

Beneficiar:
COMUNA GROȘI

Simbol proiect:
377

**STUDIU DE OPORTUNITATE ÎN VEDEREA
CONCESIONĂRII IMOBILULUI:
TEREN EXTRAVILAN
NR. CAD. 56113, CF 56113 GROȘI
SUPRAFAȚĂ DE 130.000 mp
SITUAT ÎN EXTRAVILAN U.A.T. COM. GROȘI,
JUD. MARAMUREȘ**

CEPRONEF ENERGO INVEST SRL

Director:

Dumitru FLORIAN



Martie 2026

Cuprins

Capitolul I. Prezentare generală

Capitolul II. Obiectul concesiunii

Capitolul III. Motivarea concesiunii

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VII. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul I. PREZENTARE GENERALĂ

Situată în vecinătatea municipiului Baia Mare, comuna Grosi este legată de acesta prin drumul național DN 18 B Baia Mare – Cărbunar – Târgu Lăpuș. Fiind o localitate suburbană municipiului Baia Mare, la 5 km sud-est, comuna Grosi mai are o legătură reședința județului Maramureș prin drumul județean care trece prin localitatea Satu Nou de Jos, iar localitatea Ocoliș are acces pe drumul comunal asfaltat (DC 79) până la drumul județean (DJ 182B) ce trece prin Satu Nou de Jos.

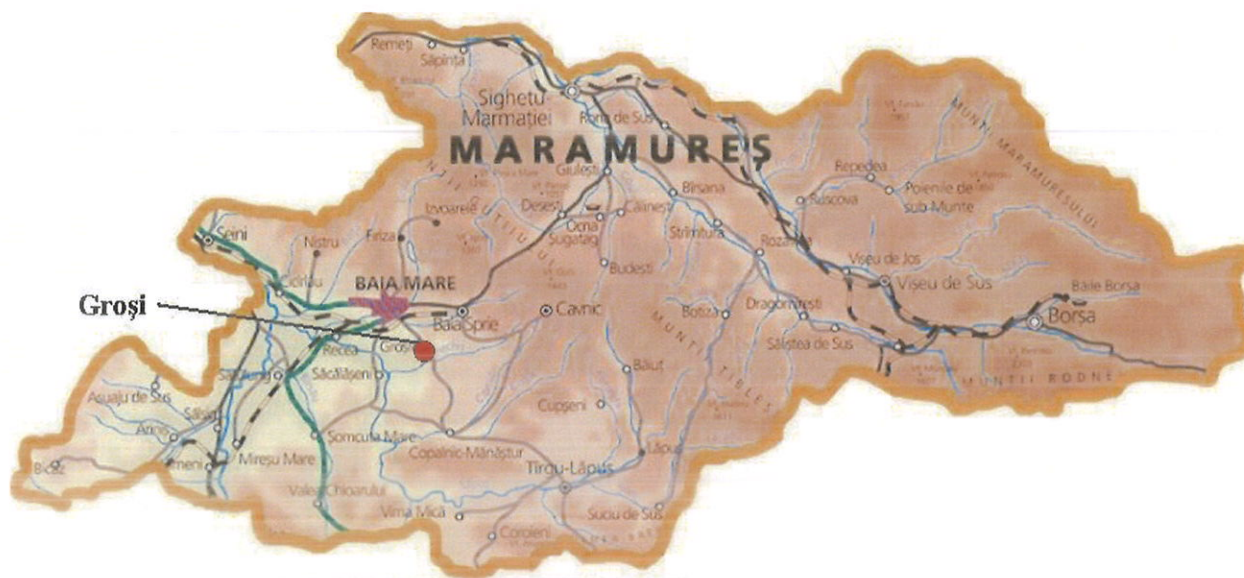


Fig. 1. Localizarea comunei Grosi pe harta județului Maramureș

Localitatea Grosi este atestată documentar sub această denumire din anul 1411, când avea deja o oarecare dezvoltare și biserică. Primii locuitori s-au așezat aici însă cu mulți ani în urmă. Legenda care s-a transmis din generație în generație, spune că pe aceste meleaguri, cu multe sute de ani în urmă erau păduri de stejari cu copaci foarte groși, greu accesibile, unde s-au adăpostit unele familii din calea barbarilor. Se spune că inițial mica așezare se numea “La copacii groși”. În prezent există chiar o zonă a localității care se numește “buciumi”, adică trunchiuri de copaci groși - de aici și etimologia numelui.

Comuna Grosi are o suprafață totală de 23,5 km², limitele terenului comunei având următoarele vecinătăți:

- municipiului Baia Mare, la Nord
- orașul Baia Sprie, prin localitatea Satu Nou de Sus, la Nord-Est
- comuna Dumbrăvița, prin localitățile
 - Dumbrăvița la Est
 - Rus la Sud-Est
 - Chechiș la Sud
- comuna Săcălășeni, la Sud-Vest
- comuna Recea, prin satul Mocira, la Vest.

Teritoriul comunei Groși aparține Depresiunii Baia Mare, situată în zona de contact dintre Platforma Someșeană și Carpații Orientali.

Relieful are forme specifice regiunii de contact a dealurilor din depresiunea Baia Mare cu zona montană, specific zonelor de deal cu mari denivelări de teren alternate cu mici depresiuni plane. Înălțimile comunei variază în limite foarte mici, între 160-320 m.

Reședința comunei este localitatea Groși, în componența comunei intrând încă două sate: Ocoliș și Satu Nou de Jos. Față de reședința de comună, satele sunt situate la distanțe cuprinse între 5 km – Ocoliș și 4 km – Satu Nou de Jos.

Localitatea Groși, suburbană municipiului Baia Mare la o distanță de 5 km sud-est, este legată de acesta prin drumul național DN 18B Baia Mare – Cărbunar – Târgu Lăpuș.

Legătura comunei cu municipiul Baia Mare se face pe șosea prin intermediul a două drumuri: unul național, care trece prin localitatea Groși, DN 18B, respectiv drumul județean care trece prin localitatea Satu Nou de Jos, iar localitatea Ocoliș are acces pe drumul comunal pietruit până la drumul județean asfaltat ce trece prin Satu Nou de Jos. Distanța față de Baia Mare este de 5 km pentru localitățile Groși și Satu Nou de Jos și 10 km pentru Ocoliș.

Comuna Groși, formată din satele Groși (reședința), Ocoliș și Satu Nou de Jos, are un număr de 3.641 locuitori (conform recensământ 2021), în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 2.857 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (90,74%), cu o minoritate de maghiari (1,37%), iar pentru 7,44% nu se cunoaște apartenența etnică.

Comuna Groși face parte din ADI Zona Metropolitană Baia Mare. Zona Metropolitană Baia Mare este o Asociație de Dezvoltare Intercomunitară, formată de Municipiul Baia Mare, împreună cu cinci orașe și douăsprezece comune, aflate în aria de polarizare a municipiului, cu intenția de a dezvolta în comun programe și proiecte, precum și servicii de utilitate publică. Populația totală a zonei metropolitane este de peste 220.000 locuitori, iar suprafața acesteia este de peste 1.250 kmp.

În analiza și actualizarea SIDU Baia Mare 2021, Zona Urbană Funcțională (ZUF) a fost considerată ca fiind alcătuită din centrul cu rol polarizator, municipiul Baia Mare și următoarele localități limitrofe: Tăuții Măgherauș, Baia Sprie (axa economică Vest-Est) și Recea, Dumbrăvița, **Groși** (poziționate la Sud de Baia Mare). Zona urbană funcțională este definită ca fiind : *“acea zonă formată din unul sau mai multe centre urbane cu caracter polarizator din punct de vedere socio-economic și localitățile înconjurătoare, între care există cel puțin o relație bazată pe migrație și navetism (datorată proximității); care împărtășesc una sau mai multe specializări funcționale și/sau caracteristici cultural-istorice; și care însumează o populație de cel puțin aproximativ 250.000 locuitori”¹.*

¹ <https://www.zmbm.ro/documente/02-anexa-sidu1-855.html>

Capitolul II. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul destinat concesiunii se identifică prin număr cadastral 56113, CF 56113 Groși, cu o suprafață de 130.000 mp, fiind în proprietatea Comunei Groși - domeniul privat, administrația Consiliului Local.

Terenul are categoria de folosință fâneată și este situat în extravilanul comunei Groși, județul Maramureș.



Fig. 2. Localizarea terenului destinat concesiunii

Imobilul este un teren extravilan, în suprafață totală de 130.000 mp, situat la intrare în localitatea Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramureș, pe partea dreaptă a drumului județean Baia Mare - Satu Nou de Jos. Terenul are un front stradal la drum comunal asfaltat de circa 720 m.

Terenul nu este studiat din punct de vedere urbanistic.

Accesul la teren se poate face din drumul județean Baia Mare - Satu Nou de Jos.

Topografia terenului este de teren plan. Nu s-a făcut studiu geodezic, dar din observațiile de la fața locului se constată că nu există probleme de alunecări sau infiltrații masive, care să conducă la creșterea excesivă a costurilor edificării pe acest teren a construcțiilor.

Terenul se învecinează cu traseul propus al Variantei de ocolire a municipiului Baia Mare (faza SF).

Zona terenului analizat este preponderent industrială, cu construcții pentru producție, depozitare și servicii (SC ITALSOFA SA, service auto, depozit materiale de construcții, târg auto), precum și cu terenuri libere neamenajate încă.

Pentru elaborarea Studiului de oportunitate și a Raportului de evaluare în vederea concesiunii/vânzării terenului s-a emis Certificatul de urbanism nr. 51 din 20.03.2026, care prevede următoarele:

Regimul juridic al terenului:

a) situarea terenului: în extravilanul localității Satu Nou de Jos

- b) Dreptul de proprietate asupra imobilului: domeniul privat al Comunei Groși.
- c) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: parcela se învecinează cu traseul propus al Variantei de ocolire a municipiului Baia Mare (faza SF).

Regimul economic:

- a) Folosința actuală: fâneată.
- b) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: Teren situat în extravilanul localității. Terenul nu este studiat din punct de vedere urbanistic.

Utilizări permise:

- lucrări de utilitate publică de interes național sau local admise în condițiile Legii nr. 18/91 (republicată), art. 92, al. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii;
- lucrări prevăzute la Legea nr. 50/91 (republicată) - construcții care servesc activitățile agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității.

Utilizări permise cu condiționări:

- rețelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/91 republicată, art. 102);
- construcții care prin natura și destinația lor pot fi incluse în intravilan (conform Legii nr. 18/91 republicată, art. 91) vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu.

Utilizări interzise:

- nu se admit construcții pe terenuri de clasă I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/91 republicată, art. 92).

Regimul tehnic:

Suprafața totală teren, situat în extravilanul localității, este de 30842 mp.

Terenul este situat în extravilanul localității și nu este studiat din punct de vedere urbanistic.

Având în vedere faptul că terenul este situat în extravilanul localității, pentru includerea în intravilan în vederea realizării de construcții, concesionarul va elabora un Plan Urbanistic Zonal, conform art. 47, al. (2), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

- Circulații/Parcări:

Circulația pietonilor și accesul auto pe parcelă se realizează din drum public.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci înafara circulațiilor publice.

- Împrejmuirile:

Configurația împrejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici: funcțiunea construcției care este amplasată pe parcelă; caracteristicile cadrului natural și a celui construit; modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor în localitate.

Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,00 m.

- Echiparea cu utilități:

În zona drumului public se găsesc rețele de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, alimentare cu gaz metan și rețea de canalizare în zona DJ182B.

Extinderea/racordarea/branșarea la utilități se va face de către concesionar, pe cheltuiala sa, în baza autorizațiilor de construire pentru acestea. Pentru utilități se va prezenta DTAC separate pentru fiecare utilitate în parte.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, al Legii Locuinței nr. 114/1996 actualizată și a Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

- *Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente:*

Având în vedere faptul că terenul este situat în extravilanul localității, pentru includerea în intravilan în vederea realizării de construcții, concesionarul va elabora un Plan Urbanistic Zonal, conform art. 47, al. (2), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. După aprobarea PUZ conform legii, se va putea întocmi DTAC.

Capitolul III. MOTIVATIA CONCESIUNII

Concesionarea terenului sus-menționat este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu.

1. Motivația pentru componenta legislativă:

Concesionarea bunurilor proprietate publică are la baza **OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ**, coroborat cu prevederile a minim următoarelor acte:

- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu toate modificările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu toate modificările ulterioare.

Modul de realizare a concesiunilor este stipulat în SECȚIUNEA a 3-a Concesionarea bunurilor proprietate publică, din Codul administrativ.

2. Motivația pentru componenta economică:

- administrare mai bună și eficientă a domeniului privat al comunei Groși;
- exploatarea la cote superioare a unor terenuri cu potențial de dezvoltare;
- diversificarea economiei locale;
- creșterea nivelului de trai în zonă.

3. Motivația pentru componenta financiară:

Atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin:

- încasarea redevenței în urma concesionării terenului (lunar sau în 3-4 rate anuale);
- impozit pe teren, respectiv impozit pe construcții,
- taxe de urbanism pentru autorizarea construcțiilor,
- alte taxe aferente activităților ce se vor desfășura.

4. Motivația pentru componenta socială:

- pentru realizarea investițiilor propuse se vor utiliza resurse locale: firme de construcții, materiale și locuri de muncă pentru personalul din zonă;

- pe perioada de exploatare a investiției se va utiliza cu preponderență forța de muncă locală;
- prin realizarea investiției se va crea un climat cu impact pozitiv și condiții economice avantajoase asupra comunității.

5. Motivația pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligația, în baza contractului de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul cu mediul înconjurător să fie la limita minimă.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea către viitorul concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului, a aerului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;
- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcțiilor executate și a terenului concesionat;
- concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului.

Capitolul IV. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței autoritățile administrației publice locale vor avea în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

În varianta de calcul a redevenței propuse, se vor respecta prevederile art.17 din Legea 50/1991, care prevede „*Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente*”.

Astfel, nivelul minim al redevenței este stabilit în baza raportului de evaluare al terenului, prin care s-a stabilit valoarea specifică a acestuia la **12,90 EUR/mp** (la cursul BNR din 02.03.2026, 5,0953 lei/EUR,), respectiv **1.677.000 EUR** (8.544.800 lei).

Redevența minimă anuală calculată astfel este de **67.080 EUR** (341.792 lei).

Pornind de la valoarea terenului, stabilită prin raportul de evaluare, **1.677.000 EUR** (8.544.800 lei), respectiv perioada de plată, de 25 ani, perioada pentru care s-a utilizat o dobândă anuală de 2,7%, calculată în funcție de intervalul dobânzii de referință la facilitatea de depozit estimat de analiștii financiari și instituțiile internaționale, într-un scenariu de stabilitate (după anul 2030, 2,0% -3,5%).

Din calcul reiese un câștig total în valoare de 1.587.327 EUR (8.087.909 lei), pe întreaga perioadă (25 ani), respectiv un câștig anual mediu de 63.493 EUR (323.516 lei).

Concluzia acestor calcule este că metoda concesiunii este mai avantajoasă pentru Comuna Grosi, pentru o valoare anuală a concesiunii de peste 67.080 EUR.

Capitolul V. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Procedura utilizată pentru acordarea concesiunii este **Licitație publică deschisă** prin care orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă. Desfășurarea licitației publice se realizează în conformitate cu legislația în vigoare și a prevederilor stabilite prin Caietul de Sarcini.

S-a optat pentru procedura licitației pentru a se asigura transparența activității și pentru respectarea principiului egalității de șanse privind accesul tuturor celor interesați.

Modalitatea de acordare a concesiunii se va face cu respectarea prevederilor legale.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

- *transparența* - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;
- *tratamentul egal* - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;
- *proporționalitatea* - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- *nediscriminarea* - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- *libera concurență* - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesiionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Capitolul VI. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Concesiunea terenului situat în extravilanul localității Satu Nou de Jos - U.A.T. Com. Grosi, cu dreptul de proprietate aparținând domeniului privat al comunei Grosi, se va face pe o perioadă de 49 ani.

Capitolul VII. TERMENE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Aprobarea studiului de oportunitate si a documentației de atribuire de către Consiliul Local - termen estimat: luna n

Publicarea anunțului pentru licitație - termen estimat: luna n + 1

Organizarea ședinței de deschidere a ofertelor si ofertare - termen estimat: luna n + 1

Încheierea contractului de concesiune în cazul atribuirii la prima ședință de licitație - termen estimat: luna n + 2.

Procedurile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

1. licitație – procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă;

2. negocierea directă – procedura prin care concedentul negociază clauzele contractuale, inclusiv redevența, cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului de concesiune.

TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE maxim 3 luni, de la data aprobării prin hotărâre a DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE.

DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTITIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII: Concesionarul este obligat ca în primul an să realizeze investiții prin dezvoltarea și amenajarea zonei din punct de vedere urbanistic Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea concesiunii și în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se preconizează un termen posibil de cca. 3-4 ani pentru finalizarea lucrărilor de execuție a investiției.

