

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL COVASNA**



**COMUNA MOACȘA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA NR. 16/2018**

**privind aprobarea inițierii procedurii de închiriere a terenurilor izlaz categoria de folosință arabil, pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajerei, aflat în proprietatea privată a comunei Moacșa, a caietului de sarcini și a modelului de Contract de închiriere**

**Consiliul Local al Comunei Moacșa, județul Covasna, întrunit în ședința ordinară din data de 19.03.2019;**

Având în vedere Expunerea de motive nr. 451/12.03.2019 a primarului comunei Moacșa;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 452/12.03.2019 al Compartimentului financiar-contabil din cadrul aparatului de specialitate a primarului comunei Moacșa;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei de specialitate pentru administrarea domeniului public și privat, patrimoniu, economic, buget, finanțe, agricultură și dezvoltare regională, respectiv al Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului, legislația muncii și disciplină, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism ale Consiliului local al Comunei Moacșa;

Având în vedere Ordinul Prefectului nr. 56/2013 cuprinzând identificarea terenurilor trecute în proprietatea privată a comunei Moacșa cu destinația de izlaz comunal;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 171/14.06.2018, întocmit de PFA GASPARG KITTII evaluator autorizat ANEVAR, expert tehnic judiciar;

În conformitate și în temeiul:

- Ordinul Instituției Prefectului-Județul Covasna nr. 56/2013 privind trecerea în proprietatea privată a comunei Moacșa, Județul Covasna a unor terenuri cu destinație de izlaz comunal;
- art. 553 alin. (1) și cap. V secțiunea 1 din Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 33 și art. 44 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, cu republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 4 și art. 6 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U. G nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2), alin. (5) lit.b art. 123 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**HOTĂRĂȘTE**

**Art. 1.-** Se aprobă inițierea procedurii de închiriere către crescătorii de animale a 3 loturi de teren, categoria de folosință arabil, pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere în suprafață totală de 36.200 mp, aflate în proprietatea privată a comunei Moacșa, după cum urmează:

Nr. crt.	Tarla	Parcela	Suprafața -mp-	Nr. CF	TRUP
1.	115	852/7	22.000mp	23951 Moacșa	Bács Gyula féle
2.	115	860/3	13.200mp	23979 Moacșa	Bács Gyula féle
3.	115	866	1.000mp	23945 Moacsa	Oriáspince

**Art. 2.** – (1) Se aprobă prețul minim de pornire a licitației pentru loturile identificate la art. 1, astfel:

Nr. crt.	Tarla	Parcela	Suprafața -mp-	Nr. CF	Prețul minim de pornire
1.	115	852/7	22.000mp	23951 Moacșa	300 LEI/HA/AN
2.	115	860/3	13.200mp	23973 Moacșa	300 LEI/HA/AN
3.	115	866	1000mp	23945 Moacsa	300 LEI/HA/AN

(2) Pasul de licitare va fi 10 lei/ha/an.

(3) Închirierea terenului izlaz categorie de folosință arabil se va face către crescătorii de animale pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere.

**Art. 2.** - Se aprobă Caietul de sarcini, anexa nr. 1 la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

**Art. 3** - Se aprobă modelul contractului de închiriere prevăzut în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

**Art. 4** - Se aprobă raportul de evaluare nr. 171/14.06.2018, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR PFA GASPARG KITTII, prevăzut în anexa nr. 3 la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

**Art. 5** - Se aprobă prețul de pornire la licitație la valoarea de 300 lei /hectar/an, stabilit în baza Raportului de evaluare nr. 171/14.06.2018, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR PFA GASPARG KITTII.

**Art. 6.** - (1) Taxa de participare la licitație este de 15 lei, care se plătește la casieria Primăriei comunei Moacșa.

(2) Garanția de participare la licitație este de 5 % din prețul de pornire a licitației pentru suprafața de teren, care se plătește la casieria Primăriei comunei Moacșa, anterior depunerii la registratura Primăriei a cererii de înscriere la licitație.

(3) Prețul Caietului de sarcini este de 50 lei, care se plătește la casieria Primăriei comunei Moacșa, anterior depunerii la registratura Primăriei a cererii de înscriere la licitație.

**Art. 7.** - Închirierea terenului izlaz categoria de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, în suprafața de 36.200 mp, se face către crescătorii de animale pentru o perioadă de 4 ani și 8 luni de la data semnării contractului de închiriere, fără posibilitatea prelungirii.

**Art. 8.** – Licitația publică se organizează în data de 08 aprilie 2019 ora 12,00 la sediul Primăriei comunei Moacșa, în cazul neadjudecării partidei, licitația se va repeta în data de 12 aprilie 2019 ora 12,00, cu respectarea condițiilor legale.

**Art. 9.** – (1) Se aprobă comisia de licitație privind închirierea terenului izlaz, categoria de folosință arabil, în următoarea componență:

Președinte: - Dl. Badi Juliu, consilier local.

Membrii: - Dl. Korodi Zoltán-Barna, inspector de specialitate în cadrul Primăriei comunei Moacșa.

- Dl. Pál Jenő, consilier local.

Membri de rezervă: - Dl. Forro Karoly, consilier local.

(2) Primarul comunei Moacșa va constitui prin dispoziție Comisia de soluționare a contestațiilor.

**Art. 10.** – Se împuternicește primarul comunei Moacșa, să semneze în numele și pe seama Comunei Moacșa, Contractele de închiriere, conform proceselor-verbale de adjudecare ale licitației.

**Art. 11.** - Prezenta hotărâre se poate contesta de cei interesați la instanța competentă, în termenul prevăzut de lege.

**Art. 12.** - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se insarcinează Primarul comunei Moacșa prin Compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei comunei Moacșa.

Moacșa, la 19 martie 2019

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Bartha Sándor**



**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR**

**Fülöp-Fuer M. Zelinda**



**CAIET DE SARCINI****cu privire la închirierea către crescătorii de animale a trei loturi de teren izlaz categorie de folosința arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, disponibile, aflate în proprietatea private a comunei Moacșa**

Licitația se organizează la sediul Primăriei Moacșa, situat în sat Moacșa, comuna Moacșa, județul Covasna, la data de 8 aprilie 2019, ora 12, pentru loturile:

Nr. crt.	Tarla	Parcela	Suprafața -mp-	Nr. CF	TRUP
1.	115	852/7	22.000mp	23951 Moacșa	Bács Gyula féle
2.	115	860/3	13.200mp	23979 Moacșa	Bács Gyula féle
3.	115	866	1.000mp	23945 Moacsa	Oriáspince

Licitația se efectuează în temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, al Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moacșa de aprobare a închirierii nr. 16/2019.

