

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRĂREA NR. 72

privind închirierea prin licitație publică a unor imobile cu destinația „bar-restaurant și terasă” din cadrul bazei sportive Cisnădie, str. Măgurii FN

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 16 consilieri, la data de 28 aprilie 2016.

Având în vedere raportul de specialitate nr.5111 /19.04.2016, întocmit de direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare, al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie comunală, mediu și turism și al comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport;

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr.208/2015 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2015;

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin.(2) lit.”c” și alin. (5) lit. „a”, art. 45 alin.”3”, art.115 alin. (1) ,lit.”b” și art.123 alin. (2), din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se însușește raportul de evaluare întocmit de evaluator ec.AI.Tomi Sorin –Toma, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr.5240/22.04.2016, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă organizarea unei licitații publice, în vederea închirierii unor imobile din cadrul bazei sportive Cisnădie, str. Măgurii FN, astfel:

- Bar-restaurant , în suprafață de 30 mp;
- Terasă pentru deservirea barului-restaurant, în suprafață de 100 mp.

Art.3 Se aprobă caietul de sarcini al licitației specificate la art.2, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta.

Art.4 Se stabilește prețul de pornire a licitației, astfel:

- Bar-restaurant: 14 lei/mp;
- Terasă pentru deservirea barului-restaurant : 12 lei/mp. Pasul de licitație este de 0,1 lei.

Art.5 Contractul de închiriere se va încheia în termen de max. 10 zile de la data adjudecării licitației.

Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarului orașului Cisnădie prin direcția tehnică.

Art.7 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către direcția administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie la data de 28 aprilie 2016, cu 16 voturi „pentru” .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
Ciprian-Constantin Rusu

DIFUZAT:

- dl. prefect al județului Sibiu
- dl. primar al orașului Cisnădie
- dl. viceprimar al orașului Cisnădie
- secretar
- serviciul public de administrarea domeniului public-privat
- arhitect sef
- afișaj
- dosar ședință
- evidență hotărâri

D.M./D.M., 7 ex.

524

22. APR. 2016

Catre, PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

Referitor la evaluarea ACTIVELOR " Bar+terasa " situate in loc. CISNADIE , jud. SIBIU pentru inchiriere , , va aducem la cunostiinta ca in urma efectuării operatiunilor de evaluare, descrise mai in detaliu in Raportul de evaluare anexat , s-au estimat azi 20.04.2016 urmatoarea valoare pe piata :

Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru inchiriere

- ptr. Terasa - 12 lei/mp/luna
- ptr. Bar - 14 lei/mp/luna
- Valoarea cuprinde amenajarile terenului , bunurile si accesoriile acestuia;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4.4854 lei;
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

Evaluatorul apreciaza ca aceste valori pot suferi modificari in functie de conditiile in care se realizeaza valorificarea , de numarul potentialilor cumparatori, de cat de grabit este vanzatorul in efectuarea tranzactiei , de cat de mult sunt expuse bunurile la vanzare , precum si de alte criterii specifice pietei. Raportul dintre cerere si oferta fiind in ultima instanta elementul determinant in stabilirea preturilor la un moment dat.

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandarilor și metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Alba Iulia,
20.04.2016

Evaluator autorizat,
Ec. Al.Tomi Sorin - Toma
legitimatie 10106 membru TITULAR ANEVAR



[Handwritten signature]

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU

[Handwritten signature]



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

[Handwritten signature]

Nr. 981 /20.04.2016

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:



**Active din domeniul public al orasului Cisnădie (Bar + terasa)
– PENTRU INCHIRIERE
SITUATE IN CISNĂDIE
JUDEȚUL SIBIU**

Solicitant : PRIMARIA ORASULUI CISNĂDIE

**BENEFICIAR:
PRIMARIA ORASULUI CISNĂDIE
JUDEȚUL SIBIU
APRILIE 2016**

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;

analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;

nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate

onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;

analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR și cu Standardele Internaționale de Evaluare, cu excepțiile menționate expres în acest raport;

evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;

raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;

nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;

valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;

pf. AL.TOMI SORIN TOMA EXP. EVALUATOR are încheiată asigurare profesională ;

**EC AL.TOMI SORIN TOMA
EXP. EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR**



Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop

CAPITOLUL I – GENERALITATI

Executantul lucrării:

P.F.AL.TOMI SORIN TOMA reprezentată prin Ec. AL.TOMI SORIN – TOMA , economist-expert evaluator, bunuri mobile , proprietati imobiliare membru titular al Asocatiei Naționale a Evaluatorilor, cu legitimația nr. 10106, valabila 2015

1.1 Obiectul supus evaluării este constituit din:

Active din domeniul public al orasului Cisnadie , jud. Sibiu(Bar+ terasa) – pentru inchiriere , proprietatea Domeniul public al orasului CISNADIE .

1.2 Scopul si bazele evaluării: evaluarea proprietății imobiliare mai sus menționate in vederea stabilirii valorii de piata inchirierea acestora in vederea desfasurarii unor activitati comerciale sezoniere .