Întocmit

Ing. Cudrici Laura



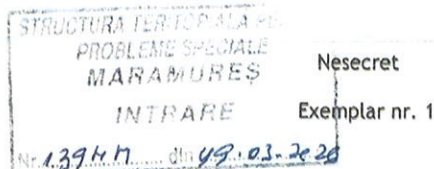
Ec. Mureșan Melinda





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 837 PS/ 04.03.2026



PRIMARULUI COMUNEI GROȘI, JUDEȚUL MARAMUREȘ
Domnul Florin - Daniel BOLTEA

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 374/b/20.01.2026 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 130.000 mp.*”, situat în localitatea Satu Nou de Jos, comuna Groși, județul Maramureș, identificat la poziția nr. 5 din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului local nr. 15/2024 privind aprobarea actualizării inventarului bunurilor care aparțin domeniul privat al comunei Groși, județul Maramureș și înscris în Cartea funciară nr. 56113 a comunei Groși, având numărul cadastral 56113, al imobilului situat în localitatea Satu Nou de Jos, comuna Groși, județul Maramureș,

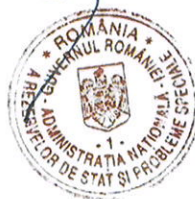
în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE


Georgian POP



ROMÂNIA
MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE
STATUL MAJOR AL APĂRĂRII
Unitatea Militară 02700
Nr. P1-634
26 aprilie 2024
- București -

Exemplarul nr. 2

Către,

Primăria Comunei Groși, județul Maramureș
Domnului primar, Boltea Florin-Daniel
Loc. Groși, Str. Mihai Viteazul nr. 50, Jud. Maramureș

Urmare la scrisoarea dumneavoastră nr. 3237 din data de 15.04.2024 adresată *Ministerului Apărării Naționale*, înregistrată cu nr. P- 634 din 19.04.2024, referitoare la necesitatea obținerii avizului specific al Ministerului Apărării Naționale pentru terenurile agricole în suprafață de **21.284 mp + 130.000 mp + 30.842 mp + 50.000 mp + 247.070 mp + 2.000 mp + 3.000 mp + 357.149 mp**, situate în localitatea GROȘI, județul MARAMUREȘ, identificate cu nr. cadastrale: 56115 + 56113 + 56114 + 52229 + 53649 + 52461 + 55984 + 53651 înscrise în cartea funciară nr. 56115 + 56113 + 56114 + 52229 + 53649 + 52461 + 55984 + 53651, a localității GROȘI, în vederea îndeplinirii **procedurii de concesiune** conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, **vă comunicăm faptul că imobilele menționate sunt exceptate de la obligativitatea obținerii avizului specific al Ministerului Apărării Naționale, ca urmare a apartenenței acestora la domeniul de privat de interes local sau județean al unităților administrativ-teritoriale**, conform prevederilor art. 20 alin. (3) din *Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001, privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului*, cu modificările și completările ulterioare.

Neaplicarea legii speciale în cazul **procedurii de concesiune**, se poate deduce și din dispozițiile art. 2 alin. (2) din „Normele metodologice pentru aplicarea Titlului I din *Legea nr. 17/2014*” aprobate prin *Ordinul comun nr. 26/278/M.7/2.717/2023*, conform cărora acestea se aplică numai în cazul transferului dreptului de proprietate realizat în baza unui contract de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public sau/ și în baza unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare, dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Codului civil și ale legislației în materie.

Cu încredere,
ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02700 BUCUREȘTI

Colonel

GRIGORE PINTOIU



BRÎNDUȘE VASILE

Evaluator, membru titular ANEVAR

Str. Gheorghe Bîlașcu, nr. 24, scara A, et. II, ap. 5.

Loc. Baia Mare, Jud. Maramureș

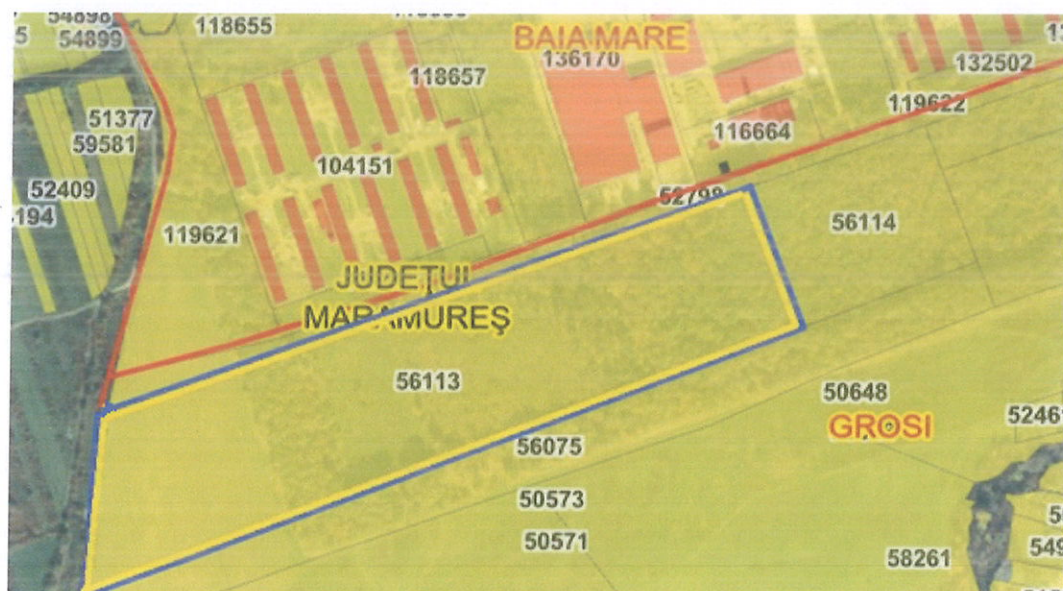
CIF 49062103

Nr. 037/02.03.2026

RAPORT

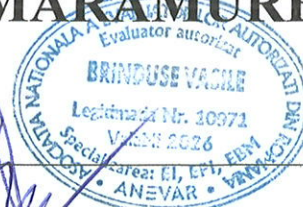
DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ



**TEREN EXTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 130.000
MP, SITUAT ÎN LOCALITATEA SATU NOU DE
JOS, COM. GROȘI, JUD. MARAMUREȘ**

MARTIE 2026



Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 56113 Groși, nr. cadastral 56113, UAT Groși, și

este intabulat cu titlul de drept proprietate art 33 si art 44 din Legea 18/1991, art 137 din Legea 215/2001, dobândit prin lege, cota actuala de 1/1 parte in favoarea COMUNEI GROȘI, CIF 3627722, DOMENIU PRIVAT în baza Ordinului nr. 1362 din 2003 emis de Prefectura Judetului Maramures (pozitie transcrisa din CF 56074/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 73983 din 2/11/2023; pozitie transcrisa din CF 52463/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 2745 din 22/01/2015);

Se inscrie dreptul de administrare in favoarea Consiliului Local Grosi (pozitie transcrisa din CF 56074/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 73983 din 22/11/2023; pozitie transcrisa din CF 52463/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 2745 din 22/01/2015)

în baza următoarelor acte:

**Cerere, din 29/08/2023 emis de BCPI BAIA MARE PRIN POP ANAMARIA;
Act Administrativ, Referat nr 53684, din 30/08/2023 emis de OCPI Maramureș;**

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014 (pozitie transcrisa din CF 56074/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 73983 din 22/11/2023, pozitie transcrisa din CF 52463/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 2745 din 22/01/2015).

Teren neîmprejmuit, imobilul este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar.

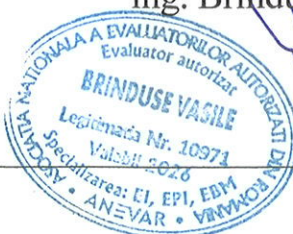
Nu există înregistrări privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

Baia Mare, la

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

02.03.2026

ing. Brîndușe Vasile



C U P R I N S

CAP 1	INFORMATII GENERALE
	1.0 Informații despre evaluator
CAP 2	CONCLUZII
CAP 3	DATE GENERALE
	3.1 Identificarea proprietății
	3.2 Identificarea dreptului de proprietate
	3.3 Titlul valorii estimate
	3.4 Beneficiarul lucrării
	3.5 Scopul lucrării
	3.6 Poziția evaluatorului
	3.7 Clauza de ne publicare
	3.8 Sursele de informații
	3.9 Condiții și circumstanțe limitative
CAP 4	ANALIZA PRELIMINARA A PIETII IMOBILIARE
	4.1 Identificarea pieții și a proprietății. Analiza Cererii
	4.2 Analiza ofertei competitive
	4.3 Analiza echilibrului
CAP 5	ANALIZA PRORIETATII IMOBILIARE
	5.1 Inspecția pe teren
	5.1.1 Analiza vecinătăților
	5.1.1.1 Considerații sociale
	5.1.1.2 Considerații legislative
	5.1.1.3 Amplasament
	5.2 Descrierea amplasamentului
	5.2.1 Descrierea juridica
	5.2.1.1 Granițele și vecinii
	5.2.1.2 Cadastru
	5.2.2 Utilități
CAP 6	CEA MAI BUNA UTILIZARE
CAP 7	EVALUAREA
	7.2 Metoda comparației directe
	7.2.1 Analiza rezultatelor
CAP 8	ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII
	ANEXE;

CAP 1 INFORMAȚII DESPRE EVALUATOR

Evaluarea a fost executată de către Brîndușe Vasile, domiciliat în Baia Mare Str. Gheorghe Bilașcu, nr. 24/5, de profesie inginer mecanic, absolvent al Institutului Politehnic din Cluj Napoca, Facultatea de Mecanică, având următoarele atestări:

- expert tehnic judiciar având Autorizația nr. 6918072014, seria 670714103313062014/18.07.2014 pentru specializările: evaluări bunuri mobile economie și evaluări proprietăți imobiliare;
- expert tehnic membru al Corpului Experților Tehnici din România, având carnetul de membru nr. 102/2002;
- evaluator autorizat membru titular al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, cu legitimația nr. 10971/2026, pentru specializările:
 - ⇒ EI - evaluator de întreprinderi din anul 1999;
 - ⇒ EPI - evaluator de proprietăți imobiliare din anul 2001;
 - ⇒ EBM - evaluator de bunuri mobile din anul 2006.

CAP 2 CONCLUZII

În urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport valoarea de piață estimată pentru proprietatea evaluată este de:

$$\underline{V_{\text{teren}} = 12,90 \text{ euro/mp}}$$
$$\underline{\text{echivalentul a } 65,73 \text{ lei/mp}}$$

adică o valoare totală de:

$$\underline{130.000 \text{ mp} \times 12,90 \text{ euro/mp} = 1.677.000 \text{ euro} \times 5,0953 \text{ lei/euro} = 8.544.800 \text{ lei}}$$

$$\underline{V_{\text{teren}} = 8.544.800 \text{ lei}}$$

Aceste valori nu conțin TVA.

Valoarea pentru proprietatea imobiliară mai sus menționată s-a stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 02.03.2026, de: 1 euro = 5,0953 lei.



Certificare

Certific în baza cunoștințelor de care dispun la data evaluării că:

- inspecția proprietății a fost efectuată în teren de către subsemnatul fiind investigate o serie de aspecte legate în principal de dreptul de proprietate, starea tehnică, localizarea amplasamentului în zonă, vecinătăți, piața imobiliară locală, analizată prin culegerea de date și informații privind tranzacțiile recente cu proprietăți similare, interviuarea unor proprietari și agenți imobiliari ce activează în zonă.
- analizele, opiniile și procedurile aplicate sunt în conformitate cu standardele și metodologia de evaluare ANEVAR general acceptată;
- caracterul lucrării este de raport de evaluare extrajudiciar;
- raportul este confidențial și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat;
- nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el;
- se specifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau maxime, solicitare venită din partea Clientului sau unei altei persoane care are un interes în acest sens;
- remunerarea evaluatorului pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori de natură a favoriza Clientul;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea exprimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ, deoarece pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului iar variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Evaluatorul are încheiat contract de asigurare profesională pentru eventualele daune provocate Clientului izvorâte din activitatea prestată către Client;

Baia Mare, la

02.03.2026

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

ing. Brîndușe Vasile



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă imobilul în natură teren extravilan în suprafață de 130.000 mp, situat la intrare în loc. Satu Nou de Jos jud. Maramureș, pe partea dreapta a Drumului județean DJ 182B care traversează localitatea, pe direcția de mers dinspre Baia Mare. Terenul are un front stradal la drum comunal asfaltat de cca. 720 ml (informație culeasă din Planul de amplasament și delimitare anexat).

3.2 REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL. SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

Evaluarea prezentului raport a fost realizată conform cadrului legal prevăzut în: Standardele de Evaluare adoptate de ANEVAR, ediția 2025:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Tipuri ale valorii
- SEV 103 - Abordări de evaluare
- SEV 104 - Informații și date de intrare
- SEV 105 - Modele de evaluare
- SEV 106 - Documentare și raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

și are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită, conform Standardelor ANEVAR:

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un *cumpărător hotărât* și un *vânzător hotărât*, într-o tranzacție echilibrată, *după un marketing adecvat*, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauza, prudent și fără constrângeri”

Valoarea estimată în prezentul raport are la baza informații privind nivelul prețurilor înregistrate în lunile *ianuarie – martie (până la data curentă)* 2026, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate.

3.3 BENEFICIAR

Beneficiarul Raportului de evaluare este **Consiliul Local al Primăriei Groși, jud. Maramureș.**

3.4 DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 02.03.2026.
Inspecția proprietății a fost efectuată în data de 27.02.2026.

3.5 POZITIA EVALUATORULUI

Poziția evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant.

3.6. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Raportul este confidențial pentru evaluator și client și nu se accepta nici o responsabilitate față de o altă persoană, în nici o circumstanță.

3.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referință la el nu va fi inclus în nici un document destinat publicității fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului. El este destinat uzului destinatarului mai sus menționat.

3.8 SURSELE DE INFORMATII

- discuții cu reprezentantul beneficiarului;
- inspecția la fața locului;
- fotografii;
- Certificat de urbanism nr. 51/20.03.2024 (anexa)
- Plan de încadrare în zona (anexa);
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului (anexa);
- Extras de carte funciară (anexa).

3.9 CONDITII ȘI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în următoarele *ipoteze*:

- ⇒ nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile și proprietatea poate fi vândută dacă nu se specifica altfel;
- ⇒ proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini ;
- ⇒ se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- ⇒ se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, în special structurii, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare.

- Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este în deplina concordanta cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
 - ⇒ se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificata, descrisa și luata în considerare în raport;
 - ⇒ se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu exista nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
 - ⇒ în afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observata de evaluator existenta unor materiale periculoase care pot sau nu sa fie prezente pe proprietate și nu are cunoștința de existenta unor asemenea materiale pe/sau în proprietate. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnica necesara pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert în acest domeniu, daca este nevoie.
 - ⇒ Suprafețele luate în calcul au fost cele luate din actele de proprietate puse la dispoziție de către beneficiar.

Condițiile limitative sunt următoarele:

- ◆ posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public;
- ◆ potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depună mărturie în instanța, în afara cazului când aceasta a fost convenita, scris și în prealabil;
- ◆ conținutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzata în public prin publicitate, relatii publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisa și în prealabil a evaluatorului.
- ◆ orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietății considerata în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidentiata în raport;
- ◆ previziunile sau estimările de exploatare continute în raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabila în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba functie de conditiile viitoare.

CAP 4. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

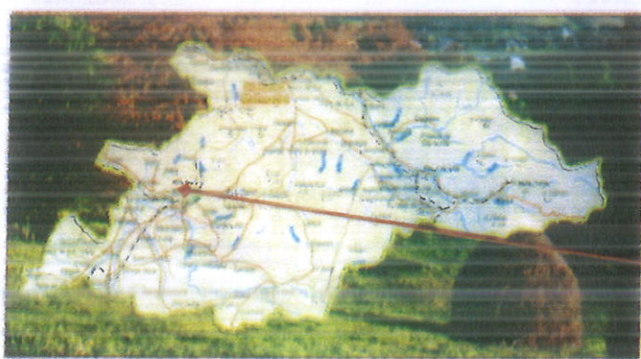
4.1 Date geografice și istorice generale

Comuna Groși este situată în județul Maramureș, la 5 km sud de Municipiul Baia Mare având 3 sate componente: Groși, Ocoliș și Satu Nou de Jos, așezate în unitatea de relief specifică zonei de contact a dealurilor din depresiunea Baia Mare și zona muntoasă.

Comuna Groși este atestată documentar în anul 1411, însă primii locuitori s-au așezat aici cu mult înainte. O legendă transmisă din generație în generație spune că în urmă cu câteva sute de ani, zona era acoperită cu păduri de stejar cu trunchiul foarte gros în care oamenii locului își găseau adăpost din calea barbarilor. O parte a localității poartă și azi denumirea de "buciumi". Un urmaș al falnicilor copaci care are vechimea de peste 300 de ani, declarat monument al naturii, poate fi văzut și azi la intrarea în localitate.

Localitatea *SATU NOU DE JOS* una dintre cele mai frumoase localități din sudul municipiului Baia Mare este așezată de o parte și de cealaltă a drumului Baia Mare— Săcălășeni - Șomcuta Mare. la cca. 4 Km de Municipiul Baia Mare.

Teritoriul administrativ al acestei localități se întinde pe câteva mii de hectare din care în mare parte sunt terenuri agricole, mai puține terenuri silvice (cu preponderență păduri) și terenuri cu construcții rezidențiale și industriale.



Un factor important care a influențat dezvoltarea acestei localități este așezarea ei la o distanță relativ mică față de orașul Baia Mare, existența terenurilor libere pentru construcții civile, precum și utilizarea acestora cu toate facilitățile necesare unei vieți civilizate sau desfășurării unor activități comerciale cu costuri mai mici decât în municipiul Baia Mare. Până în anul 2008 s-au consemnat realizarea mai multor investiții, a unor capacități de producție și spații comerciale dar acestea s-au redus odată cu intrarea în perioada de criză.

În prezent economia acestei localități este în revenire, ca urmare a revigorării activității în sectorul de producție și a celor de deservire a acestei activități. Pe zi ce trece se consemnează o revenire atât a capacităților de producție și depozitare, cât și a spațiilor comerciale care denotă o relativă creștere a puterii economice a localității.