**Obiectul licitației**

Obiectul licitației îl constituie închirierea către crescătorii de animale a unui număr de trei loturi de teren izlaz categorie de folosința arabil, disponibile, aflate în domeniul privat al comunei Moacșa, județul Covasna, pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, în conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini.

Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, procesul-verbal care devine anexă la contract.

**Obiectivele locatorului sunt:**

- menținerea suprafeței de teren izlaz categorie de folosința arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere;
- realizarea cultivării raționale a terenului izlaz categorie de folosința arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere;
- creșterea calitatii solului și a producției la hectar.

**Durata contractului**

Durata închirierii este de 4 ani și 8 luni, începând cu data semnării contractului, fara posibilitatea prelungirii.

**Pretul închirierii**

- Prețul de pornire al licitației de închiriere, calculate în baza Raportului de evaluare a terenului izlaz categorie de folosința arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere este de 300 lei/ha/an, pentru fiecare în parte.
- Suma reprezentând prețul licitației va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei Moacșa, județul Covasna prin ordin de plată în contul comunei Moacșa, județul Covasna având codul de înregistrare fiscală 4201740, cont deschis la Trezoreria Mun. Târgu-Secuiesc, sau în numerar la casieria comunei Moacșa.
- Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 30 iunie a anului în curs și 70% până la data de 30 noiembrie a anului în curs.
- Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorat pentru fiecare zi de intarziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

5. Neplata chiriei până la sfârșitul anului conduce la rezilierea contractului.
6. Taxa anuală de închiriere se va modifica anual în funcție de rata inflației dar nu poate fi mai mică decât valoarea inițială.

### **Drepturile și obligațiile părților**

#### **1. Drepturile locatarului:**

a) să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere care face obiectul contractului de închiriere.

#### **Drepturile locatorului:**

- a) să inspecteze suprafețele închiriate de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea defuraje și/sau semințe pentru culturi furajere, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar;
- b) verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și de persoane împuternicite prin dispoziție de primar;
- c) să predea locatarului terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, indicându-i limitele, pe bază de proces-verbal;
- d) să solicite utilizatorului situația lucrărilor realizate;
- e) să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe terenul izlaz categorie de folosință arabil închiriat pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere;

#### **2. Obligațiile locatarului:**

- a) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a terenului izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere ce va face obiectul contractului de închiriere în conformitate cu prevederile Regulamentului - anexa nr. 1 la caietul de sarcini;
- b) să nu subînchirieze bunurile care vor face obiectul contractului de închiriere. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;
- c) să plătească chiria la termenul stabilit;
- d) să cultive în mod rațional terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere în conformitate cu prevederile Regulamentului - anexa nr. 1 la caietul de sarcini;
- e) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;
- f) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- g) să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin atingerea termenului;
- h) să restituie locatorului suprafața de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere ce va face obiectul contractului de închiriere în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;
- i) să suporte sarcinile și impozitele asupra bunului închiriat;
- j) taxele comunale și utilitățile consumate sunt în sarcina locatarului.

#### **3. Obligațiile locatorului:**

- a) să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;
- b) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;
- c) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;
- d) să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor din contract.

## **Încetarea contractului**

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a exploata terenul izlaz categorie de folosința arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, prin necultivarea acestuia.
- b) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- c) în cazul încercării interesului național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- f) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a exploata terenul izlaz, categorie de folosința arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- g) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;
- h) schimbarea destinației terenului, folosirea terenului izlaz categorie de folosința arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat;
- i) în cazul în care se constată faptul că suprafața de teren izlaz categorie de folosința arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere nu este folosit;
- j) în cazul vânzării animalelor.

## **Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației publice**

Licitarea se organizează la sediul Primăriei comunei Moacșa, situat în sat Moacșa, comuna Moacșa nr. 354, județul Covasna, la data de 08 aprilie 2019 ora 12,00, în cazul neajudecării partidei, licitația se va repeta în data de 12 aprilie 2019 ora 12,00, în conformitate cu prevederile prezentului Caiet de sarcini.

Anunțul publicitar se va publica într-un cotidian de circulație locală cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data licitației, la avizierul primăriei și se va publica pe site-ul Primăriei comunei Moacșa: [www.moacsa.ro](http://www.moacsa.ro).

Termenul limită de depunere a documentației pentru participarea la licitație este data de 8 aprilie 2019, ora 9,00.

Calitatea de ofertant la licitație o poate avea orice crescător de animale, persoană fizică, având animalele înscrise în Registrul național al exploatațiilor (RNE) sau orice tip de crescător de animale persoană juridică de drept public sau de drept privat, constituită conform prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, având animale proprii sau ale membrilor înscrise în RNE, care desfășoară activități agricole specifice categoriei de folosință pășuni și fanete, conform clasificării statistice a activităților economice în Uniunea Europeană pentru producția vegetală și animală, care depune o cerere însoțită de plicul cu documente conforme cu prezentul caiet de sarcini.