1.3.Baza de evaluare o reprezinta *estimarea valorii de piata* conform **Standardelor ANEVAR - 2015:**

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

1.4.Data evaluării : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 20.04.2016
Curs BNR la data evaluării : **1euro = 4,4854 lei.**

Inspecția proprietății a fost realizată la data de 17.04.2016 de către Ec Al.Tomi Sorin Toma in prezenta reprezentantului **orasului Cisnadie**. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.5.Standardele aplicate: in elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde promovate si recomandate de catre ANEVAR, aplicabile acestui tip de valoare specific scopului evaluării.

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 630- Evaluarea bunurilor imobile

1.6. Procedura de evaluare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.Baza evaluării în prezentul raport este *valoarea de piata* asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

-documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;

- inspectia proprietatii;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordarilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului

1.7.Documentele și sursele de informatii ce stau la baza evaluării sunt:

- Pan de situatie
- informatiile puse la dispozitie de reprezentantul proprietarului ,
Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.
Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv informații de pe piața imobiliară a municipiului Sibiu ,Orasului Cisnădie , date obținute din ziarele locale, statistici ale evaluatorului;
Informatii culese de pe internet , informatii culese de la firme de constructii ;

1.8. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

- Se vor folosi metode si proceduri de evaluare recunoscute, bazata pe informatii pertinente la data evaluarii.
- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Evaluarea este valabila in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management responsabil si competent al acesteia.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii **numai** informatiile pe care **le-a avut la dispozitie** la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existentei și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete.

- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport..
- Se presupune ca au fost obținute sau reinnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele, aprobările sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- Se presupune ca utilizarea terenului se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- ◆ Valoarea estimata de evaluator in conformitate cu prevederile si standardele de evaluare poate fi egala cu valoarea contabila doar din intamplare si oricum in cazuri foarte rare. Nu exista nici o justificare conceptuala sau demonstratie teoretica, nici o statistica a rezultatelor practice care sa sustina aceasta egalitate.
- ◆ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune decat daca au fost facute initial alte aranjamente in aceasta privinta.
- Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucreaza acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.\
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Pentru a stabili dimensiunile fizice si marimea cladirii evaluatorul s-a bazat pe documentatia prezentata , de proprietar nerealizand masuratori.

Ipoteze speciale:

*Suprafetele utile au fost considerate conform schitelor puse la dispozitie de proprietar ,

* In estimarea valorii de piata evaluatorul nu a identificat active similare in aceeași zona și a folosit chiri pentru spații comerciale din zone limitrofe

* pentru inchirieri de ternuri evaluatorul a folosit comparabile din diferite zone , pretabile desfasurarii unor activitati comerciale

CAPITOLUL II. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

TEREN

Terenul in suprafata de 130 mp este situat in intravilan , loc.CISNADIE , Judetul SIBIU. Este situat in incinta bazei sportive a orasului , pe strada Magura , FN , facand parte dintr-un corp de proprietate de cca. 28.400 mp

Proprietarul – **Domeniul public al orasului Cisnadia** deține în proprietate imobilul conform următoarelor **documente**:

- **Monitorul oficial al Romaniei**

- **fisei mijlocului fix**

In zona exista utilitati, curent mono si trifazic , gaze .

Construcțiile sunt din lemn compuse din bar in suprafata de 30 mp conform planului de situatie anexat si o terasa descoperita .

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Analiza pietei imobiliare specifice

Piața imobiliară se poate defini ca fiind mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori , prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile si seviceile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va reactiona la raportul dintre cerere si oferta , si la alti factori de stabilire a pretului , ca si la propria lor intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale . Pentru a estima cel mai probabil pret platit pentru un activ, este fundamentala intelegerea dimensiunii pietii pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si vanzatorilor de pe pita particulara , la data evaluarii . Pentru a avea un efect asupra pretului , cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces pe piata . Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pietei de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare fiind influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sînt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației). In prezent piata imobiliara la nivelul localitatii CISNADIE , este in declin .

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare, de pietele de bunuri si servicii. Fiecare proprietate este unica, iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente, numarul de vanzatori sau cumparatori care actioneaza este relative mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate, care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, la schimbarea nivelului salariilor, a numarului locurilor de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea. Datorita acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de

previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni. In functie de nevoile, dorintele, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat diferite pietet imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietet mai mici, specializate, numite subpietet, acestea fiind un proces de segmentare a pietetii si dezagregare a proprietatii. In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietetii sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Proprietatea evaluata in prezent este o proprietate de tip bar+terasa. In analiza acestei pietetii am investigat aspect si trenduri inregistrate in ultimul an, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat, in diferite zone similare. Tipul activitatii ce se va desfasura dupa amenajarea terenului a fost selectata in urma analizei celei mai bune utilizari, in urma unui studiu de fezabilitate, care fructifica optim amplasamentul imobilului evaluat prin prisma reabilitarii investitiei imobiliare.

Piata imobiliara specifica –cuprinde proprietati comerciale situate in incinte de baze sportive.