4.2. Analiza pieții imobiliare specifice

4.2.1 Considerente privind piața imobiliară de terenuri și construcții industriale

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Piața imobiliară este supusă mai multor influențe și de multe ori nu este o piață foarte stabilă fiind foarte sensibilă la situația economică situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor. Este o piață care nu se autoreglează fiind afectată de reglementările guvernamentale și locale.

Informațiile despre tranzacțiile cu terenuri și construcții industriale nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi influențată în multe situații din cauza unor schimbări rapide datorită unor factori endogeni și exogeni proprietății.

Fiecare proprietate imobiliară de acest tip este unică iar amplasamentul său este fix. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic.

Proprietățile imobiliare de acest tip pot fi privite ca și investiții pe termen lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieței imobiliare la aceste imobile este greu de previzionat.

În prezent spațiile imobiliare pentru producție sau depozitare de pe platformele industriale est și vest ale municipiului Baia Mare și din localitățile limitrofe se tranzacționează cu prețuri cuprinse între 100 și 350 euro/mp de suprafață utilă.

4.2.2 Piața terenurilor industriale

În zonele industriale ale municipiului Baia Mare ofertele de terenuri libere disponibile sunt din ce în ce mai puține, fapt pentru care investitorii își îndreaptă atenția spre terenurile de pe fostele platforme industriale și terenurile din zonele limitrofe ale municipiului, terenuri care în schimb nu sunt echipate cu utilități.

În funcție locație de dotarea cu utilități, de căile de acces, terenurile industriale din localitățile limitrofe ale municipiului Baia Mare se tranzacționează cu prețuri cuprinse între 5 euro/mp (terenuri din împrejurimile localităților Tăuții de Sus, Satu Nou de Sus) și 25 euro/mp (terenuri echipate cu toate utilitățile din împrejurimile localităților Satu Nou de Jos, Recea, Săsar, Tăuții Măgherauș).

4.2.4 Analiza cererii

Pe piața imobiliară **cererea** reprezintă dorința pentru cumpărare sau închiriere a unui tip de proprietate într-un interval de timp.

Valoarea unei proprietăți imobiliare este direct influențată de nivelul cererii curente. Cererea poate fi analizată în baza celor două dimensiuni ale sale și anume calitate și cantitate.

Atractivitatea unui teren trebuie analizată prin prisma caracteristicilor sale intrinseci dimensiune, dotare cu utilități, precum și ținând cont de amplasamentul său, de potențialul de dezvoltare a zonei, a accesului, a posibilităților de parcare, etc.

Cererea pentru proprietăți similare cu cea evaluată este încă susținută de funcționarea sectorului productiv privat chiar la cote reduse, precum și de amplasamentul adecvat al acesteia.

Cererea pentru astfel de terenuri este motivată de amplasamentul acestora într-o zonă propice dezvoltării unei activități de producție având asigurate utilitățile necesare pentru desfășurarea unor astfel de activități.

4.2.5 Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.

În cadrul analizei a fost luată în considerare inventarul de proprietăți imobiliare care sunt comparabile în privința destinației, localizării, cu cea evaluată:

- stocul de proprietăți existente;
- stocul de proprietăți în construcție sau în curs de amenajare.

Oferta competitivă a cuprins studierea și analizarea următorilor factori:

- [cantitatea și calitatea concurenței;
- [volumul construcțiilor noi, concurențe;
- [disponibilitatea și prețul terenului liber;
- [costurile de construcție;
- [proprietăți oferite curent;
- [gradul de ocupare realizat;
- [cauzele și numărul de proprietăți vacante;
- [transformarea pentru utilizări alternative;
- [caracteristici sociale;
- [disponibilitatea creditelor pentru construcții;
- [impactul reglementărilor locale asupra zonării urbanistice și asupra volumului și costului construcțiilor;

Ca o concluzie se poate spune ca deși in zona considerata sunt mai multe proprietăți similare, în prezent oferta de vânzare a unor suprafețe de teren liber din aceasta zonă comparabile cu cel evaluat este mică.

4.3 Analiza echilibrului

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta actuală și anticipată în prezent se constată un echilibru relativ pe piața imobiliară.

Având în vedere momentul la care se face evaluarea se constată o tendință de creștere a prețurilor la toate imobilele de pe piață, cel puțin prin prisma investitorilor în a achiziționa imobile, o revigorare a activității economice generale.

Se manifestă marje destul de mici de negociere la tranzacții și este evidentă creșterea interesului în achiziționarea unor imobile a căror necesitate și utilitate viitoare este certă.

Consider că piața imobiliară despre care vorbim în care se încadrează și imobilul evaluat va rămâne o piață destul de activă.

CAP 5. ANALIZA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1 Inspectia în teren

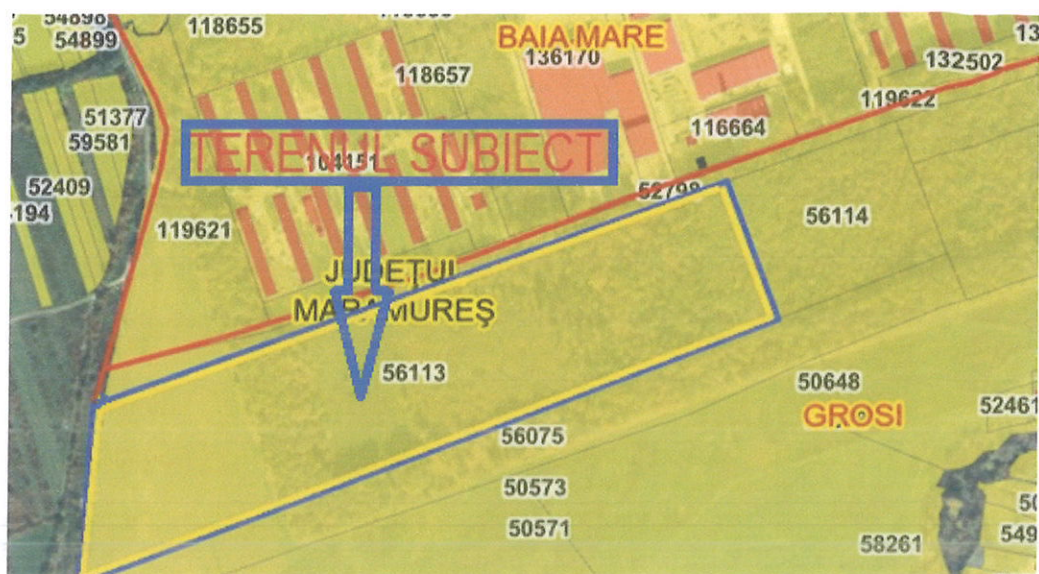
Proprietatea evaluata este în fapt un teren extravilan liber de construcții în suprafață de 130.000 mp situat la intrare în loc. Satu Nou de Jos jud. Maramureș, pe partea dreapta a Drumului județean DJ 182B care traversează localitatea, pe partea dreapta pe direcția de mers dinspre Baia Mare.

Terenul are un front stradal la drum comunal asfaltat de cca. 720 ml (informație culeasă din Planul de amplasament si delimitare anexat).

Terenul are forma dreptunghiulara cu laturile de cca. 800 x 160 ml, neregulată, cu un raport al laturilor de 1 la 5. Una din laturile mari, cea de pe latura nordică se învecinează cu un teren aflat în proprietatea Cominei Groși cu destinație de cale de acces (aceasta este alipit de drumul comunal asfaltat care este calea de acces a agenților economici din zona).

Topografia terenului este de teren plan. Nu s-a făcut un studiu geodezic al acestui lot de teren, dar din observațiile făcute la fața locului se constată că nu există probleme de alunecări, infiltrații masive care sa crească excesiv costurile amenajării acestui teren în vederea edificării pe el a unor construcții.

Terenul este situat la o distanță relativ mică de cca. 400 ml de rampa de gunoi a municipiului Baia Mare, fapt ce nu influențează în sens negativ valoarea acestuia.



Terenul nu este traversat de o linie de medie și înaltă tensiune care să impună restricții de construire.

Terenul are rigole de colectare a apelor pluviale de pe o buna parte din suprafața fara a genera alunecari de teren sau infiltratii.

Ca o concluzie se poate spune ca deși in zona considerata sunt mai multe proprietăți similare, în prezent oferta de vânzare a unor loturi de teren liber din aceasta zonă comparabile cu cel evaluat lipsește.

5.1.1 Analiza vecinătăților

5.1.1.1 Considerații sociale

Zona considerată este o zonă preponderent industrială cu construcții pentru producție, depozitare și servicii (SC ITALSOFA SA, Service auto, Depozit de materiale de construcții, toate situate la ieșirea din municipiul Baia Mare), prestări servicii - Târg auto situat la intrare în localitatea Satu Nou de Jos și terenuri libere încă neamenajate.

5.1.1.2 Considerații legislative

Redobândirea drepturilor de proprietate în urma aplicărilor legislative de după anul 1989 pentru majoritatea terenurilor a dus și la creșterea gradului de siguranța a proprietatilor fapt constatat și pentru terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare.

5.1.1.3 Amplasament

Proprietate evaluata în natură teren în suprafață de 130.000 mp este situată la intrarea în localitatea Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramureș pe partea

dreaptă a drumului județean Baia Mare - Satu Nou de Jos având o deschidere de cca. 720 ml la un drum comunal asfaltat (informație culeasă din Planul de amplasament și delimitare anexat).

5.2 Descrierea amplasamentului

5.2.1 Descrierea juridică

Beneficiarul lucrării a prezentat un extras CF din care reiese terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 56113 Groși, nr. cadastral 56113, UAT Groși, și este intabulat cu titlul de drept proprietate art 33 și art 44 din Legea 18/1991, art 137 din Legea 215/2001, dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea COMUNEI GROȘI, CIF 3627722, DOMENIU PRIVAT în baza Ordinului nr. 1362 din 2003 emis de Prefectura Județului Maramureș (poziție transcrisă din CF 56074/Groși, înscrisă prin încheierea nr. 73983 din 22/11/2023; poziție transcrisă din CF 52463/Groși, înscrisă prin încheierea nr. 2745 din 22/01/2015);

Se înscrie dreptul de administrare în favoarea Consiliului Local Groși (poziție transcrisă din CF 56074/Groși, înscrisă prin încheierea nr. 73983 din 22/11/2023; poziție transcrisă din CF 52463/Groși, înscrisă prin încheierea nr. 2745 din 22/01/2015), în baza următoarelor acte:

Cerere, din 29/08/2023 emis de BCPI BAIA MARE PRIN POP ANAMARIA;
Act Administrativ, Referat nr 53684 din 30/08/2023 emis de OCPI Maramureș;

Imobilul se află sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014 (poziție transcrisă din CF 56074/Groși, înscrisă prin încheierea nr. 73983 din 22/11/2023, poziție transcrisă din CF 52463/Groși, înscrisă prin încheierea nr. 2745 din 22/01/2015).

Teren neîmprejmuit, imobilul este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar.

Nu există înscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini..

5.2.1.1 Granițe și vecini

Terenul evaluat este încadrat pe trei laturile de loturi de terenuri proprietate privată a Comunei Groși cu excepția laturii vestice unde are ca vecinătate teren proprietate privată a Comunei Recea.

5.2.1.2 Cadastru

Terenul este înscris în CF 56113 Groși, nr. cadastral 56113, UAT Groși teren extravilan în suprafață de 130.000 mp, categoria de folosință fâneată. Imobilul se află sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014 (poziție transcrisă din CF 56074/Groși, înscrisă prin încheierea nr. 73983 din 22/11/2023, poziție transcrisă din CF 52463/Groși, înscrisă prin încheierea nr. 2745 din 22/01/2015).

Teren neîmprejmuit, imobilul este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar.

5.2.2 Utilități

Pentru terenul evaluat, la acest moment, sunt asigurate toate utilitățile necesare unei funcționări al acestui imobil ca un imobil independent de la rețele stradale situate aproape de limita proprietății.

CAP 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Analiza celei mai bune utilizări pentru proprietatea imobiliară analizată se face ținând cont de următoarele:

- legal permisa
- fizic posibilă
- financiar fezabilă
- maxim profitabilă

În cele mai multe cazuri zonarea indică cea mai bună utilizare.

Având în vedere amplasarea în zonă a terenului evaluat se estimează că cea mai bună utilizare a acestuia este cea specificată în **Certificatul de urbanism nr. 51/20.03.2024**, eliberat de Primăria Comunei Groși înregistrat sub nr. 7101/11.03.2024 pentru terenul extravilan în suprafață de 130.000 mp înscris în CF 56113 Groși, nr. cadastral 56113, UAT Groși, categoria de folosință fâneată intabulat în favoarea Comunei Groși cota de 1/1 domeniul privat, prin care se certifică: (în cele ce urmează vă redau extrase din Certificatul de urbanism anexat):
”

1. REGIMUL JURIDIC:

Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

parcele de teren supuse evaluării se învecinează cu traseul propus al variantei de ocolire a Municipiului Baia Mare, faza SF.

2. REGIMUL ECONOMIC:

a) Folosința actuală: faneata, conform CF 56113 Groși, nr. cadastral 56113, UAT Groși (anexa).

b) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate:

1. teren situat în extravilanul localității;

2. terenul nu este studiat din punct de vedere urbanistic;

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan se supune art. 3 din RGU, legea nr.18/91 și legea nr. 50/91 (republicată). In aceste condiții aplicarea articolului conduce la luarea următoarelor decizii privind construibilitatea terenurilor în extravilan:

Utilizări permise:

- lucrările de utilitate publică de interes național sau local admise în condițiile Legii nr. 18/91 (republicată), art.92 al. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismelor competente conform legii;

- lucrările prevăzute de Legea nr.50/91 (republicată) – construcțiile care servesc activitățile agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității.

Utilizări permise cu condiții:

- rețelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr.18/91 republicată, art.102);

- construcții care prin natura și destinația lor nu pot fi incluse în intravilan (conform Legii nr.18/91 republicată, art.91) vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu.

Utilizări interzise:

nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și a-II-a de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr.18/91 republicată, art.92).

3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafata totala teren studiat, situat in extravilanul localitatii = 130.000 mp
Terenul agricol, faneata, situat in extravilanul localitatii nu este studiat din punct de vedere urbanistic.

Utilizarea terenurilor se va face conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Având in vedere faptul că imobilul este situat în extravilanul localității, pentru includerea in intravilanul localității, in vederea realizării de constructii beneficiarul va elabora un Plan Urbanistic Zonal, Conform art. 47, alin. (2), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare.

Circulații/Parcări: Circulația pietonilor si accesul auto pe parcela se realizeaza din drum public.

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Împrejmuiuri: Împrejmuirile pot fi: Configurația împrejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici: funcțiunea construcției care este amplasată pe parcelă; caracteristicile cadrului natural și al celui construit; modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor în localitate.

Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,00 m.

Echiparea cu utilități: În zona drumului public se găsesc rețele de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, alimentare cu gaz metan. Rețea de canalizare în zona drumului județean DJ182B. Extinderea/racordarea/bransarea la utilități se va face în baza autorizațiilor de construire, pentru acestea. Pentru UTILITĂȚI se vor prezenta DTAC separate pentru fiecare utilitate în parte.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, ale Legii Locuinței nr.114/1996 actualizată și ordinului nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente:

Având în vedere faptul că imobilul este situat în extravilanul localității, pentru includerea în intravilanul localității, în vederea realizării de construcții beneficiarul va elabora un Plan Urbanistic Zonal, Conform art. 47, alin. (2), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: Operațiuni notariale;

Întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, teren în suprafața de 130.000 mp, situat în localitatea Satu Nou de Jos, identificat prin CF nr. 56113-Grosi.

”

CAP 7. EVALUAREA

7.1 Metoda comparațiilor de piață

Aplicarea acestei metode s-a făcut plecând de la datele avute de evaluator privind ofertele de vânzare și prețurile de tranzacționare a loturilor de teren din zona în baza proprie de date și din anunțurile de vânzare de pe site-urile de specialitate.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

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

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută.

Corecțiile obținute prin analiza comparativa sunt aplicate prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile; ele pot fi exprimate în suma fie absolută și/sau procent, fie în termeni calitativi (de exemplu „inferior”, „superior”) sau în alți termeni descriptivi, care definesc clar mărimea și calitatea diferențelor între elementele de comparație – subiect și proprietățile comparabile.

Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută cea mai mică ca procent din prețul de vânzare.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație sunt: agențiile imobiliare colaboratoare, instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții și în cea mai mare parte, site-urile de profil de la data evaluării.

Determinarea valorii de piață prin Abordarea comparațiilor de piață pentru terenul în suprafață de 130.000 mp situat în extravilanul localității Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramureș este prezentată în detaliu în anexa la prezentul raport de evaluare.

Analiza proprietății de evaluat comparativ cu cele tranzacționate până la data evaluării a dus la concluzia că valoarea acestei proprietăți evaluate este influențată de următoarele aspecte:

- amplasarea într-o zonă cu mai multe proprietăți industriale private;
- acces facil din drumul județean Baia Mare - Satu Nou de Jos;
- utilizarea conform destinației stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate.

Pe baza acestor considerente evaluatorul estimează valoarea terenului la 12,90 euro/mp (calculul detaliat în fișa anexă), rezultând o valoare a întregii suprafețe de:

130.000 mp x 12,90 euro/mp= 1.677.000 euro x 5,0953 lei/euro=8.544.800 lei

Aceasta valoare este susținută și de anunțurile de la mica publicitate din presa locală, precum și de datele culese de evaluator de la Agențiile imobiliare din Baia Mare, privind vânzarea și cumpărarea de terenuri similare din zone similare.