Plicul cu documente va fi însoțit de cerere privind participarea la licitație, fără îngrosări, ștersături sau modificări, semnată și stampilată de ofertant prin care se stipulează :

- lotul și suprafața pentru care se licitează,
- numărul și specia de animale, înscrise în RNE, cu care participă la licitație pe lotul menționat (echivalentul încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha),
- copie buletin de identitate sau carte de identitate reprezentant legal;
- chitanțele cu plata caietului de sarcini, a taxei de participare și a garanției de participare;
- acte doveditoare privind calitatea de ofertant, astfel:
  - pentru crescător de animale persoană juridică :
    - statut, cod fiscal, act constitutiv, în copii certificate;
    - adeverința din care să reiasă numărul de înscriere în Registrul național al exploatațiilor (RNE) al animalelor proprii sau ale membrilor precum și numărul acestora (echivalentul încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha);
  - certificate de atestare fiscal eliberat de compartimentul de specialitate din

cadrul Primăriei comunei Moacșa din care reiese faptul, că ofertantul nu figurează cu datorii la bugetul local;

- adeverință din care reiese faptul că ofertantul are animale înscrise în Registrul agricol al comunei Moacșa;

- pentru crescători de persoană fizică :

- adeverința din care sa reiasa numărul de înscriere în Registrul național al exploatațiilor (RNE) al animalelor proprii precum și numărul acestora (echivalentul încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha);

- certificat de atestare fiscală eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei comunei Moacșa din care sa reiasa faptul ca ofertantul nu figurează cu datorii la bugetul local;

- adeverința din care sa reiasa faptul ca ofertantul are animalele înscrise în Registrul Agricol al comunei Moacșa;

Fiecare lot de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere se va licita individual.

Pentru fiecare lot în parte un ofertant nu poate depune decât o singură ofertă (cerere însoțită de plicul sigilat cu documentele de participare), un exemplar original, care va fi înregistrată în ordinea primirii, la Registratura Primăriei Comunei Moacșa.

Pentru fiecare lot de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, pentru desfășurarea licitației publice, este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți, în caz contrar licitația nu va avea loc.

Pe plicul cu documente se va indica atât licitația publică deschisă cu strigare cât și lotul pentru care este depusă oferta.

Plicul cu documente, sigilat, împreună cu cererea privind participarea la licitație vor fi predate comisiei de licitație în ziua fixată pentru deschidere.

Cererile însoțite de plicuri cu documente, primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

Taxele de licitație sunt următoarele :

1) Taxa de participare la licitație este de 15 lei, care se plătește la casieria Primăriei comunei Moacșa.

(2) Garanția de participare la licitație este de 5 % din prețul de pornire a licitației pentru suprafața de pășune, care se plătește la casieria Primăriei comunei Moacșa, anterior depunerii la registratura Primăriei a cererii de înscriere la licitație.

(3) Prețul Caietului de sarcini este de 50 lei, care se plătește la casieria Primăriei comunei Moacșa, anterior depunerii la registratura Primăriei a cererii de înscriere la licitație.

Plata se poate face direct la casieria Primăriei comunei Moacșa sau în contul deschis la Trezoreria Mun. Târgu-Secuiesc în având codul de înregistrare fiscală 4201740, fiecare plată făndu-se separat.

Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Locatorul este obligat să restituie ofertanților necastigatori garanția de participare la licitație.

### **Desfășurarea licitației publice**

1. Participanții la licitație se prezintă cu buletinul de identitate sau cartea de identitate sau pot trimite un reprezentant cu procură autenticată care se atasează la procesul-verbal al licitației.

2. După data de depunere a ofertelor nu se mai poate admite nici o altă cerere însoțită de plicul cu documente.

3. Președintele comisiei de licitație va declara ședința deschisă și va prezenta modul de desfășurare a licitației publice.

4. Se va preciza prețul de pornire la licitație.

5. Fiecare lot de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere se va licita individual.

6. Se va trece la deschiderea plicurilor exterioare și analizarea acestora.

7. Pentru desfășurarea licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți, în caz contrar licitația nu va avea loc.

8. Nu se vor lua în calcul animalele în baza cărora, pentru suprafețele de pășiți permanente, au

fost încheiate contracte de închiriere aflate în vigoare la data desfășurării licitației publice.

9. Se va trece la desfasurarea licitației propriu-zise, cu strigare.

10. Pentru desfasurarea licitației publice cu strigare este necesara calificarea a cel puțin doi ofertanți.

11. Fiecare oferta va fi strigata clar si tare de trei ori. Daca după cea de-a treia strigare nu apare nici o alta oferta mai mare, ramane castigatoare oferta strigata a treia oara.

12. Se va încheia un procesul-verbal de evaluare a ofertelor în care se va arata modul în care a decurs licitația, prețul în cifre și litere al ofertei celei mai avantajoase precum și numele câștigătorului licitației.

13. Procesul-verbal de evaluare a ofertelor va fi semnat de către toti membrii comisiei și de către ofertanți.

14. Garanția de participare a ofertanților care nu au adjudecat licitația se va restitui ofertanților. Ea nu este purtătoare de dobânzi și indexări.

15. Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

16. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuza încheierea contractului de închiriere, licitația publică pentru lotul respectiv va fi anulată iar ofertantul câștigător va pierde garanția de participare la licitație.

#### **Alte precizări**

Dacă în termen de maximum 15 zile lucratoare de la data licitației ofertantul câștigător nu semnează contractul de închiriere atunci licitația publică pentru lotul respectiv se anulează iar ofertantul câștigător va pierde garanția de participare la licitație.

Instrucțiunile mai sus-prezentate au caracter obligatoriu iar nerespectarea lor de către ofertanți va duce după sine la descalificarea automată a ofertelor.

#### **Contestarea licitației**

Contestațiile împotriva licitației se vor depune la registratura Primăriei Comunei Moacșa în termen 24 ore de la adjudecare.

Termenul de soluționare a contestațiilor va fi 24 ore de la data depunerii acesteia.

Caietul de sarcini, instrucțiunile pentru ofertanți și anexele fac parte din documentația de atribuire.



**COMUNA MOACȘA**  
**Județul COVASNA**  
Nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2019

### **CONTRACT**

**de închiriere către crescătorii de animale a suprafețelor de izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere aflate în domeniul privat al comunei Moacșa**

**încheiat astăzi .....**

#### **I. Părțile contractante**

1. Încheiat între \_\_\_\_\_, adresa \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, având codul de înregistrare fiscală \_\_\_\_\_, reprezentată legal prin \_\_\_\_\_, în calitate de locator, și:

2. \_\_\_\_\_ având sediul social/domiciliul situat în municipiu/oras/comuna \_\_\_\_\_, sat \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, având CNP/CUI/CIF \_\_\_\_\_, telefon, fax \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, cu funcția de \_\_\_\_\_ în calitate de locator, la data de \_\_\_\_\_,

*la sediul locatorului sat Moacșa, comuna Moacșa, județul Covasna.*

În temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor art. 123 alin. (2) din LeGea administrației publice locale nr. 215/2001. republicată, cu modificările și completările ulterioare, al Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moacșa de aprobare a închirierii nr. 16/2019, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

#### **II. Obiectul contractului**

1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea către crescătorii de animale a terenului agricol cu destinația de izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, aflat în domeniul privat al comunei Moacșa, județul Covasna, situat în Comuna Moacșa lotul nr. \_\_\_\_\_, tarlăua \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_ ha, identificat în CF nr. \_\_\_\_\_

2) Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine anexă la contract.

3) Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locator în derularea închirierii sunt următoarele:

- a) bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului; terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere în suprafață de \_\_\_\_\_ ha
- b) bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni locatorului în măsura în care acesta din urmă își manifesta intenția de a le prelua în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini;
- c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului

4. La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate la acest punct, locatorul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

5. Obiectivele locatorului sunt:

- a) menținerea suprafeței de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere;
- b) realizarea cultivării raționale a terenului izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere ;
- c) creșterea calitatii solului și a producției la hectar.

### III. Durata contractului

Durata închirierii este de 4 ani și 8 luni, începând cu data semnării prezentului contract, fara posibilitatea prelungirii acestuia.

### IV. Prețul închirierii

1. Prețul închirierii este de 300 lei/ha/an, chiria totală anuală, fiind în valoare de \_\_\_\_\_ lei.

2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei Moacșa având codul de înregistrare fiscală 4201740, cont deschis la Trezoreria Mun. Târgu-Secuiesc, sau în numerar la casieria unității administrativ-teritoriale.

3. Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 30 iunie a anului în curs și 70% până la data de 30 noiembrie a anului în curs.

4. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

5. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

6. Taxa anuală de închiriere se va modifica anual în funcție de rata inflației dar nu poate fi mai mică decât valoarea inițială.

### V. Drepturile și obligațiile părților

#### 1. Drepturile locatarului:

- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de foraje și/sau semințe pentru culturi furajere ce face obiectul contractului de închiriere.

#### 2. Drepturile locatarului:

a) să inspecteze suprafețele de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de foraje și/sau 1 semințe pentru culturi furajere închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar; verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și de persoane împuternicite prin dispoziție de primar;

b) să predea locatarului terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de foraje și/sau semințe pentru culturi furajere, indicându-i limitele, pe bază de proces-verbal;

c) să solicite utilizatorului situația lucrărilor realizate;

d) să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe terenul agricol închiriat cu destinația de izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de foraje și/sau semințe pentru culturi furajere;

#### 3. Obligațiile locatarului:

a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere,

b) să nu subînchirieze bunurile care vor face obiectul contractului de închiriere.

Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;

c) să plătească chiria la termenul stabilit;

d) să cultive în mod rațional terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, în conformitate cu prevederile Regulamentului - anexa nr. 1 la caietul de sarcini;

e) să realizeze pe cheltuiela sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;

f) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

g) să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin atingerea termenului;

h) să restituie locatarului suprafața de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere ce face obiectul contractului de închiriere în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;

i) să suporte sarcinile și impozitele asupra bunului închiriat;

j) taxele comunale și utilitățile consumate sunt în sarcina locatarului.

#### 4. Obligațiile locatarului:

a) să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;

b) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile

prevăzute expres de lege;

- c) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;
- d) să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor din contract.

## **VI. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți**

Locatarul răspunde de: îndeplinirea obligațiilor care îi revin prevăzute de OUG 195/2005, cu modificările și completările ulterioare;

Locatorul răspunde de: îndeplinirea obligațiilor care îi revin prevăzute de OUG 195/2005, cu modificările și completările ulterioare;

## **VII. Răspunderea contractuală**

- 1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.
- 2) Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract părțile datorează penalități în limitele stabilite de legislația în vigoare. Dacă penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.
- 3) Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

## **VIII. Litigii**

- 1) Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată,
- 2) Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.
- 3) Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

## **IX Încetarea contractului**

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- 1) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a exploata terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere prin necultivarea acestuia;
- 2) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- 3) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- 4) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- 5) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale, prin reziliere de către locator cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;
- 6) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a exploata terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- 7) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;
- 8) schimbarea destinației terenului, folosirea terenului izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat;
- 9) în cazul în care se constată faptul că suprafața de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere nu este folosit;
- 10) în cazul vânzării animalelor.

## **X. Forța majoră**

- 1) Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.
- 2) Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.
- 3) Dacă în termen de 5 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.
- 4) În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

## **XI. Notificări**

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzută în partea introductivă a prezentului contract.
2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.
3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.
4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

## **XII. Dispoziții finale**

1. Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.
2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.
3. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.
4. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.
5. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.
6. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de ..... exemplare, astăzi, ....., data semnării lui, la Primăria Comunei Moacșa.

**LOCATOR**

**LOCATAR**

**PROCES-VERBAL,**  
încheiat astăzi

Subsemnații \_\_\_\_\_  
am procedat la predarea terenului izlaz categorie de folosință  
arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi  
furajere, lot nr. \_\_\_\_\_, în suprafața de \_\_\_\_\_ ha, situat în comuna  
Moacăș, județul Covasna, închiriat prin contractul de închiriere  
nr. .... și s-a semnat în ședința de licitație publică din data de  
..... conform procesului-verbal de evaluare a ofertelor nr.  
.....

Terenul a fost predat titularului de contract ..... cu  
domiciliul/sediul \_\_\_\_\_ social \_\_\_\_\_ situat \_\_\_\_\_ în

.....  
legitim(a) cu buletin de identitate/carte de identitate seria  
..... nr. \_\_\_\_\_ eliberat(a) la data de ....., de către  
....., în calitate de locatar.

Prezentul proces-verbal a fost încheiat într-un număr de trei exemplare  
astăzi, ..... la Primăria Comunei Moacăș.

