarea orelor de Educaţie fizică şi sport „
- Pentru **zilele** de **Sâmbătă** şi **Duminică,** programul de utilizare a terenurilor de fotbal cu gazon artificial va funcţiona, după un program stabilit de locatar;
- În perioada vacanţelor şi a zilelor libere, când nu se ţin cursuri, programul de funcţionare este stabilit de locatar.

Pentru a nu aduce atingere modului de derulare a contractului de închiriere, locatarul împreună cu instituţia de învăţământ Colegiul Tehnic Ioan Ciordaş şi Primăria Municipiului Beiuş, vor comunica periodic zilele libere şi perioadele de vacanţă, în care aceste spatii nu sunt utilizate

de către instituția de învățământ, pentru a permite locatarului să organizeze modul de utilizare a terenurilor de sport.

Valoarea de inventar a bunurilor ce urmează a fi închiriate:

- Teren de fotbal cu gazon artificial 295 mp, nr. cad 106344 – C1 şi teren de fotbal cu gazon artificial 935 mp nr. cad 106344 – C2, conform fisei mijlocului fix au o valoare de inventar de 132.657,08 lei
- Teren intravilan suprafață totală de 1463 mp înscrise în CF 106344 BEIUŞ, nr. cad 106344 (aferent terenurilor de fotbal), conform fisei mijlocului fix are o valoare de inventar de 289.609,63 lei

Lot.nr.2. Clădirea de tip spațiu comercial şi terenul aferent care urmează să fie închiriată este identificată prin nr.cad.106343-C1 în suprafață construită la sol şi desfăşurată de 76 mp şi terenul aferent în suprafață totală de 313 mp înscris în CF 106343 BEIUŞ, nr. cad 106343, acestea fiind situate în Municipiul Beiuş str. Vasile Lucaciu nr.14, județul Bihor, fiind în domeniul public al Municipiului Beiuş.

Clădirea de tip spațiu comercial şi terenul aferent se identifica prin nr.cad.106343-C1 în suprafață construită la sol şi desfăşurată de 76 mp şi terenul aferent în suprafață totală de 313 mp înscris în CF 106343 BEIUŞ, acestea fiind situate în Municipiul Beiuş str. Vasile Lucaciu nr.14, județul Bihor, fiind în domeniul public al Municipiului Beiuş.

Aceasta nu este localizata într-o arie naturală protejată.

Bunul se închiriază si va fi exploatat de către locatar pentru următoarea activitate economică: **Cod CAEN 5630 - Baruri şi alte activități de servire a băuturilor**.

Valoarea de inventar a bunului ce urmează a fi închiriat :

- Clădire de tip spațiu comercial identificată prin nr.cad.106343-C1 în suprafață construită la sol şi desfăşurată de 76 mp, strada Vasile Lucaciu nr.14, conform fisei mijlocului fix are o valoare de inventar de 147.800,16 lei
- Teren intravilan aferent clădirii în suprafață totală de 313 mp, înscris în CF 106343 BEIUŞ, nr. cad 106343, strada Vasile Lucaciu, nr.14, conform fisei mijlocului fix are o valoare de inventar de 71.074,58 lei

II. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU, CARE JUSTIFICA REALIZAREA INCHIRIERII

Închirierea, din punct de vedere economic si financiar, prin prețul chiriei obținut, reprezintă un beneficiu, deoarece produce un venit la bugetul local al Municipiului Beiuş.

Factorul social aferent închirierii este reprezentat prin faptul ca desfăşurarea unei activități economice în domeniul sportiv va crea locuri de munca si va dezvolta Municipiul Beiuş. Datorită faptului că se vor prestata servicii comunitatea se va dezvolta, întrucât orice servicii suplimentare pe raza municipiului sunt benefice, acestea diversificând opțiunile cetățenilor, iar in acest fel va apărea concurenta, care va creste, în principiu, calitatea serviciilor de acelaşi tip si conexe.

Din punct de vedere al mediului, închirierea clădirii (spațiului) în cauză este necesară pentru ca acesta sa fie pus in valoare. Considerăm ca utilizarea bunului va fi utila mediului înconjurător pentru că va implica întreținerea lui, iar orice activitate ce implica bunul in cauza se presupune ca va fi desfăşurata cu respectarea legislației din domeniul protecției mediului.

III. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Pentru lotul 1. prețul minim al închirierii este de 1.864 lei/luna (374 euro/lună), fără TVA, stabilit pe baza raportului de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Beiuș cu nr.2943/18.03.2025, întocmit de un evaluator autorizat - membru titular ANEVAR.

Nivelul este potrivit întrucât chiria este proporționala cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către locatar, întrucât bunul este într-o stare buna pentru utilizare.

De asemenea, nivelul chiriei este corelat cu durata închirierii, astfel încât să se asigure o continuitate si un venit cert, realizabil.

Aşadar, chiria a fost stabilita cu respectarea legislației în vigoare, fiind aplicate in mod corespunzător dispozițiile privitoare la stabilirea prețului vânzării, așa cum prevede Codul civil.

Pentru lotul 2. prețul minim al închirierii este de 756 lei/luna (152 euro/lună), fără TVA, stabilit pe baza raportului de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Beiuș cu nr.3000/19.03.2025, întocmit de un evaluator autorizat - membru titular ANEVAR.

Nivelul este potrivit întrucât chiria este proporționala cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către locatar, întrucât bunul este într-o stare buna pentru utilizare.

De asemenea, nivelul chiriei este corelat cu durata închirierii, astfel încât să se asigure o continuitate si un venit cert, realizabil.

Aşadar, chiria a fost stabilita cu respectarea legislației in vigoare, fiind aplicate in mod corespunzător dispozițiile privitoare la stabilirea prețului vânzării, așa cum prevede Codul civil.

IV. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICA SI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Pentru atribuirea contractului de închiriere se va utiliza procedura licitației publice, pentru a respecta prevederile art. 333 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare.

Această procedura se justifica deoarece în acest mod este asigurata respectarea principiilor pentru atribuirea contractului de închiriere, prevăzute la art. 311, coroborat cu art. 342 lit. alin. (1) lit. a) din același act normativ.

V. DURATA ESTIMATA A ÎNCHIRIERII

Închirierea va avea o durata estimată de **5** de ani cu posibilitatea prelungirii lui prin act adițional prin acordul părților.

VI. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE

După aprobarea documentației de atribuire se va iniția licitația, prin publicarea unui anunț de licitație in Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională si într-unul de circulație locală si pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Beiuș.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Punerea la dispoziția persoanei interesate, a unui exemplar din documentația de atribuire, se va face pe suport hârtie si/sau pe suport magnetic, ca urmare a înaintarii unei solicitări în acest sens.

Aceasta va fi pusa la dispoziție cât mai repede posibil, într-o perioada care nu trebuie sa depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea persoanei interesate. Persoana interesata are obligația de a depune diligentele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractanta a perioadei de 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări privind punerea la dispoziție a documentației de atribuire să nu conducă la situația în care aceasta sa fie pusa la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Dacă persoana interesată solicita clarificări privind documentația de atribuire, autoritatea contractanta are obligația de a răspunde, în mod clar, complet si fară ambiguități, la orice clarificare solicitata, într-o perioada care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Autoritatea contractanta are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa în timp util, punând astfel autoritatea contractanta în imposibilitatea de a respecta termenul, acesta din urma are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea răspunsului face posibila primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limita de depunere a ofertelor.

Procedura de licitație se poate desfășura numai daca în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin doua oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la art. 336 alin. (1)-(13) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare.

In cazul in care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o oferta valabila, autoritatea contractanta anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobata pentru prima licitație.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractanta are dreptul de a solicita clarificări si, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusa de către comisia de evaluare si se transmite de către autoritatea contractanta ofertanților in termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie sa răspundă la solicitarea autorității contractante in termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

In 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 si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație.

In baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

In termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informează, in scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

În baza procesului-verbal privind evaluarea ofertelor valabile, comisia de evaluare întocmeşte, in termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

Autoritatea contractanta are obligaţia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunţ de atribuire a contractului, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Autoritatea contractanta are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

Autoritatea contractanta poate sa încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării despre deciziile referitoare la atribuirea contractului.

În situaţia în care se constata abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului, autoritatea contractanta are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anularii, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal in termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei.

DIRECTOR EXECUTIV
Ec. FĂRCUŢ NICOLETA

SEF SERVICIU
Jr. DULUŞ CIPRIAN NICOLAE

COMPARTIMENT ADPP
ec. MONENCIU DANIELA

Președinte de ședință
Popa Adrian

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Jud. Bihor-Municipiul Beiuș

Secretar General
Sorțan Steliana Alina