Baia Mare

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

02.03.2026

ing. Brinduse Vasile



Fotografii ale terenului subiect



Vedere cale de acces betonata pe latura (nordica) a terenului spre drumul județean DJ 182B



Vedere cale de acces betonata pe latura (nordica) a terenului dinspre drumul județean DJ 182B



Vedere teren spre latura sudica



Vedere teren spre latura vestica

Comparabile de piață

Comparabila 1

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-5-350-mp-baia-mare-limitrof-front-39-m-drum-acces-IDk0NrY.html?reason=extended_search_no_results_spell_checker&search_reason=search%7Corganic



PRIVAT ⓘ



Chertita Flaviu

Pe OLX din august 2016

Activ pe 27 noiembrie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 365 6213

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 **Baia Mare**
Maramures



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 19 februarie 2026



Teren extravilan 5.350 mp Baia Mare limitrof – front 39 m, drum acces.

69 500 €

Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 5 350 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

PUBLICITATE ⓘ

Asigurare pentru casa ta

Partener

Allianz Tiriac

DESCRIERE

Teren extravilan în suprafață de 5.350 mp, situat în zona limitrofă a orașului Baia Mare, cu front stradal de 39 m și drum de acces.

Caracteristici principale:

Suprafață totală: 5.350 mp

Front stradal: 39 m

Drum de acces neasfaltat

Utilități: curent electric la ~100 m

Teren cu potențial de dezvoltare, apropiere de case construite (prima la 100 m)

Zonă liniștită, cu posibilitate de investiție pe termen mediu sau pentru activități agricole

Preț 13 euro/mp, total 69500 euro.



Carte Funciară Nr. 118773 Comuna Oraș Municipiul Baia Mare

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)*	Observații / Referințe
118773	5.350	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.

DETALI LUNARE MODEL

The figure is a cadastral map showing a central plot labeled 118773. The plot is a rectangle with vertices marked by small circles. The plot is surrounded by other plots, labeled 108007, 108002, 108004, 108009, 108001, and 118397. The map is a black and white line drawing showing the boundaries of the plots.

Date referitoare la teren

Cat.	Categorie teren	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	5.350	-	-	-	-

Lungime Segmente

3) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.872
2	3	18.571
3	4	18.066
4	5	136.108
5	6	37.724

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-pentru-dezvoltatori-imobiliari-teren-de-vanzare-1500-e-ar-IDEAR7>

OPORTUNITATE PENTRU DEZVOLTATORI IMOBILIARI-TEREN ...

Strada Ciresilor, Satu Nou De Jos, Grosi, Maramures

Salvează

Contact



OPORTUNITATE PENTRU DEZVOLTATORI IMOBILIARI-TEREN DE VANZARE-1500 E/AR

390 000 € 15 €/m²



Flaviu Iulian Rus

RE/MAX TERRA

OPORTUNITATE PENTRU DEZVOLTATORI IMOBILIARI-TEREN ...

Strada Ciresilor, Satu Nou De Jos, Grosi, Maramures



Strada Ciresilor, Satu Nou De Jos, Grosi, Maramures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	25961 m ²
Tip teren:	agricol
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren de vânzare – Satu Nou de Jos

Se oferă spre vânzare un teren situat în Satu Nou de Jos, într-o zonă cu dezvoltare accelerată în ultimii ani, ideal pentru proiecte imobiliare de amploare sau investiții sigure pe termen lung.

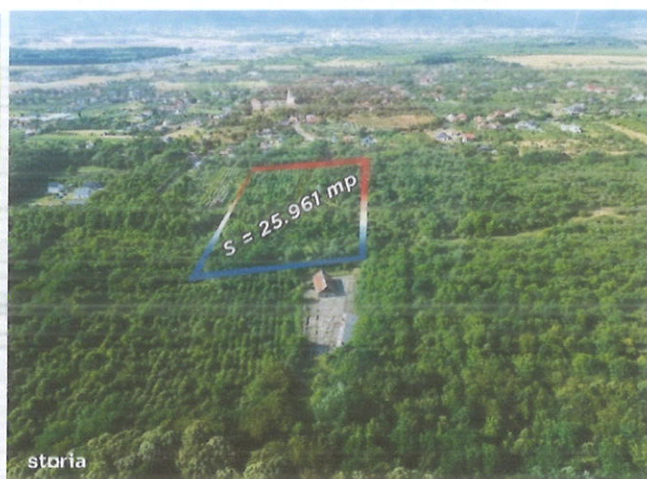
Suprafață generoasă, potrivită pentru parcelare și dezvoltare de cartier rezidențial sau alte proiecte de anvergură.

Acces facil la drumuri principale și la punctele de interes din zonă.

Utilități disponibile în apropiere, ceea ce facilitează procesul de dezvoltare.

Zonă liniștită, dar în continuă expansiune, cu potențial crescut pentru creșterea valorii investiției.

Terenul reprezintă o oportunitate excelentă atât pentru dezvoltatori imobiliari, cât și pentru cei care caută o investiție sigură și profitabilă pe termen lung.



Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-dealul-groilor-IDFdR4>

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere



Adaugă anunț

NALIRA Imobiliare >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Teren zona Dealul Groșilor

155 000 € 25 €/m²



Ariana Drăgan
NALIRA Imobiliare
0747 652 686

Teren de vânzare

Istoric și statistici

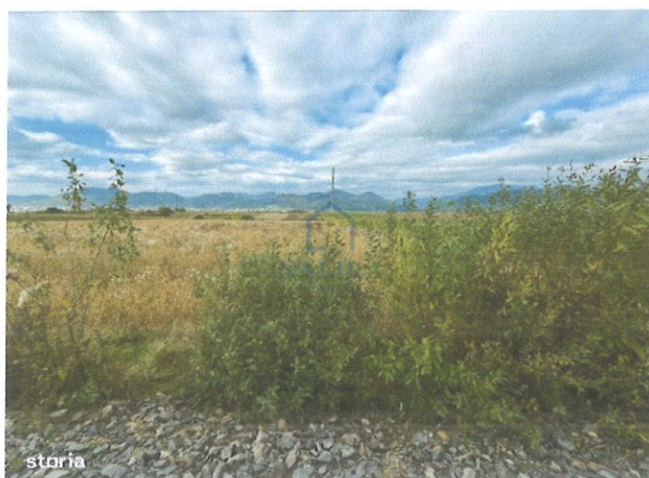
Suprafață utilă:	6181 m ²	Data	Modificare	Preț
Tip teren:	agricol	17.10.2025	Anunț republicat	-
Localizare:	urbana			
Dimensiuni:	6.0 x 1030.17 m	17.10.2025	Anunțul a fost dezactivat	-
Gard:	fără informații	9.10.2025	Anunț republicat	-
Tip acces:	fără informații			
Împrejurimi:	fără informații	9.10.2025	Anunțul a fost dezactivat	-
Media:	fără informații			
Tip vânzător:	agenție	9.10.2025	Anunțul a fost publicat	155.000 EUR

Descriere

Agencia Imobiliară Nalira vă prezintă, în vederea vânzării, un teren extravilan situat în zona Dealul Groșilor, Baia Mare, cu o suprafață de 6.181 mp (61.8 ari). Terenul beneficiază de o poziționare excelentă, într-o zonă cu potențial de dezvoltare, ideală pentru investiții imobiliare. Procesul pentru Plan Urbanistic Zonal (PUZ) a fost început.

Accesul este facil, iar zona oferă liniște, aer curat și o priveliște panoramică. Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, vă rugăm să ne contactați:

Agencia Imobiliară Nalira
Contactează



Comparabila 4

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-grosi-50-000-mp-IDE2rz>

storia
De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

3
♡ ▾ 👤 ▾
Adaugă anunț

CAPITAL IMOBILIARE Capital Imobiliare >

< Înapoi

Distribuie ♡ Salvează

Toate imaginile (2) Relevu

Teren de vanzare in Grosi: 50.000 mp
1 500 000 € 30 €/m²

Călin Stefan Gârboan
Capital Imobiliare
0. 0770 227 433

Descriere

Capital Imobiliare va propune spre vanzare un teren in suprafata de 50.000mp. Detalii: - Localizat in Grosi cu acces direct la DN18B - Apa, Gaz, Curent, Canalizare pe teren - Drumurile de acces realizate deja cu piatra in strat gros, pot sustine traficul greu. - Latime drumuri de 9 metri - Puz in multiple variante Pentru mai multe detalii dar si pentru a programa o vizionare, nu ezitati sa ne contactati!

GRILA DE DATE PENTRU COMPARABILE TEREN

Criterii și elemente de comparații	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (mp)	130.000	5.350	25.961	6.181
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale - coeficienți urbanistici	necesita documentatie de urbanism	necesita documentatie de urbanism	necesita documentatie de urbanism	necesita documentatie de urbanism
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente
Condiții de piață (data ofertei/vânzării)	martie 2026	martie 2026	martie 2026	martie 2026
Localizare	Sat Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. MM, la intrare pe partea dreapta	Loc. Baia Mare, jud. MM, zona industrială est, aproape de Tautii de Sus	Loc. Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramures, str. Ciresilor	Loc. Baia Mare, jud. Maramures, Dealul Grosilor
Formă/raport laturi	dreptunghiulara 1/5 (cu 3 laturi drepte)	dreptunghiulara 1/4 cu laturi regulate	dreptunghiulara 1/3 cu laturi regulate	dreptunghiulara cca 1/170 cu laturi regulate
Deschidere la drum/tip drum acces	cca. 720 ml / drum asfaltat (cu intrare din DJ 182B)	cca. 39 ml / drum neasfaltat pietruit	cca. 93 ml / drum, asfaltat	cca. 6 ml / drum neasfaltat
Topografie	teren plan, drenat cu mai multe rigole de colectare a apei	teren in panta lina	teren in panta lina	teren in panta lina
Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/da/nu/da, la limita terenului	da/nu/nu/nu, in apropiere la cca. 200 ml	da/nu/nu/nu, in apropiere la cca. 200 ml	nu/nu/nu/nu, in apropiere la cca. 500 ml
Zonarea - destinația legală permisă	conform PUG Groși: teren extravilan cu dezvoltare industrială in viitor, necesita PUZ	conf. PUG Baia Mare: teren extravilan in prezent teren arabil necesita PUZ	conf. PUG Groși teren extravilan in prezent teren arabil, necesita PUZ	conf. PUG Baia Mare teren extravilan in prezent teren arabil necesita PUZ
Cea mai bună utilizare	Conform CU: lucrări de utilitate publică de interes național sau local zona cu dezvoltare industrială	Din inf. culese: teren extravilan, zona cu dezvoltare industrială in prezent teren arabil	Teren extravilan in zona cu dezvoltare rezidențială in prezent teren arabil	Teren intravilan in zona cu dezvoltare rezidențială in prezent teren arabil
Prețul (euro/mp)		€ 13,00	€ 15,00	€ 25,00



ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR. COMPARATII DIRECTE

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Sat Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. MM, la intrare pe partea dreapta	Loc. Baia Mare, jud. MM, zona industrială est, aproape de Tautii de Sus	Loc. Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramures, str. Ciresilor	Loc. Baia Mare, jud. Maramures, Dealul Grosilor
Suprafața (mp)	130.000	5.350	25.961	6.181
Preț unitar/ofertă de vânzare (eur/mp)		€ 13,00	€ 15,00	€ 25,00
TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Corecție procentuală pentru ofertă		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru ofertă		€ 1,30	€ 1,50	€ 2,50
Prețul de vânzare negociat (euro/mp)		€ 11,70	€ 13,50	€ 22,50
Marja de negociere a pretului este de 0% pentru tranzacție și 10% pentru toate ofertele de vânzare la terenuri				
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 11,70	€ 13,50	€ 22,50
Corecție 0 (drepturi de proprietate deplin la subiect și la comparabile)				
RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	necesita documentație de urbanism	necesita documentație de urbanism	necesita documentație de urbanism	necesita documentație de urbanism
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 11,70	€ 13,50	€ 22,50
Corecție 0 (terenul subiect și toate comparabilele necesită PUZ)				
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 11,70	€ 13,50	€ 22,50
Corecție 0 (Condiții de finanțare - la piață - pentru subiect și pentru toate comparabilele)				
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 11,70	€ 13,50	€ 22,50
Corecție 0 (Condiții de vânzare - independente - pentru subiect și pentru comparabile)				
CONDIȚII DE PIAȚĂ (DATA OFERTEI/VÂNZĂRII)				
Condiții de piață (data ofertei/vânzării)	martie 2026	martie 2026	martie 2026	martie 2026
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 11,70	€ 13,50	€ 22,50
Corecție 0 (aceeași perioadă de tranzacționare și ofertare și pentru subiect și pentru comparabile)				
LOCALIZARE				
Localizare	Sat Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. MM, la intrare pe partea dreapta	Loc. Baia Mare, jud. MM, zona industrială est, aproape de Tautii de Sus	Loc. Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramures, str. Ciresilor	Loc. Baia Mare, jud. Maramures, Dealul Grosilor
Corecție unitară sau procentuală		0%	5%	5%
Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	€ 0,68	€ 1,13
Prețul corectat (euro/mp)		€ 11,70	€ 14,18	€ 23,63
S-a corectat prețul comparabilelor C2 cu 5% respectiv C3 cu 5% pentru că locația acestor comparabile este mai slabă decât a subiectului, iar C1 nu s-a corectat pentru că are o locație similară cu subiectul				

CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	130.000	5.350	25.961	6.181
Corecție unitară sau procentuală		-25%	-5%	-25%
Corecție totală pentru suprafață		-2,93	-0,71	-5,91
Prețul corectat (euro/mp)		8,78	13,47	17,72
S-au corectat toate comparabilele pentru suprafețe mai mici decât a subiectului, deoarece sunt mai vandabile pe piața (un procent la fiecare 5.000 mp diferența de suprafața)				
Formă/raport laturi	dreptunghiulara 1/5 (cu 3 laturi drepte)	dreptunghiulara 1/4 cu laturi regulate	dreptunghiulara 1/3 cu laturi regulate	dreptunghiulara cca 1/170 cu laturi regulate
Corecție unitară sau procentuală		-2%	-4%	25%
Corecție totală pentru formă/raport laturi		-€ 0,18	-€ 0,54	€ 4,43
Prețul corectat (euro/mp)		€ 8,60	€ 12,93	€ 22,15
S-a corectat comparabilele 1 si 2 pentru forma si raport al laturilor mai bune decat subiectul si 25% comparabila 3 pentru raport al laturilor mult mai slabun mai slab				
Deschidere la drum/tip drum acces	cca. 720 ml / drum asfaltat (cu intrare din DJ 182B)	cca. 39 ml / drum neasfaltat pietruit	cca. 93 ml / drum, asfaltat	cca. 6 ml / drum neasfaltat
Corecție unitară sau procentuală		2%	0%	4%
Corecție totală pentru deschidere la drum / tip drum acces		€ 0,17	€ 0,00	€ 0,89
Prețul corectat (euro/mp)		€ 8,77	€ 12,93	€ 23,03
S-au corectat comparabilele C1 si C3 pentru natura drumului nesfaltat în comparație cu subiectul.				
Topografie	teren plan, drenat cu mai multe rigole de colectare a apei	teren in panta lina	teren in panta lina	teren in panta lina
Corecție unitară sau procentuală		1%	1%	1%
Corecție totală pentru topografie (planeitate)		€ 0,09	€ 0,13	€ 0,23
Prețul corectat (euro/mp)		€ 8,86	€ 13,06	€ 23,26
S-a aplicat corecție procentuală de 1% pentru toate comparabilele pentru că sunt terenuri in panta lina fata de subiect care este teren plan.				
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/da/nu/da, la limita terenului	da/nu/nu/nu, in apropiere la cca. 200 ml	da/nu/nu/nu, in apropiere la cca. 200 ml	nu/nu/nu/nu, in apropiere la cca. 500 ml
Corecție unitară sau procentuală		2%	2%	6%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,18	€ 0,26	€ 1,40
Prețul corectat (euro/mp)		€ 9,04	€ 13,32	€ 24,66
S-a aplicat corecție procentuala de 2% la Comparabilele1 si 2 pentru lipsa rețelelor de utilități apa si gaz fata de subiect si o corecție de 6% la Comparabila 3 pentru lipsa tuturor rețelelor de utilitati				
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	conform PUG Grosi: teren extravilan cu dezvoltare industriala in viitor, necesita PUZ	conf. PUG Baia Mare: teren extravilan in prezent teren arabil necesita PUZ	conf. PUG Grosi teren extravilan in prezent teren arabil, necesita PUZ	conf. PUG Baia Mare teren extravilan în prezent teren arabil necesita PUZ
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 9,04	€ 13,32	€ 24,66
Nu s-au aplicat corecții la nicio comparabila toate 3 sunt situate in extravilanul localitatilor si necesita PUZ.				
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	Conform CU: lucrări de utilitate publică de interes național sau local zona cu dezvoltare industriala	Din inf. culese: teren extravilan, zona cu dezvoltare industrială in prezent teren arabil	Teren extravilan in zona cu dezvoltare rezidentiala in prezent teren arabil	Teren intravilan in zona cu dezvoltare rezidentiala in prezent teren arabil
Corecție unitară sau procentuală		0%	-3%	-3%
Corecție totală pentru cea mai bună utilizare		€ 0,00	-€ 0,40	-€ 0,74
Prețul corectat (euro/mp)		€ 9,04	€ 12,92	€ 23,92
Corecție de -2% pentru Comparabilele 2 si 3 pentru cea mai buna utilizare de teren cu dezvoltare rezidentiala, si corecție de 0% pentru Comparabila 1 de teren cu aceeasi ce amai buna utilizare ca si subiectul de teren industrial				