Am predat

Am primit

Comisia

**GĂSPĂR KITI - P.F.A.**

EXPERT TEHNIC JUDICIAR, EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

C.U.I.: 31185278, Nr. ORC/an : F14/38/05.02.2013

Adresa: Sfântu Gheorghe, Bd. Gen. Grigore Bălan Nr. 53, Bl. 9/C/13

Telefon: 0745 - 259006; Fax: 0267- 321585; E-Mail: [kittigaspar@yahoo.ro](mailto:kittigaspar@yahoo.ro)

Cont bancar : RO43INGB0000999900769735

## RAPORT DE EVALUARE NR. 171/14.06.2018

### OBIECTELE EVALUATE:

1. Cămin cultural Pădureni – nr. inv. 162/17
2. Școala Eresteghin – nr. inv. 162/20
3. Școala Pădureni – nr. inv. 162/21
4. Școala „Orbán Balázs” Moacșa – nr. inv. 162/23
5. Grădinița Moacșa – nr. inv. 162/24
6. Izvorul cald Pădureni – nr. inv. 1621/10
7. Dispensar uman Moacșa – nr. inv. 162/19
8. Dispensar veterinar Moacșa – nr. inv. 162/25
9. Sediul Consiliului Local Moacșa – nr. inv. 1001
10. Remiza PSI Moacșa -- nr. inv. 1814/25
11. Drumuri comunale – nr. inv. 137/2
12. Străzi comunale -- nr. inv. 137/3
13. Trotuare comunale – nr. inv. 137/4
14. Poduri comunale – 2 buc. – nr. inv. 137/5
15. Drumuri de exploatare – nr. inv. 137/7
16. Terenuri ce trec în proprietatea privată a comunei Moacșa cu destinația de izlaz comunal conform Anexă la Ordinul nr. 56/2013 (Nr. crt.1: tarla 115, parcela 866; nr. crt.2: tarla 120, parcela 583/3; nr. crt.3: tarla 120, parcela 582/2; nr. crt.4: tarla 115, parcela 860/3; nr.crt.5: tarla 115 parcela 852/7; nr. crt.6: tarla 115, parcela 863/5/2; nr. crt.7: tarla 115, parcela 863/5/1; nr. crt.8: tarla 122, parcela 919/17; nr. crt.9: tarla 90, parcela 638/5; nr. crt. 10: tarla 89 parcela 623; nr. crt.11: tarla 102, parcela 739/4; nr. crt.12: tarla 120, parcela 583/2 -- teren intravilan înscris în CîF nr. 23947 Moacșa, nr. crt. 13: tarla 115, parcela 861 și nr. crt.14: tarla 115, parcela 858/1)

ADRESA: com. Moacșa, jud. Covasna

BENEFICIAR: Comuna Moacșa

PROPRIETAR: Comuna Moacșa

EVALUATOR: Gáspár Kitti

SCOPUL EVALUĂRII: Estimarea valorii juste pentru actualizarea valorii bunurilor din domeniul public

DATA EVALUĂRII: 14.06.2018

EVALUATOR  
ec. Gáspár Kitti



RAPORT DE EVALUARE CONSTRUCȚII ȘI TERENURI  
BENEFICIAR: U.A.T. COMUNA MOACȘA

com. Moacșa, JUD. COVASNA

Pentru nr. crt. 5 și 7, tarla 115, parcelele 852/7 și 863/5/1, înscrise într-un singur CF, CF nr.23951

➤ Se utilizează comparabilele Comparabilele conform hartă Comparabile marcate:

- Comparabila 7 cf. hartă (C1)
- Comparabila 6 cf. hartă (C2) *22.000 mp.*
- Comparabila 5 cf. hartă (C3)
- Comparabila 2 cf. hartă (C4)

TEREN nr. crt. 5 și 7, tarla 115, parcelele 852/7 și 863/5/1, înscrise într-un singur CF, CF nr.23951

Proprietate subiect		Comp_1	Comp_2	Comp_3	Comp_4
com. Moacsa, zona Oriaspince		com. Moacșa, periferic, zona Oriaspince	com. Moacșa, periferic, zona Kezmarki	com. Moacșa, Eresteghin, periferic	com. Moacșa, periferic la capatul lacului Padureni
39.500	suprf.	21000	10000	17200	4100
pamant	acces	pamant	pamant	pamant	pamant
iun. 18	data	nov. 17	ian. 18	feb. 18	iun. 17
Prețul de Vânzare (LEI/mp)		0,9524 lei	1,0000 lei	0,9300 lei	1,2190 lei
ajustare Oferta- Tranzactie (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ajustare Oferta- Tranzactie		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Prețul de Vânzare (ranzactie potentiala LEI/mp)		0,952 lei	1,000 lei	0,930 lei	1,219 lei
ELEMENTE DE COMPARATIE					
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar	similar
Ajustare LEI/mp		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Preț ajustat (LEI/mp)		1,0 lei	1,0 lei	0,9 lei	1,2 lei
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar	similar
Ajustare LEI/mp		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Preț ajustat (LEI/mp)		1,0 lei	1,0 lei	0,9 lei	1,2 lei
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar	similar
Ajustare LEI/mp		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Preț ajustat (LEI/mp)		1,0 lei	1,0 lei	0,9 lei	1,2 lei
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare LEI/mp		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Preț ajustat (LEI/mp)		1,0 lei	1,0 lei	0,9 lei	1,2 lei
LOCALIZARE și ACCES	acces de pe drum pamant	pamant	pamant	pamant	pamant
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	0,000 lei	0,000 lei	0,000 lei
CARACTERISTICI FIZICE					
Ajustare forma+dimens (%)	forma usor neregulata	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Preț ajustat (LEI/mp)		-0,095 lei	-0,100 lei	-0,093 lei	-0,122 lei
Ajustare supraf (%)	{ 39.500 }	3,7%	5,90%	4,40%	7,00%
Preț ajustat (LEI/mp)		0,04 lei	0,059 lei	0,041 lei	0,085 lei
Ajustare clasa de calitate (%)	pasune	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Ajustare topograf (%)	in panta usoara	0,0%	0,0%	-5,0%	-5,0%
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	-0,1 lei
UTILITĂȚI	nu	nu	nu	nu	nu
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
AMENAJĂRI	nu	nu	nu	nu	nu
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23951 Moacsa

Nr. cerere	7581
Ziua	26
Luna	03
Anul	2019



TEREN Extravilan

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23951	39.500	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>10126 / 06/06/2013</b> Act Administrativ nr. Ordinul nr.56, din 05/02/2013 emis de MAI-INSTIUTIA PREFECTULUI JUD. COVASNA (documentatie cadastrala);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE proprietate privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA MOACSA</b> , CIF:4201740	A1
<b>23900 / 06/12/2018</b> Act Administrativ nr. Referat intern nr. 410 - Biroul Inregistrare Sistemtica, din 03/12/2018 emis de OCPI COVASNA;		
B2	se noteaza faptul ca imobilul in scris in prezenta carte funciara face obiectul Programului National de Cadastru si Carte Funciara, in conformitate cu art.283 alin. (3) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP nr. 700/2014, cu modificarile si completarile ulterioare	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)
11	12	19.594	12	13	13.649
13	14	40.393	14	15	18.042
15	16	13.415	16	17	13.753
17	18	13.799	18	19	14.422
19	20	13.777	20	21	14.141
21	22	13.977	22	23	14.52
23	24	14.486	24	25	20.051
25	26	16.832	26	1	39.727

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

26/03/2019, 08:43



# PLAN DE SITUAȚIE

COMUNA MOACSA  
SCARA I 5000  
TRUPUL - BACS GYULA FELE - A 852/7  
ORIASPINCE - Pş 863  
GYUMOLÓSSFELETT - A 860

TEGLÁS BENZÁMÁN

A 860/2

TR. 8/5/2

A 860/3  
S = 1,32 ha

DRUM

Pş 863/5/2  
S = 1,75 ha

nr. cad. 9174

Pş 863/5/1  
S = 1,75 ha

TR. 8/3/1

A 852/7  
S = 2,20 ha

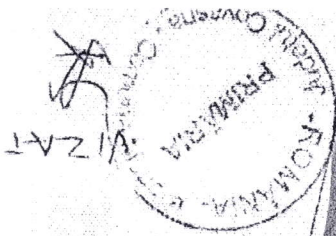
A 862/6  
A 862/5

A 860/1

NAGY FERENC

A 862/4  
15

150915



Pentru nr. crt. 4 și 13, tarla 115, parcelele 860/3 și 861, înscrise într-un singur CF, CF nr.23979

➤ Se utilizează comparabilele Comparabilele conform hartă Comparabile marcate:

- Comparabila 7 cf. hartă(C1)
- Comparabila 6 cf. hartă (C2)
- Comparabila 5 cf. hartă (C3)
- Comparabila 2 cf. hartă (C4)

TEREN nr. crt. 4 și 13, tarla 115, parcelele 860/3 și 861, înscrise într-un singur CF, CF nr.23979

Proprietate subiect		Comp_1	Comp_2	Comp_3	Comp_4
com. Moacsa,zona Oriaspince		com. Moacșa, periferic, zona Oriaspince	com. Moacșa, periferic, zona Kezmarki	com. Moacșa, Eresteghin, periferic	com. Moacșa periferic la capatul lacului Padureni
29,400	suprf.	21000	10000	17200	4100
pamant	acces	pamant	pamant	pamant	pamant
iun.18	data	nov.17	ian.18	feb.18	iun.17
Prețul de Vânzare (LEI/mp)		0,9524 lei	1,0000 lei	0,9300 lei	1,2190 lei
ajustare Oferta- Tranzactie (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ajustare Oferta- Tranzactie		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Prețul de Vânzare (ranzactie potentiala LEI/mp)		0,952 lei	1,000 lei	0,930 lei	1,219 lei
<b>ELEMENTE DE COMPARATIE</b>					
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar	similar
Ajustare LEI/mp		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Preț ajustat (LEI/mp)		1,0 lei	1,0 lei	0,9 lei	1,2 lei
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar	similar
Ajustare LEI/mp		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Preț ajustat (LEI/mp)		1,0 lei	1,0 lei	0,9 lei	1,2 lei
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar	similar
Ajustare LEI/mp		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Preț ajustat (LEI/mp)		1,0 lei	1,0 lei	0,9 lei	1,2 lei
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare LEI/mp		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Preț ajustat (LEI/mp)		1,0 lei	1,0 lei	0,9 lei	1,2 lei
LOCALIZARE si ACCES	acces de pe drum pamant	pamant	pamant	pamant	pamant
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	0,000 lei	0,000 lei	0,000 lei
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>					
Ajustare forma+dimens (%)	forma neregulata	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Preț ajustat (LEI/mp)		-0,143 lei	-0,150 lei	-0,140 lei	-0,183 lei
Ajustare supraf (%)	{ 29.400 }	1,7%	3,88%	2,44%	5,00%
Preț ajustat (LEI/mp)		0,02 lei	0,039 lei	0,023 lei	0,061 lei
Ajustare clasa de calitate (%)	pasune	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Ajustare topograf(%)	in panta usoara	0,0%	0,0%	-5,0%	-5,0%
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	-0,1 lei
UTILITĂȚI	nu	nu	nu	nu	nu
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
AMENAJĂRI	nu	nu	nu	nu	nu
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei

ZONARE	extravilan com. Moacsa, zona Oriaspince	com. Moacșa, periferic, zona Oriaspince, puțin mai jos, mai favorabil	com. Moacșa, periferic, zona Kezmarki	com. Moacșa, Eresteghin	com. Moacșa, periferic la capatul lacului Padureni
Ajustare (%)		-15,0%	-15,0%	0,0%	-25,0%
Preț ajustat (LEI/mp)		-0,1 lei	-0,2 lei	0,0 lei	-0,3 lei
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>	pasune	similar	similar	arabil cf. acte	faneata
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-10,0%	0,0%
Preț ajustat (LEI/mp)	UNITAR	0,0 lei	0,0 lei	-0,1 lei	0,0 lei
Preț ajustat (LEI/mp)	<u>0,7 lei /mp.</u> <u>7.000 lei/ha</u>	0,68 lei	0,74 lei	0,67 lei	0,73 lei
Ajustare totală brută (absolut)		0,3 lei	0,3 lei	0,3 lei	0,5 lei
Se alege imobilul cu cea mai mica ajustare bruta (%)		31,68%	33,88%	27,44%	45,00%