Prețul corectat (euro/mp)		€ 9,04	€ 12,92	€ 23,92
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 2,66	-€ 0,58	€ 1,42
	(procentual)	-23%	-4%	6%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 3,54	€ 2,71	€ 14,71
	(procentual)	30%	20%	65%
Suprafața mp	130.000	mp		
Opinie / mp	12,92	(euro/mp)		
Opinie / mp (rotunjit)	€ 12,90	(euro/mp)		
Valoare estimată EURO	1.677.000	euro		
Valoare estimată RON	8.544.800	lei		
Curs de referință BNR 1 euro =	5,0953	lei		
Data evaluării	02.03.2026			

Baia Mare, la

02.03.2026

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

ing. Brîndușe Vasile



ANEXE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56113 Grozi

Nr. cerere	11910
Zile	27
Luna	02
Anul	2024



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
41	56113	130.000	Teren neamprimit. Imobil inregistrat in planul cadastral hirt localizare carti din cauza lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
4992 / 29/01/2024		
Ordin nr. 1362 din 2003 emis de Prefectura Judetului Maramures:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE art 33 si art 44 din Legea 18/1991, art 137 din Legea 215/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA GROZI	
	OBSERVATII: posib. transmise din CP 56074/Grozi, incheiate prin incheierea nr. 73983 din 22/11/2023; posib. transmise din CP 52463/Grozi, incheiate prin incheierea nr. 2745 din 22/01/2019;	
B3	Se inregistreaza dreptul de administrare in favoarea Consiliului Local Grozi.	A1
	OBSERVATII: posib. transmise din CP 56074/Grozi, incheiate prin incheierea nr. 73983 din 22/11/2023; posib. transmise din CP 52463/Grozi, incheiate prin incheierea nr. 2745 din 22/01/2019;	
Act Administrativ nr. Cerere, din 29/08/2023 emis de BCPI BAIA MARE PRIN POP ANAMARIA: Act Administrativ nr. Referat nr 33684, din 30/08/2023 emis de OCPI Maramures:		
B4	Imobil aflat sub incidente art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014	A1
	OBSERVATII: posib. transmise din CP 56074/Grozi, incheiate prin incheierea nr. 73983 din 22/11/2023; posib. transmise din CP 52463/Grozi, incheiate prin incheierea nr. 33684 din 29/08/2023;	

C. Partea III. SARCINI

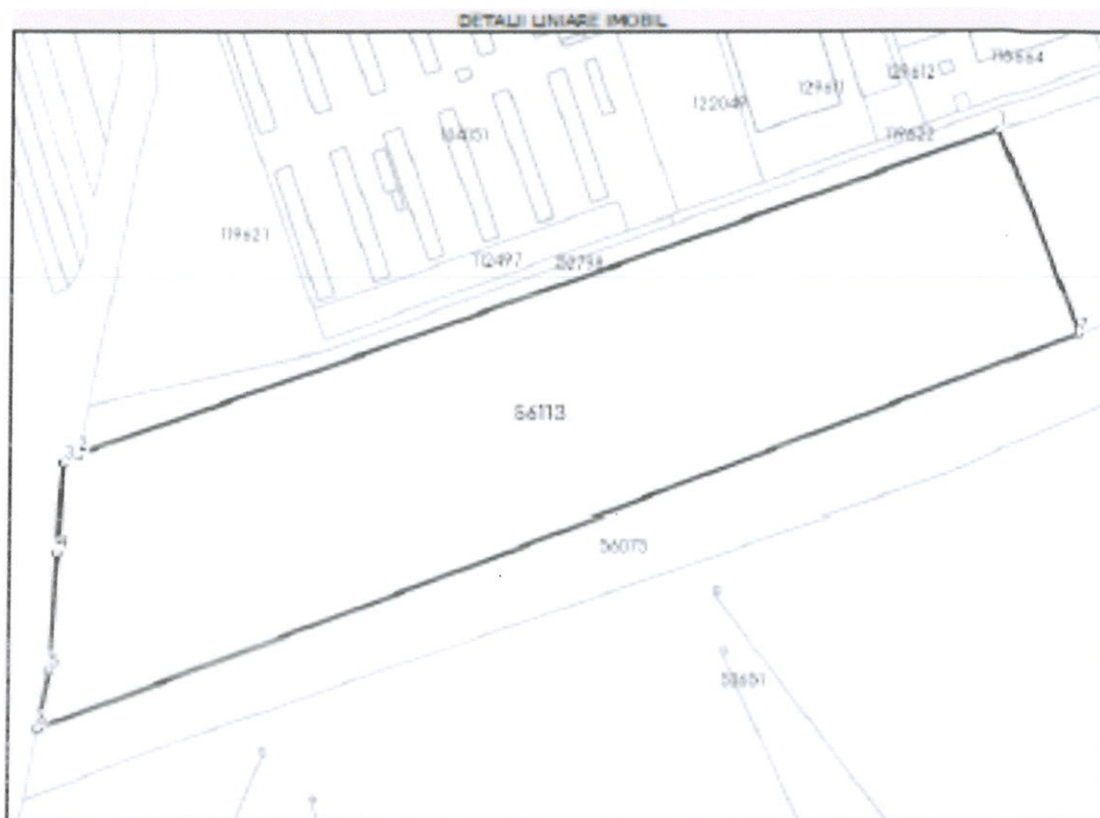
Inscrieri privind desmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56113	130.000	Teren neînprumuit. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intr. vilan	Suprafața (mp)	Terie	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	fenestră	NU	130.000	-	-	-	Teren neînprumuit. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	717.235
2	3	12.567
3	4	64.134
4	5	87.161
5	6	43.769

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment p (m)
6	7	816,444
7	1	159,892

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Sberes 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 zing drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare în condițiile legii.

S-a achitat taxul de 0 RON. - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării.

27-02-2024

Data eliberării.

____/____/____

Azistent Registrator.

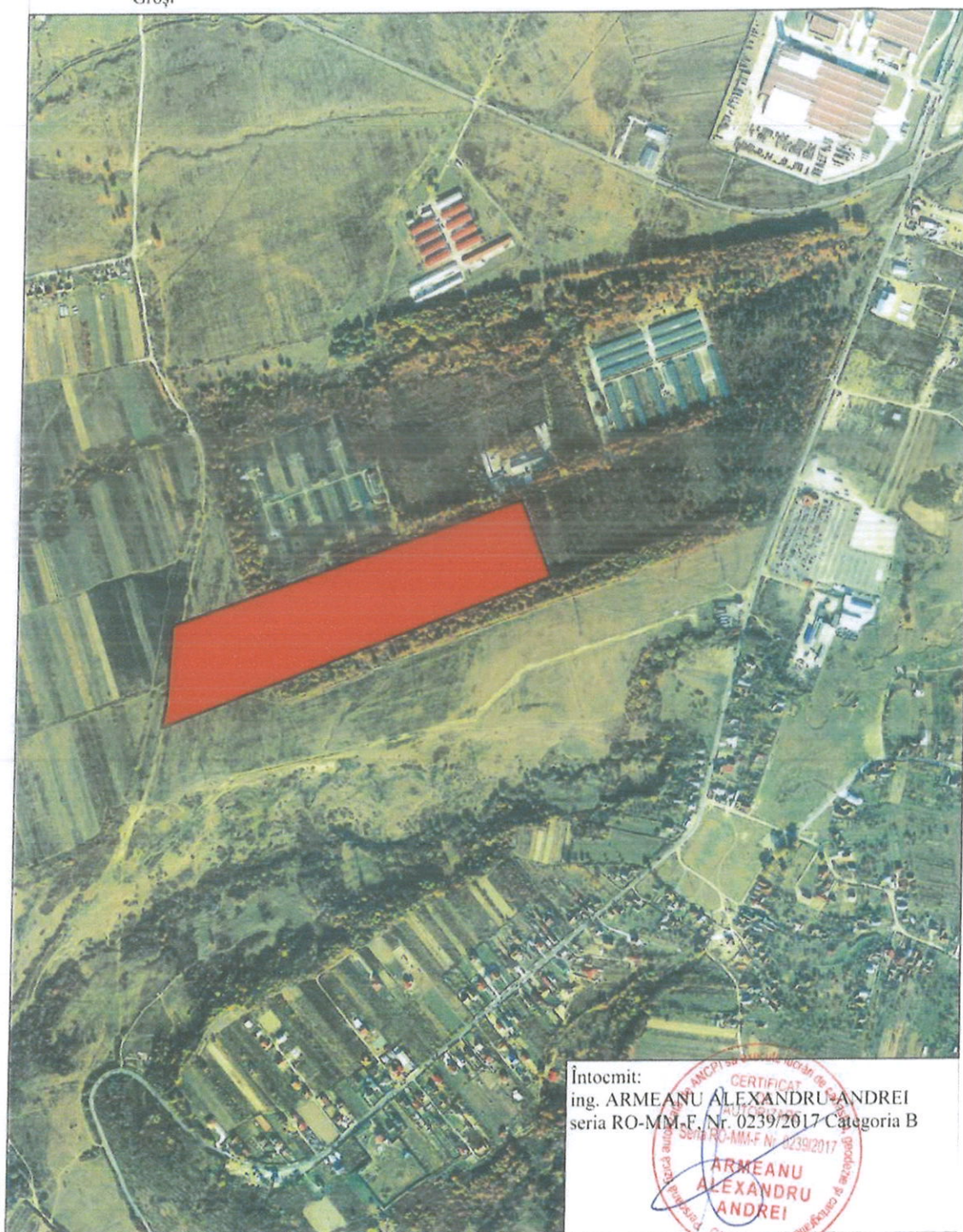
CARMEN NICOLARA

(pense și semnătură)

Referent.

(pense și semnătură)

Groși



Intocmit:
ing. ARMEANU ALEXANDRU ANDREI
seria RO-MM-F, Nr. 0239/2017 Categoria B



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 51 din 20.03.2024

În scopul: Operațiuni notariale – concesiune teren în suprafața de 130000 mp, situat în localitatea Satu Nou de Jos, identificat prin CF nr. 56113-Grosi.

Ca urmare Cererii adresate de Boltea Florin-Daniel, reprezentant al COMUNEI GROSI, în calitate de primar, cu domiciliul/sediul în județul Maramureș, municipiul/orașul/comuna: Grosi, satul: Grosi, sectorul-, cod poștal-, strada: Mihai Viteazu, nr. 50, bloc-; sc -: et-; ap: -; telefon/fax-, e-mail-, înregistrată la numărul 2327 din 19.03.2024.

Pentru imobilul – teren și/ sau construcții – situat în județul Maramureș; comuna: GROSI, satul: Satu Nou de Jos, cod poștal-; strada-; nr: f.n.; zona -.

sau identificat prin ~~P.A.D. sc. 1:2000, Plan de înmădare în zona sc. 1:5.000~~; CF nr. 56113-Grosi.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 18/2009, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Grosi nr. 15/2013 și HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilității acesteia. În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1.REGIM JURIDIC:

- a). Situația terenului: în extravilanul localității Satu Nou de Jos.
- b). Dreptul de proprietate asupra imobilului: domeniul privat al Comunei Grosi.
- c). Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: Parcela se învecinează cu traseul propus al Variantei de ocolire a municipiului Baia Mare (faza SF).

2. REGIMUL ECONOMIC:

- a.) Folosința actuală: fâneată, conform CF nr. 56113-Grosi .
- b.) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: Teren situat în extravilanul localității. Terenul nu este studiat din punct de vedere urbanistic.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan se supune art. 3 din RGU, legea nr.18/91 și legea nr. 50/91 (republicată). În aceste condiții aplicarea articolului conduce la luarea următoarelor decizii privind construibilitatea terenurilor în extravilan:

Utilizări permise:

- lucrările de utilitate publică de interes național sau local admise în condițiile Legii nr. 18/91 (republicată), art.92 al. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismelor competente conform legii;
- lucrările prevăzute de Legea nr.50/91 (republicată) – construcțiile care servesc activitățile agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității.

Utilizări permise cu condiții:

- rețelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr.18/91 republicată, art.102);
- construcții care prin natura și destinația lor nu pot fi incluse în intravilan (conform Legii nr.18/91 republicată, art.91) vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu.

Utilizări interzise:

- nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și a-II-a de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr.18/91 republicată, art.92).

3.REGIMUL TEHNIC:

Suprafața totală teren studiat, situat în extravilanul localității = 130000 mp

Terenul agricol, faneat, situat în extravilanul localității nu este studiat din punct de vedere urbanistic.

- Utilizarea terenurilor se va face conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Având în vedere faptul că imobilul este situat în extravilanul localității, pentru includerea în intravilanul localității, în vederea realizării de construcții beneficiarul va elabora un Plan Urbanistic Zonal, Conform art. 47, alin. (2), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

Circulații/Parcări: Circulația pietonilor și accesul auto pe parcela se realizează din drum public.

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

- **Împrejurimi:** Împrejuririle pot fi: Configurația împrejuririlor este determinată de următorii factori urbanistici: funcțiunea construcției care este amplasată pe parcelă; caracteristicile cadrului natural și al celui construit; modalitățile tradiționale de construire a împrejuririlor în localitate.

Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,00 m.

- **Echiparea cu utilități:** În zona drumului public se găsesc rețele de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, alimentare cu gaz metan. Rețea de canalizare în zona drumului județean DJ182B. Extinderea/racordarea/bransarea la utilități se va face în baza autorizațiilor de construire, pentru acestea. Pentru UTILITĂȚI se vor prezenta DTAC separate pentru fiecare utilitate în parte.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, ale Legii Locuinței nr.114/1996 actualizată și ordinului nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Conform art. 9 din legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare Documentațiile tehnice - D.T. și proiectele tehnice se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însușesc și se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, astfel:

- de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru proiectarea părții de arhitectură pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterrane și a celor subterane;

- de ingineri constructori și de instalații, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru părțile de inginerie în domeniile specifice, pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterrane și subterane, precum și la instalațiile aferente acestora;

- de conductor arhitect, urbanist și/sau de subinginer de construcții, cu diploma recunoscută de statul român, pentru clădiri de importanță redusă și aflate în afara zonelor protejate, stabilite conform legii.

Conform art.7, alin. (1) din Legea nr.50/1991 și art.14, alin. (2) din Ordinul nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, **odată cu autorizarea executării lucrărilor de bază, prin autorizarea de construire se autorizează și executarea lucrărilor de organizare de șantier aferente**, pentru care se vor depune documentațiile necesare autorizării, în conformitate cu conținutul-cadru reglementat prin Anexa nr.1 la Legea nr. 50/1991.

-Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: *Având în vedere faptul că imobilul este situat în extravilanul localității, pentru includerea în intravilanul localității, în vederea realizării de construcții beneficiarul va elabora un Plan Urbanistic Zonal, Conform art. 47, alin. (2), lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.*

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru: Operațiuni notariale –
– concesiune teren în suprafața de 130000 mp, situat în localitatea Satu Nou de Jos, identificat prin
CF nr. 56113-Grosi.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, BAIA MARE, STR. IZA**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirea necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; Extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, din care sa rezulte ca solicitantul autorizatiei de construire detine un drept real asupra terenului care sa-i confere dreptul de a obtine autorizatia de construire (conform Anexei nr. 2 din Legea nr. 50/1991 republicata);
c) Documentația tehnică – D.T., după caz: (2 exemplare originale).

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | |
|--|--|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonie ORANGE |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ telefonie TELEKOM |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ telefonie RCS&RDS |

Alte avize/acorduri:

☐ Verificare proiect conform Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții – cerința A – rezistență și stabilitate. (Specialiști verifcatori de proiecte atestați stabiliți în funcție de categoria de importanță a construcției, conform prevederilor Legii 10/1995 și a Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, aprobat prin HG nr. 925/20.11.1995 și prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 77/N/28.10.1996).

☐ Decizia privind scoaterea din circuitul agricol – Direcția pentru Agricultură Maramureș, municipiul Baia Mare, str. Gh. Șineai, nr. 46/Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș, municipiul Baia Mare, str. Cosmonauților nr. 3;

☐ Acord de amplasare și/sau acces la drum public – Primăria municipiului Baia Mare;

☐ Acordul prealabil de amplasare lucrări în zona drumului public – Primăria comunei Grosi;

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

☐ Aviz Statul Major General din cadrul Ministerului Aparării Naționale București, str. Izvor nr. 3-5, sector 5;

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

☐ Studiu geotehnic;

☐ Plan de situație întocmit în sistemul de Proiecție Stereografică 1970, cu identificarea parcelei prin număr cadastral, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș conform Anexei nr.1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

e). punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f). documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) – taxa AC;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Florin - Daniel BOLTEA



SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Alina - Carmen MIHUT

ARHITECT ȘEF,
ing. Anicuta FEHER

Achitat taxa de: 654,32 lei, conform chitanței nr. scutit de taxa din 19.03.2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct /prin poștă la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____

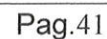
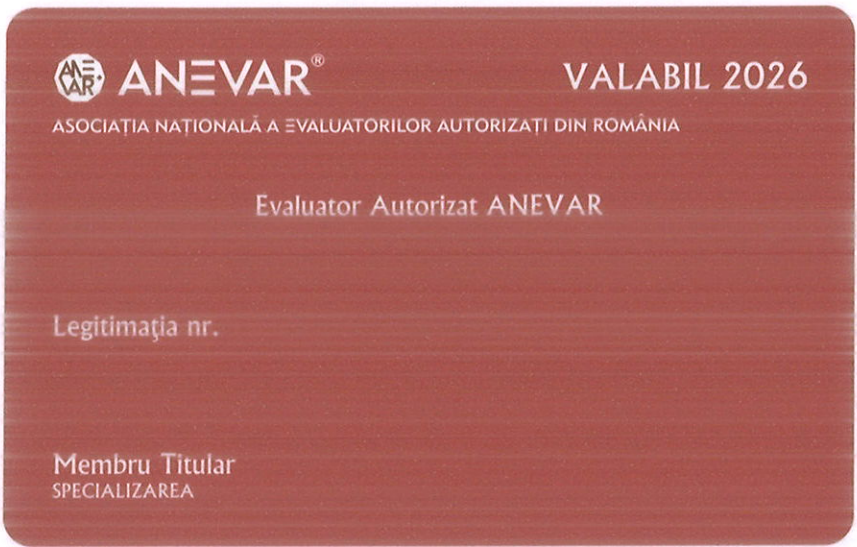
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poșta.