Total 20.580

20.500 LEI din care

Nr. Crt. 4, s=13.200 mp

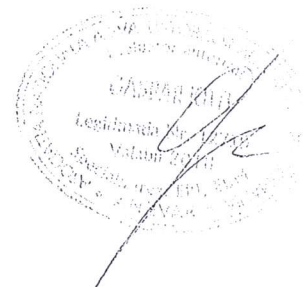
9200 LEI

Nr. Crt. 13, s=16.200 mp

11300 LEI

### Explicarea ajustărilor

- ❖ Comparabile fiind oferte oficiale cu preemtori, prețul de ofertare stabilit poate fi considerat preț de tranzacție.
- ❖ Pentru condițiile de piață nu s-au aplicat ajustări, toate fiind oferte din 2017, resp. 2018
- ❖ Terenul de evaluat având o formă neregulată, față de toate comparabilele s-a aplicat câte o ajustare negativă de 15%.
- ❖ Pentru corecția dimensiunii terenurilor s-a avut în vedere principiul căreia terenurile extravilane mai mai ca suprafață se vând de obicei mai scump pe hectar din cauza rentabilității și invers. Astfel pentru fiecare diferență de 0,5 ha (5000 mp) s-a considerat o ajustare de 1%.
- ❖ Pentru topografia terenului, față de C3 și C4, terenuri plane, s-a aplicat câte o ajustare negativă de 5%.
- ❖ Pentru apropiere față de utilități nu au fost necesare ajustări.
- ❖ Pentru zonare față de C1, situat în aceeași zonă, zona monumentului "Oriaspince" dar mai jos, mai ușor accesibil, mai aproape de Eresteghin, s-a aplicat o ajustare negativă de 15%, reprezentând cca 0,1 lei/mp. Față de C2, situat în zona "Kezmarki", mai aproape de satul Moacșa, s-a aplicat o ajustare negativă de 15%. Față de C4, situat mai favorabil, la capătul lacului Pădureni, zonă oarecum turistică, s-a aplicat o ajustare negativă de 25%, pe baza analizei datelor secundare de pe piață.
- ❖ Pentru CMBU față de C3, situat în câmp, cu destinația de teren arabil conform acte s-a aplicat o ajustare negativă de 10%, acele terenuri în zonă fiind mai mult fâneți și nu terenuri arabile cu grad de fertilitate ridicată.





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23979 Moacsa

Nr. cerere	7582
Ziua	26
Luna	03
Anul	2019



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23979	29.400	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>11437 / 26/06/2013</b> Act Administrativ nr. Ordinul nr.56, din 05/02/2013 emis de MAI-INSTITUTIA PREFECTULUI JUD. COVASNA (documentatie cadastrala);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA MOACSA</b> , CIF:4201740	A1
<b>23931 / 06/12/2018</b> Act Administrativ nr. Referat intern nr. 410 - Biroul Inregistrare Sistemtica, din 03/12/2018 emis de OCPI COVASNA;	
B2 se noteaza faptul ca imobilul inscris in prezenta carte funciara face obiectul Programului National de Cadastru si Carte Funciara, in conformitate cu art.283 alin. (3) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPPI nr. 700/2014, cu modificarile si completarile ulterioare	A1

### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
19	20	11.587	20	21	19.187	21	22	20.545
22	23	15.273	23	24	17.978	24	25	12.654
25	26	2.815	26	27	3.62	27	28	1.77
28	29	6.054	29	30	33.453	30	31	17.194
31	32	20.171	32	33	15.462	33	34	10.574
34	35	17.494	35	36	21.844	36	37	20.278
37	38	14.805	38	39	15.044	39	40	10.819
40	41	14.023	41	42	15.338	42	43	26.754
43	44	32.531	44	45	11.448	45	46	6.671
46	47	7.508	47	48	12.449	48	49	14.548
49	50	8.447	50	51	17.644	51	52	16.717
52	53	6.718	53	54	9.161	54	55	25.252
55	56	13.062	56	57	100.246	57	58	45.769
58	59	88.151	59	1	16.961			

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

26/03/2019, 08:44



# PLAN DE SITUAȚIE

COMUNA MOACSA

SCARA 1 5000

TRUPUL - BACS GYULA FELE - A 852/7

ORIAS PINCE - Pș 863

GYUMOLCSOSFELETT- A 860

40594



### ANEXA 3 – EVALUAREA TERENURILOR PRIN METODA COMPARAȚIEI

*Pentru terenurile ce trec în proprietatea privată a comunei Moacsa cu destinația de izlaz comunal conform Anexă la Ordinul nr. 56/2013*

*Pentru nr. crt. 1, tarla 115, parcela 866*

TEREN nr. Crt.1 Tarla 115, Parcela 866

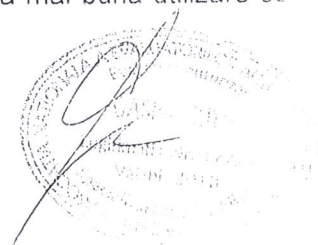
Proprietate subiect		Comp_1	Comp_2	Comp_3
Eresteghin, com. Moacsa, periferic, langa DN11		Moacsa, dupa Eresteghin, langa depozitul de flori	Eresteghin, periferic	Moacsa, langa DN11
1.000	suprf.	2800	3000	950
front cca 40 ml la DN asfalt	front	front 40 m la DN11 asfalt	acces de pe drum de exploatare, front cca 50 m, la cca 500 m de	front la DN de 13,8 m
iun.18	data	curente	2017	curente
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		10,0 €	5 €	10,5 €
ajustare Oferta- Tranzactie (%)		-15,0%	-10,0%	-14,3%
ajustare Oferta- Tranzactie		-€ 1,5	-€ 0,5	-€ 1.5
Prețul de Vânzare (tranzactie potentiala EUR/mp)		<u>8,5 €</u>	<u>5 €</u>	<u>9,0 €</u>
ELEMENTE DE COMPARATIE				
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar
Ajustare EUR/imp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		8,5 €	4,5 €	9,0 €
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar
Ajustare EUR/imp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		8,5 €	4,5 €	9,0 €
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar
Ajustare EUR/imp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		8,5 €	4,5 €	9,0 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/imp		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Preț ajustat (EUR/mp)		<u>9 €</u>	<u>5 €</u>	<u>9,0 €</u>
LOCALIZARE si ACCES	acces de pe DN11 si drum macadam	acces de pe DN11 asfalt	acces de pe drum de exploatare, DN la cca 500 m	acces de pe DN11 asfalt
Ajustare (%)		0,0%	22,0%	0,0%
Ajustare EUR/imp		<u>0,0 €</u>	<u>1,0 €</u>	<u>0,0 €</u>
CARACTERISTICI FIZICE				
Ajustare forma+dimens (%)	regulata, triunghiulara	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Ajustare EUR/imp		-0,9 €	-0,5 €	-0,9 €
Ajustare supraf (%)	{ 1.000 }	3,6%	4,0%	0,0%
Ajustare EUR/imp		0,3 €	0,2 €	0,0 €
Ajustare front (%)	front cca 45 m la DN si 60 la drum pietruit	5,0%	5,0%	15,0%
Ajustare EUR/imp		0,4 €	0,2 €	1,4 €
Ajustare topograf (%)	plan	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/imp		0,0 €	0,0 €	0,0 €
UTILITĂȚI	energie electrica langa teren	energie electrica	energie electrica in apropiere	energie electrica
Ajustare EUR/imp		<u>0,0 €</u>	<u>0,2 €</u>	<u>0,0 €</u>
AMENAJĂRI	neamenajat, neimprejmuit	neamenajat	neamenajat	neamenajat
Ajustare EUR/imp		<u>0,0 €</u>	<u>0,0 €</u>	<u>0,0 €</u>