MINISTERUL JUSTIȚIEI

SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE
BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE

AUTORIZAȚIE

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 6918072014 Seria 670714103313062014

În conformitate cu art. II din Legea nr. 208/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 11 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2000, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Se emite următoarea

AUTORIZAȚIE

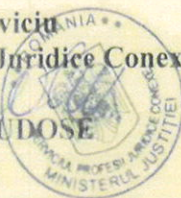
Domnul/Doamna **Brîndușe Vasile**, cod numeric personal 1570406240019, se autorizează ca **expert tehnic judiciar** în specializarea/specializările:

Evaluări bunuri mobile economie
Evaluarea proprietatii imobiliare

Eliberată astăzi, 18/07/2014

Șef Serviciu
Serviciul Profesii Juridice Conex

Aurelia TUDOSE



CERTIFICAT Nr. /

privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

În baza poliței nr. 571167422 / 25.11.2025 emisă de Societatea ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A. pentru Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, Asiguratorul se angajează ca la producerea riscurilor asigurate să despăgubească pe Asiguratul nominalizat în prezentul certificat, în forma și cuantumul prevăzute în condițiile de asigurare specificate pe verso, cu condiția achitării primei de asigurare corespunzătoare nivelului de acoperire pentru care s-a făcut opțiunea, în termenele stabilite de metodologia comunicată de ANEVAR.

ASIGURAT:			
CNP / CUI	Număr legitimație	Telefon/Fax	
(nume/denumire, adresă, telefon, fax, CNP, CUI, număr legitimație ANEVAR)			
SPECIFICUL ACTIVITĂȚII: În conformitate cu normele profesiei recunoscute de ANEVAR prin statutul său.			
LIMITA GEOGRAFICĂ: În România			
FELUL ASIGURĂRII: Asigurare colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR			
Felul răspunderii asigurate	Nivel de acoperire din Programul ANEVAR	Limita de răspundere pe eveniment și agregat (în lei la cursul stabilit de 5,2 Lei/Eur)	Prima de asigurare Formată din prima de bază pentru Nivelul 1 și toate primele adiționale pentru celelalte niveluri de acoperire
Răspunderea profesională a Evaluatorilor și Experților Tehnici Nivelul	Eur	Lei	Lei
TOTAL PRIMĂ DE ASIGURARE	(în litere)		(în cifre)
Franșiză	EUR, echivalent în lei		
Anterioritate			
Perioada asigurată	luni	de la	la
Prima integrală:	Lei	s-a încasat la	
Rata 1 de primă	(suma)	(zua, luna, anul)	
EȘALONARE RATE (sume și scadențe):			
Se anexează la prezenta poliță următoarele documente:			
☒ Condițiile privind asigurarea de răspundere civilă profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR			
☐ Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a experților contabili și a contabililor autorizați (14-14)			
☐ Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a auditorilor financiari (14-24)			
☐ Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a practicienilor în insolvență (14-25)			
☐ Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a consultantilor fiscali (14-31)			
☒ Clauze suplimentare:			
➤ Cheltuieli de apărare (în limita poliței).			
➤ Clauza specială privind riscurile cibernetice și riscuri cu privire la date:			
- Santaj cibernetic, virusi informatici (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 10.000 EUR / eveniment și în agregat);			
- Încălcarea obligațiilor de confidențialitate (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat);			
- Încălcarea drepturilor de proprietate intelectuală (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar max. 50.000 EUR / eveniment și în agregat);			
➤ Insulță și calomnie (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat);			
➤ Infidelitatea angajaților (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat);			
MENTIUNI SPECIALE:			
⊗ Cererea-chestionar face parte integrantă din polița de asigurare			
⊗ Prezentul certificat este valabil în varianta electronică sau poate fi tipărit, ambele forme având aceeași valabilitate			
⊗ Prezentul certificat este parte integrantă din polița de asigurare nr. 571167422 / 25.11.2025 contractată de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România în numele și pentru membrii săi, supunându-se tuturor termenilor și condițiilor din aceasta poliță.			

Emis de Aon România Broker de Asigurare-Reasigurare la data de



ASIGURĂTOR,



ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Strada Buzzești, nr. 82-94, parter, etajele 3, 4, 12,
Sector 1, 011017, București, România
Info Line: +4 021 2019 100
www.allianztiriarc.ro

J1994015882405 | CUI 6120740
Capital social subscris și vărsat 94.393.890 lei
Autorizată de Autoritate de Supraveghere Financiară
Număr în Registrul Asiguratorilor RA-017
Codul Lei 529900XKNXM9MBH8GS45
Operator de date cu caracter personal nr. 779
EN ISO 9001:2015



EN ISO 9001
Certificate No. 312 - 052



ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
COMUNA GROȘI
437165 Groși, str. Dumitru Fărcaș, nr. 50, C.F. 3627722,
Tel:0262-258685, Fax: 0262-258804
e-mail: contact@primariagrosi.ro, site: www.primariagrosi.ro



ORGANIZAREA LICITAȚIEI

Cap.I. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI: COMUNA GROȘI

- I.1. Intenția de concesiune a bunului prezentat în prezentul caiet de sarcini se va da publicității prin anunț dat în presă, Monitorul Oficial al României precum și prin afișare la sediul concedentului.
- I.2. Forma de licitație: **LICITAȚIE**
- I.3 Data licitației:, ora **10,00**.
- I.4 Locul licitației: **Sediul Primăriei Groși, tel/fax. 0262.258804, tel. 0262.258685.**
- I.5 Termenul limită de depunere a ofertelor:, ora **12.00**
- I.6 Solicitări de clarificări până la data de:

Cap. II. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE:

- 2.1 Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau juridică română ori străină.
- 2.2 Pot prezenta oferta numai cei care au achiziționat Caietul de sarcini contra sumei de **500 lei** și au depus documentația în termenul stabilit .
- 2.3 Oferta se va depune în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
- 2.4 Oferta va fi depusă într-un număr de 2 exemplare. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 2.5 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- 2.6 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
- 2.7 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Oferta va fi compusă din Documentele de calificare și Oferta financiară.

2.8 Documentele de calificare care trebuie depuse obligatoriu sunt:

1. Fișa cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
2. Dovada achitării caietului de sarcini.
3. Dovada depunerii garanției de participare.
4. Certificat de atestare fiscală emis de administrația financiară teritorială din care să rezulte că ofertantul nu are datorii la plata contribuțiilor către bugetul de stat, la data de 30 a lunii precedente licitației.
5. Certificat de atestare fiscală privind plata taxelor și impozitelor locale.
6. Ultimul bilanț contabil.
7. Ultima balanță contabilă.
8. Certificat constatator de la Registrul Comerțului.

9. Copie după Certificatul de înregistrare emis de Registrul Comerțului din care să rezulte specificul activității.

PENTRU PERSOANE FIZICE: Cazier judiciar și extras de cont care să evidențieze situația financiară existentă cu cel puțin o lună în avans față de data anunțului licitației.

2.9 **Oferta financiară** - se va pune într-un plic pe care se scrie numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia.

2.10 Ședința de deschidere a plicurilor privind documentele de calificare va fi publică.

Cap. III. CRITERII DE SELECTARE A OFERTELOR:

3.1 Comisia de evaluare a ofertelor va alege oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic, având în vedere următoarele criterii:

- Nivelul redevenței: 35%.
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților: 30%.
- Protecția mediului înconjurător: 5%.
- Valoarea investiției: 30%.....

3.2 Contestarea licitației :

Contestațiile privind organizarea, desfășurarea licitației, evaluarea ofertelor și desemnarea câștigătorului licitației se pot face în conformitate cu prevederile art. 20 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

PRIMAR
Florin-Daniel BOLTEA

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Alina-Carmen MIHUȚ

COMUNA GROȘI

DOSAR LICITAȚIE

**Concesionare teren în suprafață de 130.000 mp, situat în localitatea Satu Nou de Jos, în vederea realizării unei investiții
în condițiile întocmirii și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal privind introducerea în intravilanul localității și stabilirea unei funcțiuni a zonei pentru terenul care face obiectul prezentei concesiuni**

2026

COMUNA GROȘI

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică deschisă a terenului situat în comuna Groși, localitatea Satu Nou de Jos, înscris în CF nr. 56113 Groși nr. cadastral 56113

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1. Descrierea, identificarea și destinația bunului care urmează să fie concesionat:

1.1. Teren în suprafață de 130.000 mp, situat în localitatea Satu Nou de Jos, comuna Groși, identificat prin C.F. nr. 56113 Groși nr. cadastral 56113 în scopul realizării a cel puțin o CONSTRUCȚIE PENTRU PRODUCȚIE, PRESTĂRI SERVICII, ȘI DEPOZITARE, în condițiile întocmirii și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilanul localității și stabilirea unei funcțiuni a zonei/destinația terenului care face obiectul prezentei concesiuni precum și caracteristicile urbanistice ale clădirilor ce urmează a fi executate.

1.2. Terenul dispune de următoarele utilități edilitare: cale de acces, alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, rețea de alimentare cu gaz și rețea de canalizare, în zona drumului județean DJ 182B. Toate aceste utilități se găsesc în zonă (a se vedea la fața locului).

Toate lucrările privind extinderea/racordarea la rețelele de utilități și obținerea acordurilor de la deținătorii acestora îl privesc pe concesionar.

1.2.Imobilul teren se află în extravilanul Comunei Groși.

Regimul tehnic este prezentat spre informare prin Certificatul de Urbanism nr. 51/20.03.2024 pentru imobilul teren extravilan, situat în comuna Groși, nr. F.N, județul Maramureș, identificat prin C.F. 56113 Groși nr. cadastral 56113, în suprafață de 130.000 mp;

2. Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii:

Modul de utilizare al terenului obiect al concesionării se va face exclusiv în scopul realizării unor investiții de anvergură ce vor asigura, pe toată durata contractului de concesiune, valorificarea eficientă a terenului.

În acest sens subliniem faptul că **scopul** concesionării reprezintă un **element esențial** al contractului de concesiune.

Nerespectarea scopului concesiunii sau deturnarea proiectului de la scopul definit prin caietul de sarcini atrage desființarea imediată a contractului și transferarea de drept în patrimoniul Comunei Groși a dreptului de proprietate asupra oricăror investiții realizate pe terenul concesionat, indiferent de stadiul acestora.

Pentru o mai bună înțelegere a scopului concesionării, caracterul public al proiectului nu poate include dezvoltarea de locuințe private, individuale sau colective și nici un alt tip de dezvoltare imobiliară care să contravină caracterului public și destinației pentru public a proiectului.

La elaborarea și aprobarea PUZ se vor avea în vedere prevederile PUG aprobat prin HCL Groși nr. 15/2013 și prevederile Certificatului de urbanism nr. 51 din 20.03.2024, emis de Primarul Comunei Groși, care face parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini. Terenul prezentat mai sus, aparține domeniului privat al Comunei Groși și este liber de sarcini.

3. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de concedent pentru exploatarea eficientă a bunului care face obiectul concesiunii sunt:

a. Obiective economice:

Administrarea eficientă a domeniului public și privat al Comunei Grosi, pentru atragerea de venituri suplimentare și importante la bugetul local – se va asigura un venit anual suplimentar la bugetul local egal cu redevența datorată de concesionar.

Având în vedere și scopul concesionării se va asigura și un venit la bugetul local datorat ca impozit pe construcțiile realizate de concesionar sau alte taxe și impozite datorate bugetului local.

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat
- concesionarul va achita autorității concedente o redevență anuală stabilită prin contract
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

b. Obiective de ordin social:

- dezvoltarea economică a comunei prin realizarea unor investiții de anvergură este de natură a crea locuri de muncă în comunitate și oportunități de afaceri auxiliare celor realizate de concesionar.

- accesul cetățenilor comunei și a localităților limitrofe la servicii cu caracter public cu impact asupra dezvoltării individuale și de grup, păstrării și promovării tradițiilor și satului istoric

c. Obiective de mediu

Concesionarul va avea obligația de a respecta legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației,
- utilizarea durabilă a resurselor,
- gestionarea eficientă a deșeurilor.

II.CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

1. DURATA CONCESIUNII

1.1. Terenul identificat conform datelor prezentate se concesionează pe o perioadă de **49 ani**, perioadă în care este interzisă subconcesionarea sau închirierea terenului.

1.2. Se va realiza cel puțin o **CONSTRUCȚIE PENTRU PRODUCȚIE, PRESTĂRI SERVICII, ȘI DEPOZITARE**, în condițiile întocmirii și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal prin care va fi stabilită funcțiunea zonei/destinația terenului care face obiectul prezentei concesiuni precum și caracteristicile urbanistice ale clădirilor ce urmează a fi executate.

1.3. Concedentul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului, cu condiția notificării intenției către concesionar cu 6 luni înainte.

2. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

2.1. Se va realiza o investiție care se încadrează în prevederile unui Plan Urbanistic Zonal, elaborat de către concesionar, prin care va fi stabilită funcțiunea zonei/destinația terenului care face obiectul prezentei concesiuni precum și caracteristicile urbanistice ale clădirilor ce urmează a fi executate.

Având în vedere faptul că imobilul care face obiectul concesiunii este situat în extravilanul localității, concesionarul va elabora și aproba pe cheltuiala sa, un Plan Urbanistic

Zonal pentru introducerea în intravilanul localității și stabilirea unei funcțiuni a zonei pentru terenul care face obiectul prezentei concesiuni.

Planul urbanistic zonal se va elabora și aviza conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare. PUZ-ul se va întocmi numai după obținerea Avizului de oportunitate. Avizele necesare elaborării și aprobării PUZ vor fi stabilite prin Avizul de oportunitate. După obținerea Avizului tehnic, Planul Urbanistic Zonal va fi supus spre aprobare Consiliului local al comunei Groși.

Planul urbanistic zonal aprobat, va stabili funcțiunea și noile reglementări urbanistice ale zonei care vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire a obiectivelor de investiții.

Dacă Planul urbanistic zonal nu va fi aprobat din diverse motive, contractul de concesiune va fi reziliat în condițiile Legii. Acesta se considera a fi un risc asumat de către concesionar.

2.2. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate, precum și protecția mediului și sănătatea publică.

2.3. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor privind realizarea investiției cad în sarcina concesionarului.

2.4. Autorizația de construire se va obține în termen de cel mult un an de la data semnării contractului de concesiune.

2.5. Contractul se va semna în termen de 20 de zile de la data realizării comunicării prin poștă, cu confirmare de primire a adjudecării licitației.

3. PROCEDURA DE ACHIZIȚIE ȘI ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Procedura de achiziție publică este *licitația publică deschisă*, așa cum a fost anunțată în M.O., presa locală, presa națională, și afișajul realizat la sediul Primăriei Comunei Groși.

3.2. Licitația publică deschisă va avea loc în data de, la ora 10.00, la sediul Primăriei Comunei Groși.

3.3. Poate participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română ori străină.

3.4. O persoană poate cumpăra un singur caiet de sarcini.

3.5. Prețul minim de pornire a licitației este de, care se va actualiza anual cu rata inflației, la calcularea lui avându-se în vedere prețul de vânzare actual al terenurilor similare, la cursul pieții, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară existentă, caracteristicile geotehnice, facilitățile de transport, etc

Redevența anuală se va achita până la data de 30 martie a fiecărui an. În caz contrar se va aplica o penalitate de 0,1% pe zi din valoarea redevenței.

Neplata redevenței sau întârzierea achitării acesteia cu o durată mai mare de trei luni atrage după sine rezilierea contractului.

3.6. Prețul concesiunii adjudecate, care va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus, se va indexa anual cu rata inflației.

3.7. Modul de achitare al prețului concesiunii, cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de concesiune.

3.8. La adjudecarea licitației se va ține cont de cel mai mare nivel al redevenței, capacitatea economico-financiară, valoarea investiției, protecția mediului înconjurător.

- Solicitanții concesionari vor prezenta obligatoriu acte financiar contabile (balanța, bilanț contabil pe 3 ani anteriori) prin care să facă dovada situației economice reale a acestora,

- Vor prezenta obligatoriu acte prin care să facă dovada posibilității realizării investiției (contract de finanțare sau scrisoare de intenție depusă și avizată de finanțator).

3.9. În termen de 90 de zile de la data semnării contractului, concesionarul este obligat să depună cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de activitate.

III. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Ofertele se redacteaza în limba română.

Ofertele vor fi transmise (depuse) până la data de ora 12.00 (conform anunțului de licitație), riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, rămânând exclusiv în sarcina persoanei interesate.

Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, ultimul conținând oferta propriu-zisă semnată de ofertant. Modul detaliat de prezentare și documentele necesare sunt prevăzute în documentația de atribuire.

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației (de la depunere și până la încheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător), are caracter obligatoriu și este confidențială până la deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, la data și ora stabilită prin anunțul de licitație.

IV. ÎNCETAREA CONCESIUNII

1. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

1.1. La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului concesiunii, gratuit și liber de orice sarcini, așa cum a fost preluat la data concesiunii, în cazul în care nu intervin alte înțelegeri între părțile contractante.