ZONARE	Eresteghin, com. Moacsa, periferic, langa DN11	intre Eresteghin si Moacsa, langa DN	Eresteghin, periferic	Moacsa, median, langa DN11
Ajustare (%)		0,0%	56,0%	-10,0%
Ajustare EUR/mp		0,0 €	2,5 €	-0,9 €
CEA MAI BUNA UTILIZARE	extravilan arabil cf. CF, pretabil intravilan	intravilan, de constructii	intravilan, de constructii	intravilan, de constructii
Ajustare (%)		-47,0%	-89,0%	-44,0%
Ajustare EUR/mp	UNITAR	-4,0 €	-4,0 €	-4,0 €
Preț ajustat (EUR/mp)	<u>4,00 €</u>	<u>4,4 €</u>	<u>4,2 €</u>	<u>4,6 €</u>
Ajustare totală brută	(absolut)	7,1 €	9,1 €	8,6 €
	(%)	70,8%	181,40%	82,00%
4.000,00 €		echiv 37.000 LEI		

#### Explicarea ajustărilor:

- Pentru condiția ofertei s-au considerat marjele de negociere uzuale practicate pe piața specifică ajustarea aplicată reflectând disponibilitatea vânzătorului la negocieri, respectiv marjele de negociere practicate pe piața specifică. Față de C1 și C3, oferte normale s-a aplicat câte o ajustare negativă de 1,5 EUR/mp, reprezentând o marjă de negociere de cca 15%, iar față de C2, ofertă depreciată o ajustare negativă de 10%, reprezentând 0,5 EUR din preț
- Pentru condițiile de piață nu s-au aplicat ajustări, ofertele fiind oferte recente
- Pentru acces față de C2, cu acces de pe drum de exploatare, s-a aplicat o ajustare pozitivă de 1 EUR/mp, pe baza analizei datelor secundare de pe piață, terenul de evaluat având acces atât de pe DN cât și 2 drumuri macadam
- Ajustarea de suprafață ține cont de faptul că suprafețele mai mari de teren intravilan se tranzacționează cu prețuri unitare mai reduse și invers, astfel pentru o diferență de 500 mp s-a considerat o ajustare de 1%.
- Pentru ajustarea frontului la stradă față de C1 și C2 s-a aplicat o ajustare pozitivă de 5%, acestea având deschiderea mai mică, iar față de C3 o ajustare pozitivă de 15%, acesta având front de doar cca 14 m.
- Pentru utilități față de C2, cu energia electrică doar în apropiere s-a aplicat o ajustare pozitivă de 0,2 EUR/mp.
- Pentru amenajări nu au fost necesare ajustări, nici una din terenuri nu este împrejmuită sau amenajată.
- Pentru zonare, față de C1, situat în vecinătate nu s-au aplicat ajustări, față de C2, situat periferic în satul Eresteghin o ajustare pozitivă de 2,5 EUR/mp, iar față de C3, situat în zona mediană a satului Moacșa, de asemenea lângă DN s-a aplicat o ajustare negativă de 10%, pe baza analizei datelor secundare de pe piață, terenurile amplasate lângă DN având o cerere mai mare pe piața fiind ușor accesibile și putând fi folosite în mai multe scopuri, chiar și comercial, administrativ sau prestări.
- pentru CMBU față de toate comparabilele s-a aplicat câte o ajustare negativă de 4 EUR/mp terenul evaluat fiind extravilan conform CF, având în vedere zonarea, cea mai bună utilizare se consideră cea de construcție, deci pretabil intravilan.





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23945 Moacsa

Nr. cerere	7580
Ziua	26
Luna	03
Anul	2019



Cod verificare  
100068246695

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Extravilan

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23945	1.000	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>9574 / 30/05/2013</b> Act Administrativ nr. Ordinul nr.56, din 05/02/2013 emis de MAI-INSTITUTIA PREFECTULUI JUD. COVASNA (documentatie cadastrala);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE proprietate privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA MOACSA</b> , CIF:4201740	A1
<b>23894 / 06/12/2018</b> Act Administrativ nr. Referat intern nr. 410 - Biroul Inregistrare Sistemtica, din 03/12/2018 emis de OCPI COVASNA;	
B2 se noteaza faptul ca imobilul inscris in prezenta carte funciara face obiectul Programului National de Cadastru si Carte Funciara, in conformitate cu art.283 alin. (3) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP nr. 700/2014, cu modificarile si completarile ulterioare	A1

### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	56.62
8	1	35.028

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

26/03/2019, 08:42



# PLAN DE SITUATIE

privind imobilul situat în extravilanul localității  
Săreț 1000

Județul Covasna  
Teritoriul cadastral Moacsa

Numele și prenumele proprietarului:  
Comuna Moacsa  
Județul Covasna