1.2. Concesionarul va prezenta din partea Administrației financiare în raza căreia se află bunul imobil, dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesionat, după care între concedent și concesionar se va întocmi un proces verbal de predare a bunului.

2. Încetarea concesiunii prin denunțare unilaterală

2.1. În cazul în care interesul național sau local o impune, concedentul poate denunța unilateral contractul de concesiune.

2.2. Intenția concedentului de a denunța unilateral contractul va fi notificată de îndată concesionarului și totodată va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

3. Încetarea concesiunii prin retragere

3.1. Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

3.2. Concesionarea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivele de investiție în termen de 12 luni de la data încheierii contractului și finalizarea executării acestora nu s-a realizat în termen de trei ani de la semnarea contractului.

3.3. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului, cu precizarea cauzelor determinate. Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, în cazul în care concesionarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale, fără a se plăti despăgubiri pentru investițiile făcute.

4. Încetarea concesiunii prin renunțare

4.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care, cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de către concesionar de o comisie formată din reprezentanții concedentului (Consiliul Local al Comunei Groși) și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

4.2. Concesionarul poate declara renunțarea la concesiune după notificarea concedentului despre apariția unui caz de imposibilitate obiectivă de exploatare a bunului concesionat.

5. Încetarea concesiunii în caz de forță majoră

5.1. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent

de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

5.2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 (cinci) zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

5.3. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus executarea obligațiilor părților se decalază în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

5.4. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

6. Încetarea contractului prin reziliere

6.1. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, concedentul are dreptul de a rezilia contractul de concesiune, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

6.2. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, concesionarul are dreptul de a rezilia contractul de concesiune.

6.3. În cazul rezilierii contractului din culpă concesionarului toate investițiile realizate vor reveni proprietarului terenului Consiliul Local Groși, prin trecerea acestora în patrimoniul comunei Groși.

V. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractate în cursul derulării contractului de concesiune, sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor, părțile pot apela și la arbitraj.

VI. CONTESTAȚII

Contestațiile privind organizarea, desfășurarea licitației, evaluarea ofertelor și desemnarea câștigătorului licitației se pot face în conformitate cu prevederile art. 20 din Legea nr. 50/1991 și O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

VII. DISPOZIȚII FINALE

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

2. După concesionare, realizarea obiectivului de investiție se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat precum și a autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 și modificările ulterioare.

3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției, îl privesc pe concesionar.

4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe concesionar.

5. Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesionării regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat terenul.

6. Concedentul are dreptul ca prin împuterniciții săi, să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității construcțiilor, încadrarea în termenul de punere în funcțiune, stabilit prin actul de concesiune.

7. Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii efectuate de către Consiliul Local GROȘI.

8. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

9. Concesionarul nu poate subconcesiona sau închiria bunul ce face obiectul concesiunii.

10. CAIETUL DE SARCINI, inclusiv toate documentele necesare licitației, se pun la dispoziția participanților la licitație contra cost, prețul fiind de **500 lei**.
11. GARANȚIA DE PARTICIPARE la licitație se depune în contul concedentului sau la casieria primăriei. Cuantumul acesteia este de **10%** din prețul minim de pornire a licitației prevăzut la art. 3.5 din caietul de sarcini, calculat pentru întreaga suprafață de **130.000 mp de teren**.
12. Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, în termen de 7 zile de la data desemnării câștigătorului licitației.
13. Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător se reține de concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune.
14. Ofertantul pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului sau refuză ori amână nejustificat semnarea contractului de concesiune.
15. Concesionarul are obligația să respecte Normele de Protecție a Mediului, conform actelor normative.
16. Concesionarul în mod obligatoriu își va stabili sediul societății în perimetrul teritoriului concesionat.
17. Concesionarul în cadrul activităților de producție și servicii va angaja cu prioritate personal din cadrul Comunei Groși.

PRIMAR
Florin-Daniel BOLTEA

SECRETAR GENERAL
Alina-Carmen MIHUȚ

Partea a IV-a - FORMULARE:

ANEXA A - FIȘA OFERTANTULUI PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ

ANEXA B - DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

ANEXA C - FORMULAR DE OFERTA

ANEXA D – ÎMPUTERNICIRE

ANEXA E – ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI

OFERTANT

.....
(denumire/nume)

FIȘA OFERTANTULUI

- INFORMATIILE GENERALE și de CORESPONDENȚĂ -

1. Denumire/nume:.....
2. Cod fiscal, CUI , CNP.....:
3. Domiciliul/Adresa sediului central::
-
- Cod Postal :
4. Telefon:.....
- Fax:.....
- E-mail:.....
5. CI/Certificat de înmatriculare/inregistrare::
-
- (serie/numar, data, loc de înmatriculare/inregistrare, emis de)
6. Obiect principal de activitate, pe domenii:.....:
-
- (in conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Sediul/Birourile filialelor/sucursalelor locale/puncte de lucru (daca exista), daca este cazul :
-
-
- (adrese complete, telefon/telex/fax, certificate de înmatriculare/inregistrare)
8. Principala piata a afacerilor :.....
9. Cifra de afaceri pe ultimii trei ani :
- (dacă este cazul)

Anul	Cifra de afaceri anuala (la 31.12.....) - lei -
1.2023	
22024	
32025	
Medie anuala:	

10.Cont IBAN nr..... ..deschis la... ..

11.Reprezentat prin.....
functia.....

Subsemnatul declar ca informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Înțeleg ca în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completarii.....

Ofertant.....
(Numele și prenumele în clar
a persoanei care semnează, stampila)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Către COMUNA GROȘI, JUDEȚUL MARAMUREȘ

Ca urmare a anunțului de participare apărut în _____ din _____ (ziua/luna/anul)
privind organizarea procedurii pentru atribuirea contractului :

«Concesionarea imobilelor în suprafață totală de 130.000 mp., identificate prin C.F. nr. 56113-Grosi, nr cad. 56113, în vederea realizării

1. Pentru persoane fizice:

Subsemnatul(a) _____ cu domiciliul în _____ nr. _____,
judetul _____, CNP: _____ posesor/posesoare al/a CI seria _____ nr. _____,
Telefon:..... Fax E-mail:.....

sau

2. Pentru persoane juridice:

Subsemnatul _____ cu domiciliul în _____ nr. _____, judetul _____,
CNP: _____ posesor al CI seria _____ nr. _____
administrator al _____, cu
sediul în _____ str. nr. judetul _____,
CUI _____, nr. ordine în registrul comerțului J., Telefon:.....
Fax E-mail:.....

solicit participarea la licitația organizată pentru: «Concesionarea imobilelor în suprafață totală de 130.000 mp., identificate prin C.F. nr. 56113-Grosi, nr cad. 56113, în vederea realizării și menționez că am luat la cunoștință prevederile caietului de sarcini privind organizarea procedurii de licitație deschisă cu strigare.

În vederea participării la procedura amintită vă transmitem dosarul ofertei conținând următoarele documente:

1. În original – o fișă cu informații privind ofertantul (Anexa A), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări; DA/NU
2. O declarație de participare (Anexa B), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări; DA/NU
3. Dovada achitării caietului de sarcini..... DA/NU
4. Dovada depunerii garanției de participare..... DA/NU
5. Certificat de atestare fiscală emis de administrația financiară teritorială din care să rezulte că ofertantul nu are datorii la plata contribuțiilor către bugetul de stat, la data de 30 a lunii precedente licitației..... DA/NU
6. Certificat de atestare fiscală privind plata taxelor și impozitelor locale..... DA/NU
7. Ultimul bilanț contabil..... DA/NU
8. Ultima balanță contabilă..... DA/NU
9. Certificat constatator de la Registrul Comerțului..... DA/NU
10. Copie după Certificatul de înregistrare emis de Registrul Comerțului din care să rezulte specificul activității..... DA/NU

PENTRU PERSOANE FIZICE: Cazier judiciar și extras de cont care să evidențieze situația financiară existentă cu cel puțin o lună în avans față de data anunțului licitației..... DA/NU

11. Anexa D – împuternicire în cazul în care ofertantul participă la licitație prin reprezentant..... DA/NU

12. Contract de concesiune însoțit prin semnătură pe fiecare pagină..... DA/NU

13. Acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire..... DA/NU

14. Plicul interior care conține:

- a. Anexa C - Oferta financiară propriu-zisă..... DA/NU
- b. ANEXA E – ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI. (În cazul în care prin etapizarea asumată de concesionar, termenul de realizare a tuturor obiectivelor asumate este mai mic de 60 de luni de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să realizeze obiectivele de investiții în termenul propus de acesta. DA/NU
- c. PLANUL privind “protecția mediului înconjurător”- va conține informații cu privire la soluțiile propuse pentru minimizarea efectului pe care investiția îl va avea asupra mediului, reducerea consumului de energie prin instalarea unor sisteme care să asigure reducerea consumului sau a poluării, recuperarea hârtiei și cartonului ca materiale recuperabile, și folosirea eficientă a sistemelor de colectare selective DA/NU

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării _____

Ofertant

.....

.....

(Numele și prenumele în clar a persoanei care semnează, stampila)

Către
COMUNA GROȘI
JUDEȚUL MARAMUREȘ

Ca urmare a anunțului de participare apărut în _____ din _____ (ziua/luna/anul) privind
organizarea procedurii pentru atribuirea contractului :
«Concesionarea imobilelor în suprafață totală de 130.000 mp., identificate prin C.F. nr. 56113-Grosi, nr cad. 56113, în
vederea realizării

Examinând caietul de sarcini,

1. Pentru persoane fizice:

Subsemnatul _____ cu domiciliul în _____ nr. _____, județul
_____, CNP: _____ posesor al CI seria _____ nr. _____
sau

2. Pentru persoane juridice:

Subsemnatul _____ cu domiciliul în _____ nr.
_____, județul _____, CNP: _____ posesor al CI seria _____ nr.
_____ administrator al _____, cu sediul în
_____ str. _____ nr. _____ județul _____, CUI
_____, nr. ordine în registrul comerțului J. _____,
depun

FORMULAR DE OFERTĂ

Prin care ofer să concesionez bunurile supuse licitației, cu respectarea condițiilor documentației de atribuire,
respectiv teren în suprafață totală de 130.000 mp., identificate prin C.F. nr. 56113-Grosi, nr cad. 56113, în vederea realizării
unui _____, investiție nepoluantă, cu scop de dezvoltare a infrastructurii recreative și de
agrement din zonă, pentru suma de _____ lei /mp/an (criteriu de atribuire).

Redevența **totală anuală** pentru terenul în suprafață totală de 130.000 mp este de _____ lei/an.

În cadrul contractului vom realiza următoarele obiective de investiții¹:

- ❖
- ❖ lucrări de Infrastructură¹ (căile de acces, rețele de apă potabilă, rețele de canalizare, energie electrică, alei și grădini,
sistem de iluminare, rețea gaze naturale, rețea telefonie, rețea internet, rețea apă și apă menajeră, altele:
.....
(¹ - se vor menționa cele prevăzute a fi executate în cadrul investiției)

toate acestea prezentând o investiție cu o valoare de _____ Lei* (criteriu de atribuire)/
_____ euro, **calculat la cursul BNR din data de _____, de**
_____ lei/1 euro, pe care o vom realiza în termen de _____ de luni (criteriu de atribuire) de la data semnării
contractului de concesiune, conform etapizării realizării investiției. (termenul maxim de realizare a investiției asumate este de
60 de luni de la data semnării contractului de concesiune)

***valoarea investiției nu poate fi mai mică de 2.000.000 Euro.**

La un an de la emiterea primei Autorizații de Construire a obiectivelor, societatea prin care se va derula realizarea obiectului investiției va avea un număr de minim angajați .

În termen de 10 ani de la emiterea primei Autorizații de Construire a obiectivelor, societatea prin care se va derula realizarea obiectului sau funcționarea activităților specifice a obiectivelor realizate, va avea un număr de minim angajați.

Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să semnăm la sediul concedentului contractul de concesiune la data comunicată de aceștia.

Înțeleg că garanția de participare la licitație se reține de concedent în următoarele situații :

- a. dacă ofertantul câștigător își retrage oferta în intervalul de la deschiderea ofertelor și până la comunicarea adjudecării;
- b. în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data stabilită de comisia de licitație pentru semnarea contractului sau în termen maxim de **20 de zile calendaristice de la data comunicată.**

Data ____/____/____

Ofertant

.....

.....

(Numele si prenumele în clar a persoanei care semneaza, stampila)

ÎMPUTERNICIRE
(încazul persoanelor juridice)

Subscrisa, cu sediul în loc, sat/strada, nr., înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr., CIF, atribut fiscal, reprezentată legal prin, în calitate de, împuternicim prin prezenta pe, domiciliat în, strada/sat, nr., identificat cu B.I./C.I. seria, nr., CNP....., eliberat de SPCLEP, la data de, având funcția de, să ne reprezinte la procedura licitație publică organizată de Comuna Groși în scopul atribuirii contractului: «Concesionarea imobilelor în suprafață totală de 130.000 mp., identificate prin C.F. nr. 56113-Groși, nr cad. 56113, în vederea realizării UNEI CONSTRUCȚII PENTRU PRODUCȚIE, PRESTĂRI SERVICII, ȘI DEPOZITARE

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la prezenta procedură;
2. Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării procedurii.
3. Să răspundă solicitărilor de clarificare formulate de către comisia de evaluare în timpul desfășurării procedurii.
4. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedură.

Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

Notă:

Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate)

Data
.....

Denumirea mandantului
S.C.

reprezentată legal prin

(Nume, prenume)

(Funcție)

(Semnătura autorizată și stampila)

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI*
 UNEI CONSTRUCȚII PENTRU PRESTĂRI SERVICII,
 PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

	Anul 1 de contract												Anul 2 de contract												Anul 3 de contract											
luna	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Investiția/documentația																																				

	Anul 4 de contract												Anul 5 de contract											
luna	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Investiția/documentația																								

*se vor trece și perioadele obținerii documentelor necesare realizării obiectivelor(Certificat de Urbanism, PUZ/PUD, Autorizație de construire; termenul de început este data semnării contractului de concesiune)

Ofertant



ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
COMUNA GROȘI

437165 Groși, str. Dumitru Fărcaș, nr. 50, C.F. 3627722, Tel:0262-258685,

Fax: 0262-258804 e-mail contact@primariagrosi.ro

site: www.primariagrosi.ro



Nr.din 2026

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. din 2026

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **COMUNA GROȘI**, persoana juridică având sediul social în localitatea Groși, str. Dumitru Fărcaș, nr. 50, județul Maramureș, telefon 0262/258685, e-mail: contact@primariagrosi.ro, C.U.I 3627722, cont RO _____ deschis la Trezoreria Baia Mare, reprezentată legal prin domnul Florin-Daniel BOLTEA în calitate de PRIMAR, al Comunei Groși, pe de o parte, în calitate de concedent și

1.2. Subsemnatul(a) _____ cu domiciliul în _____ nr. _____, județul _____, CNP: _____ posesor/posesoare al/a CI seria _____ nr. _____, Telefon: _____ Fax _____ E-mail: _____

sau

S.C. _____, cu sediul social în localitatea _____, str. _____ nr. _____, bloc _____, scara _____, etaj _____, apartament _____, județ/sector _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului _____ sub nr. _____/_____/_____, având număr unic de înregistrare _____, atribut fiscal _____, contul nr. _____ deschis la _____, telefon _____, fax _____, reprezentată prin _____, cu funcția de _____, în calitate de concesionar,

1.3. În temeiul Ordonanței de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, a Legii 50/1991 (r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu mod și completările ulterioare, a H.C.L. nr. / 2026 și a Raportului comisiei de evaluare a ofertelor nr. _____ din _____, părțile mai sus amintite, au convenit să încheie, de comun acord, prezentul contract de concesiune:

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1. Obiectul contractului de concesiune este concesiunarea terenului extravilan în suprafața de 130.000 mp proprietate privată a Comunei Groși situat în localitatea Satu Nou de Jos, format din o parcelă identificată astfel:

- teren înscris în C.F. nr. 56113 Groși, nr. cadastral atribuit 56113, în suprafață de 130.000 mp.

2.2. Terenul, în suprafața de 130.000 mp, este concesionat pentru realizarea unei investiții de tipul _____,

2.3. Predarea-primirea terenului supus concesiunii se face în baza procesului-verbal, în termen de maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la semnarea contractului, după achitarea în termen a redevenței pentru primul an de concesiune, în caz contrar aplicându-se prevederile art. 4.1. lit. e) din prezentul contract.

CAPITOLUL III. TERMENUL CONTRACTULUI-DURATA CONCESIUNII

3.1. Terenul se concesionează pe o perioadă de 49 de ani, socotiți de la data semnării prezentului contract de concesiune.

CAPITOLUL IV. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

4.1. Încetarea contractului de concesiune are loc de drept, prin simpla notificare din partea concedentului în următoarele situații:

- a) La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege.
- b) Ca urmare a denunțării unilaterale de către concedent, pentru cazuri de interes public, concedentul asigurând despăgubirea justă și prealabilă corespunzătoare valorii investiției executate până la momentul respectiv, interesul public fiind probat de acte autentice emise prin hotărâri de guvern sau hotărâri de consiliu local. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- c) În cazul în care concesionarul nu a finalizat investițiile stabilite, conform etapizării realizării investiției propusă de acesta la momentul depunerii ofertei de concesiune, sau nu și-a îndeplinit obligațiile asumate, prevăzute la art. 9.2., în termenele prevăzute prin contractul de concesiune.
- d) În cazul în care construcția încetează să mai existe iar concesionarul nu depune diligențele necesare pentru edificarea unei noi construcții într-un termen maxim, de la data încetării existenței construcției, ce nu poate depăși durata inițială a realizării acesteia.

- e) În cazul neachitării redevenței pentru primul an de concesiune la data semnării contractului de concesiune. Garanția de participare la licitație, constituită nu se va restitui concesionarului aceasta revenind concedentului.
- f) Pentru întârzierile la plată a redevenței anuale ce depășesc 3 luni (pact comisoriu expres).
- g) Înregistrarea sediului social și fiscal al societății prin care se va derula activitatea principală a investiției în alte unități administrative decât Comuna Groși, județul Maramureș, după recepția imobilelor (clădiri) sau părților de imobil ce fac obiectul investiției în cauză dacă acestea fac posibilă, prin caracteristicile clădirii înregistrarea sediului la locația acestora;

4.2 Încetarea contractului de concesiune are loc de drept, prin simpla notificare din partea concesionarului în următoarele situații:

- a) În cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- b) În cazul în care din motive obiective nu-și poate realiza investiția, prin notificarea concedentului.
- c) În cazul situațiilor prevăzute la lit. a) și b), încetarea va produce efecte numai după ce Consiliul Local al Comunei Groși se pronunță asupra încetării contractului și a eventualelor despăgubiri, datorate de către concesionar.
- d) La dispariția, dintr-o cauza de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. Concesionarul are obligația de a notifica de îndată concedentul despre dispariția bunului ori despre imposibilitatea de realizare a activității declarând renunțarea la concesiune, situație în care concesionarul nu poate emite pretenții asupra sumelor achitate ca redevență sau alte taxe locale, respectiv sumele utilizate pentru viabilizare, amenajare teren în vederea realizării investiției la care s-a obligat prin contract.

În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

4.3. Contractul de concesiune poate înceta, de drept, doar pentru cauzele prevăzute la punctele 4.1. și 4.2.

4.4. Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la [alin. 4.1. lit. b\)](#), se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la [alin. 4.1. lit. c\) și 4.2. lit. e\)](#) în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la [alin. 4.2. lit. a și d\)](#), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului însoțită de Hotărârea Consiliului Local.

4.5. În cazul încetării concesiunii pentru una din cauzele prevăzute la pct. 4.1. sau 4.2. concesionarul are obligația de a preda concedentului gratuit, documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiții care urma să se realizeze (sau s-a realizat parțial sau total) pe terenul concesionat. Terenurile constituie bunuri de retur și revin de drept concedentului, gratuit și libere de orice sarcini. Concedentul are drept de opțiune asupra bunurilor de preluare. În categoria bunurilor de retur intra și imobilele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini și căile de acces, rețele de apă potabilă, rețele de canalizare, energie electrică, alei și grădini, sistem de iluminare, rețea gaze naturale, rețea telefonie, rețea internet, rețea apă și apă menajeră., dacă vor fi realizate pe terenul concesionat și bunurile ce au rezultat din investiții și modernizări efectuate de concesionar fără aprobarea concedentului.

4.6. În cazul încetării concesiunii înainte de finalizarea contractului redevență achitată nu se va restitui, concesionarul având obligația achitării întregii redevențe datorate până la data încetării contractului și a eventualelor penalități în termen de 30 de zile de la data încetării contractului.

CAPITOLUL V. PRETUL CONTRACTULUI - REDEVENȚA ANUALĂ

5.1. Redevența anuală la data încheierii contractului de concesiune este de lei/an adică lei/mp/an, așa cum rezultă din oferta câștigătoare atașată procesului-verbal de adjudicare nr. din 2026,

5.2. Redevența se va indexa anual cu indicele preturilor de consum total comunicat de Institutul National de Statistica.

5.3. Plata anuală a concesiunii se va face în lei, în termen de 30 de zile de la data primirii facturii aferente emise de către concedent. Factura se va emite în primele trei luni ale anului respectiv de contract. În cazul unor modificări legislative sau aderarea la moneda Euro, plata se va realiza în această monedă, conversia fiind făcută la cursul mediu al ultimului an calendaristic întreg. Concedentul va emite factura reprezentând redevența pentru concesiunea bunului cu cel puțin 30 zile înaintea termenului scadent de plată a redevenței de către concesionar.

5.4. Plata pentru primul an de concesiune se face în data semnării contractului de concesiune, neîndeplinirea acestei obligații duce la încetarea de drept a contractului de concesiune conform prevederilor art. 4.1. lit. e). din prezentul contract de concesiune.

5.5. Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de 0,1% /zi de întârziere la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plata a redevenței anuale ce depășesc 3 luni să se procedeze la încetarea de drept a concesiunii, conform art. 4.1. lit. f), fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

5.6. Concesionarul va achita întreaga redevență datorată pentru terenul concesionat, până la data la care se predă imobilul și bunurile de retur pe bază de proces-verbal de predare-primire

5.7. Plata redevenței se efectuează prin virament bancar în contul concedentului RO.....sau în numerar la casieria concedentului;

5.8. Plata taxei pe teren se va face pe perioada valabilității contractului de concesiune, conform art. nr. 463 din Legea nr. 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar în contul Comunei Groși sau în numerar la casieria comunei Groși.

CAPITOLUL VI. REGIMUL BUNURILOR CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

6.1. Terenurile care constituie obiectul prezentului contract de concesiune aparțin proprietății private/publice a concedentului și vor fi administrate și exploatate de concesionar în conformitate cu prevederile contractului de concesiune, acestea rămânând proprietatea concedentului și urmând a fi restituite de concesionar la expirarea/încetarea contractului de concesiune. Acestea constituie bunuri de retur și revin de drept concedentului, gratuit și libere de orice sarcini. Concedentul are drept de opțiune asupra bunurilor de preluare. În categoria bunurilor de retur intra și imobilele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini, inclusiv terenul aferent acestora și căile de acces, rețele de apă potabilă, rețele de canalizare, energie electrică, alei și grădini, sistem de iluminare, rețea gaze naturale, rețea telefonie, rețea internet, rețea apă și apă menajeră., dacă vor fi realizate pe terenul concesionat și bunurile ce au rezultat din investiții și modernizări efectuate de concesionar fără aprobarea concedentului.

6.2. Bunurile proprii la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

6.3. Bunurile de preluare la expirarea contractului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini. În această categorie nu intră: căile de acces, rețele de apă potabilă, rețele de canalizare, energie electrică, alei și grădini, sistem de iluminare, rețea gaze naturale, rețea telefonie, rețea internet, rețea apă și apă menajeră.

CAPITOLUL VII. CONDITII DE MEDIU

7.1. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

CAPITOLUL VIII. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

8.1. Eventualele inadvertențe între redactarea caietului de sarcini în baza căruia s-a adjudecat concesiunea și prezentul contract de concesiune trebuie să aibă ca finalitate atingerea scopului obiectului concesiunii.

8.2. Litigiile de orice fel, care apar pe parcursul derulării contractului de concesiune și care nu se pot soluționa pe cale amiabilă, vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente, respectiv la Judecătoria Baia Mare sau Tribunalul Maramureș.

CAPITOLUL IX. DREPTURILE și OBLIGAȚIILE PARTILOR

9.1. Concedentul are următoarele drepturi și obligații:

- a) Să predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare-primire, respectând prevederile art. 2.3.
- b) Să acorde sprijin concesionarului în vederea obținerii avizelor și acordurilor legale pentru realizarea construcției investiției.
- c) Concedentul are obligația de a nu tulbura pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.
- d) Concedentul are dreptul să retragă concesiunea fără nici o răscumpărare dacă concesionarul nu începe lucrările de construcție și nu realizează obligațiile stabilite în contract în termenul prevăzut. Situația de forță majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.
- e) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricărei împrejurări de natură a afecta drepturile concesionarului în măsura în care aceste situații depind în tot sau în parte de voința sa.
- f) Să se îndrepte împotriva concesionarului pe o perioadă nedefinită de timp pentru recuperarea tuturor datoriilor pe care le are de achitat concesionarul ca rezultat al aplicării prevederilor contractului de concesiune.

9.2. Concesionarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) Având în vedere faptul că imobilul care face obiectul concesiunii este situat în extravilanul localității, concesionarul va elabora și aproba pe cheltuiala sa, un Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilanul localității și stabilirea unei funcțiuni a zonei pentru terenul care face obiectul prezentei concesiuni.
- b) Concesionarul va întocmi pe cheltuiala sa toate documentele necesare privind scoaterea din circuitul agricol a suprafeței concesionate și se va îngriji de obținerea avizelor necesare privind acest aspect.

- c) În termen de maxim 12 luni de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul va prezenta la compartimentul de specialitate din cadrul comunei Groși, documentația necesară emiterii autorizației de construire și va solicita eliberarea acesteia, conform programului de investiții asumat.
- d) Să plătească redevența la valoarea, în termenul și modul stabilit prin contractul de concesiune.
- e) Să realizeze lucrările de investiții corespunzătoare proiectului și avizelor legale și celorlalte prevederi cum s-a obligat prin contract.
- f) Să plătească pe toată durata concesiunii impozitele și taxele datorate statului și Administrației Publice Locale.
- g) Să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcini, la expirarea termenului de concesiune, bunul concesionat, conform prevederilor cap. VI. „Regimul Bunurilor Contractului de Concesiune”.
- h) Concesionarul este obligat să realizeze conform etapizării realizării investiției propusă de acesta la momentul depunerii ofertei de concesiune, respectiv în maxim 12 luni de la data semnării contractului de concesiune, obiectivele de investiții asumate în scopul cărora s-a realizat concesionarea terenului.
- i) Achitarea integrală a debitelor pe care le are față de bugetul local.
- j) Să obțină toate avizele și acordurile legale pentru realizarea construcției.
- k) Să amenajeze și să întrețină căile de acces, de utilitate privată.
- l) Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnica-edilitare, toate utilitățile – apă, canalizare, curent, gaze naturale - se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului, iar soluția de racordare se va impune, după caz, de către instituțiile furnizoare ale utilităților respective.
- m) Să respecte legislația în vigoare cu privire la protecția împotriva incendiilor, situațiile de urgență, dezastre, protecția mediului, apelor, protecție civilă pe toată durata derulării contractului.
- n) Prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele pluviale sau subterane. În acest scop, concesionarul va avea în dotarea activității desfășurate toate capacitățile necesare evitării unor astfel de situații.
- o) Să încheie contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, precum și cu agenții economici autorizați cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislației în vigoare.

- p) Obligațiile de mediu trec în sarcina concesionarului începând cu data semnării contractului de concesiune. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către concesionar.
- q) Să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanentă a terenului.
- r) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe risc și pe răspundere sa, terenul aferent ce va fi concesionat.
- s) Să execute pe cheltuiala lui, prin firme de specialitate, lucrări de ecologizare, în baza unei documentații tehnice privind tehnologia de execuție
- t) Se interzice subconcesionarea, în tot sau în parte, unei terțe părți a terenului ce face obiectul acestui contract, afară de cazul în care se înstrăinează supraedificatele, caz în care noul proprietar al acestora este obligat să respecte condițiile impuse concesionarului prin contractul de concesiune.
- u) Se interzice închirierea, în tot sau în parte, a terenului concesionat, excepție supraedificatele sau anumite structuri de producție servicii, care pot fi închiriate, sau înstrăinate prin alte modalități prevăzute de lege, dar cu respectarea condițiilor de utilizare a terenului conform prezentului contract și a anexelor sale.
- v) Să-și asigure colectarea deșeurilor menajere și industriale conform legislației de mediu în vigoare. Gunoiul menajer se colectează în europubele cu capac, sortat și se transportă la platformele amenajate conform cerințelor operatorului. Toate resturile rezultate în urma aplicării unor proceduri tehnologice vor fi sortate de concesionar conform legislației în vigoare.
- w) Orice funcțiune care poate contribui la diminuarea sau distrugerea mediului și peisajului natural este interzisă.
- x) Concesionarul se obligă să transporte pe cheltuiala lui terenul decopertat în vederea realizării investiției în zonele indicate de concedent.
- y) Durata de execuție a tuturor obiectivelor din cadrul investiției asumate de către concesionar este de(conform ofertei)..... luni de la data semnării contractului. În termen de maxim 12 luni de la eliberarea autorizației, solicitantul este obligat să înceapă lucrările. Perioada de realizare a lucrărilor poate fi prelungită conform Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu maxim 12 luni, la cererea concesionarului.
- z) Concesionarul, va putea, conform prevederilor legale, să cesioneze contractul de concesiune, cu transferarea tuturor drepturilor și obligațiilor ce-i revin din acesta,

unui terț care se va ocupa de întreaga dezvoltare a proiectului, terț care își va modifica, în termen de 60 de zile de la data aprobării cesiunii sediul social și fiscal în Comuna Groși dacă există imobile sau părți de imobile recepționate în cadrul investiției care prin caracteristicile clădirii fac posibilă înregistrarea sediului la locația acestora sau în termen de 60 de zile de la data recepției imobilelor (clădiri) sau părților de imobil ce fac obiectul investiției în cauză dacă acestea fac posibilă, prin caracteristicile clădirii înregistrarea sediului la locația acestora; Cedarea contractului de concesiune de către concesionar se poate face în baza notificării concesionarului cedent și acceptarea cesionării și a cesionarului (viitorul concesionar), de către concedent printr-o hotărâre a Consiliului Local Groși.

aa) În cazul în care concesionarul nu se va încadra în termenele stabilite prin contractul de concesiune, acesta poate să opteze pentru prelungirea duratei de îndeplinire a obligației în cauză, prin depunerea unei cereri de prelungire cu o perioadă de maxim 3 luni și cu plata unei penalități de 0,1 % din valoarea redevenței datorate pentru anul de contract în care se solicită prelungirea. Solicitarea de prelungire a duratei de îndeplinire a obligației contractuale se va depune în ultima lună întreagă anterioară termenului de îndeplinire a respectivei obligații.

bb) Concesionarul are obligația să realizeze lucrările de investiții în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și numai pe baza autorizației de construire, a Planului Urbanistic Zonal, în conformitate cu Planul Urbanistic General al Comunei Groși, prevederile Legii 50/1991(r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

CAPITOLUL X. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR

10.1. În cazul nerespectării de către una dintre părți a prevederilor contractului de concesiune, partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri corespunzătoare prevederilor contractului de concesiune sau corespunzător legislației specifice în domeniu; despăgubirile sunt cumulative și nu exclusive.

10.2. Situațiile de forță majoră exonerează de răspundere partea care le invocă și dovedește în condițiile legii. Cazul de forță majoră trebuie comunicat în termen de 5 zile de la apariție, comunicarea urmând a fi însoțită de documentele care atestă cazul de forță majoră. În lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forță majoră nu va fi exonerată de răspundere. În cazurile de forță majoră invocate și dovedite

ca atare, părțile vor conveni la decalarea obligațiilor cu perioada afectată de forța majora.

CAPITOLUL XI. FORTA MAJORĂ și CAZUL FORTUIT

11.1. Prin forță 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.

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

11.3. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/si executarea obligației respective a fost cauzată de forța majora, așa cum este definită de lege.

11.4. Partea care invoca forța majoră este obligată sa notifice celeilalte părți, în termen de 10 de zile de la producerea evenimentului, încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele sa pretindă daune-interese.

11.5. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți.

CAPITOLUL XII. PROTECTIA PATRIMONIULUI CULTURAL NAȚIONAL

12.1 - Toate fosilele, monedele, obiectele de valoare sau orice alte vestigii sau obiecte de interes arheologic descoperite pe amplasamentul suprafeței concesionate sunt considerate, în relațiile dintre părți, ca fiind proprietatea absolută a concedentului.

12.2 - Concesionarul are obligația de a lua toate precauțiile necesare pentru ca muncitorii săi sau oricare alte persoane sa nu îndepărteze sau să deterioreze obiectele prevăzute la clauza 12.1, iar imediat după descoperirea și înainte de îndepărtarea lor, de a înștiința concedentul despre această descoperire si de a îndeplini dispozițiile primite de la concedent privind îndepărtarea acestora. Dacă din cauza unor astfel de dispoziții, concesionarul suferă întârzieri, atunci, prin consultare, părțile vor stabili orice prelungire a duratei de execuție la care executantul are dreptul;

12.3 - Concedentul are obligația, de îndată ce a luat la cunoștință despre descoperirea obiectelor prevăzute la clauza 12.1, de a înștiința în acest sens organele de poliție si comisia monumentelor istorice.

CAPITOLUL XIII. PROTECȚIA PERSOANELOR FIZICE ÎN CEEA CE PRIVEȘTE PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL ȘI PRIVIND LIBERA CIRCULAȚIE A ACESTOR DATE

13.1. Având în vedere dispozițiile Regulamentul (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), semnarea prezentului înscris echivalează cu consimțământul

dumneavoastră explicit pentru a putea continua comunicarea comerciala si prelucra datele cu caracter personal pe care le utilizam in relația cu dumneavoastră (nume, CNP, serie si număr carte identitate, funcție, adresa de e-mail, număr de telefon). COMUNA GROȘI stochează datele Dvs. fără a le folosi in alt mod.

CAPITOLUL XIV. CLAUZE FINALE

14.1. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract, se pot face numai prin acordul părților contractante.

14.2. Prezentul contract, alături de Caietul de sarcini, Oferta financiară și Documentele de calificare, reprezintă voința părților si înlătură orice altă înțelegere verbală dintre aceștia, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

14.3. Modificarea prezentului contract se face numai cu acordul părților, prin act adițional încheiat între acestea.

14.4. Prezentul contract s-a încheiat într-un număr de 2 (două) exemplare originale în limba română și 2 exemplare originale în limba română astăzi la sediul Comunei Groși, județul Maramureș

CONCEDENT
COMUNA GROȘI

CONCESIONAR

Primarul comunei ,

.....

Secretarul general,

.....

Șef Serviciu

.....