PIAȚA ACTIVELOR EVALUATE

Proprietatea imobiliară evaluată este o proprietate de tip comercial, care oferă servicii specifice pentru un segment anume interesat din populație, respectiv persoane active care fac sport, precum și persoane care doresc să-și petreacă timpul liber la strand.

O altă caracteristică importantă a localității este existența locuințelor rezidențiale, fabrici și pensiuni agro turistice atât pe mediana cât și la marginea localității.

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se definește pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipice. Piata imobiliara este influentată de atitudinile, motivatiile și interactiunile vanzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pietetilor eficiente (este foarte sensibilă la situația pietetii de munca și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influentate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piata care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și oferta, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației)

In analiza acestei pietetii am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata imobiliara a acestor tipuri de construcții nu există în adevăratul sens al cuvântului, ne cunoscându-se tranzacții cu astfel de active. Aceste bunuri sunt inalienabile, insesizabile, și imprescriptibile.

3.2. Oferta competitivă

Oferta de active similare s-a manifestat sporadic și până în prezent (rezultând din anumite active aflate în patrimoniul unor școli, licee sau spitale).

3.3. Analiza cererii

Cererea pentru acest tip de imobile este în stagnare. Cerințele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile și facilitățile acestor proprietati imobiliare variază în funcție de tipul de activitate pe care îl desfășoară potențialii cumpărători, de cât de facil este accesul clienților și cât de mare este frecvența contactelor cu acestia.

3.4. Echilibrul pietetii

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, nu poate fi stabilit un raport intre cerere si oferta pentru acest tip de active . Putem concluziona insa ca piata imobiliara la nivelul localitatii Cismadie , piata este in declin .

CAPITOLUL IV – Evaluarea proprietatii

Evaluarea valorii de inchiriere a imobilului o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor ANEVAR –Iulie 2015:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 630- Evaluarea bunurilor imobile

4.1. Definiția valorii de piata

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere - SEV 100

4.2. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

a. cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

b. cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie:

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

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara analizata.

Proprietatea studiata poate fi folosita, in utilizarea sa actuala – Bar +terasa care ar putea fi inchiriata.

4.3. Procedura de evaluare (Etapе parcurse, surse de informatii utilizate)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, utilitățile și dotările speciale,

amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele abordări:

- Abordarea prin PIATA –construcții Bar +Terasa descoperita;

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către proprietar;
- inspectia amplasamentului și al zonei;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR

4.3.1. Construcțiilor - Abordarea prin piața

Abordarea prin piața oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active similare al căror pret se cunoaște. Abordarea prin piața utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piața se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piața a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piața a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu spațiile din zonă, precum și la datele și informațiile existente în privatitățile ce conțin rubrici de privatitate imobiliară.

S-au analizat toate informațiile avute la dispoziție și s-au făcut corecțiile impuse de caracteristicile de conformare a activului evaluat (amplasare, suprafețe utile, caracteristici constructiv-funcționale, vechime, lipsa finisajelor, calitatea și starea instalațiilor) cât și de caracteristica pieței imobiliare.

Având în vedere informațiile obținute din analiza pieței imobiliare, în opinia noastră această metodă

Având în vedere informațiile obținute din analiza pieței imobiliare, în opinia noastră această metodă este recomandabilă deoarece există suficiența date de proprietăți similare oferite, mai puțin tranzacționate.

Astfel, valoarea minimă de închiriere a imobilului din incinta bazei sportive este de :

Valoarea minimă propusă , de începere a licitației pentru închiriere

- ptr. Terasa - min 2,73 euro/ mp , echivalent 12 lei/mp/lună
- ptr. Bar min 3,20 euro/ mp , echivalent 14 lei/mp/lună

CAPITOLUL V. ANALIZA REZULTATELOR SI OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului.

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecări consistente.

Prin abordarea aplicata in evaluarea imobilului , au fost obtinute urmatoarele valori:

- **ptr. Terasa - min 2,73 euro/ mp , echivalent 12 lei/mp/luna**
- **ptr. Bar min 3,20 euro/ mp , echivalent 14lei/mp/luna**

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii nu exista multe oferte cu proprietati similare, dar aceste oferte exista suficientea oferte in alte zone , pentru a putea estima o valoare de inchiriere .

Precizia: . abordarea prin piata utilizeaza date privind inchirierea unor spatii comerciale , date care sunt mult mai precise.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin piata au fost folosite date de piata privind chiria perceputa pentru spatii comerciale si terenuri similare.

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin abordarea prin piata reprezinta valoarea de piata a inchirierii proprietatii .

- **ptr. Terasa - min 2,73euro/ mp , echivalent 12 lei/mp/luna**
- **ptr. Bar min 3,20 euro/ mp , echivalent 14lei/mp/luna**

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele si condițiile limitative enuntate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piața, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015

EVALUATOR AUTORIZAT
ec. Al.tomi Sorin Toma,
Membru titular ANEVAR
Leg. 10106 , tf. 0723006291

20.04.2016



- Anexa 2 – Evaluarea activelor (bar + terasa) prin Abordare prin piata

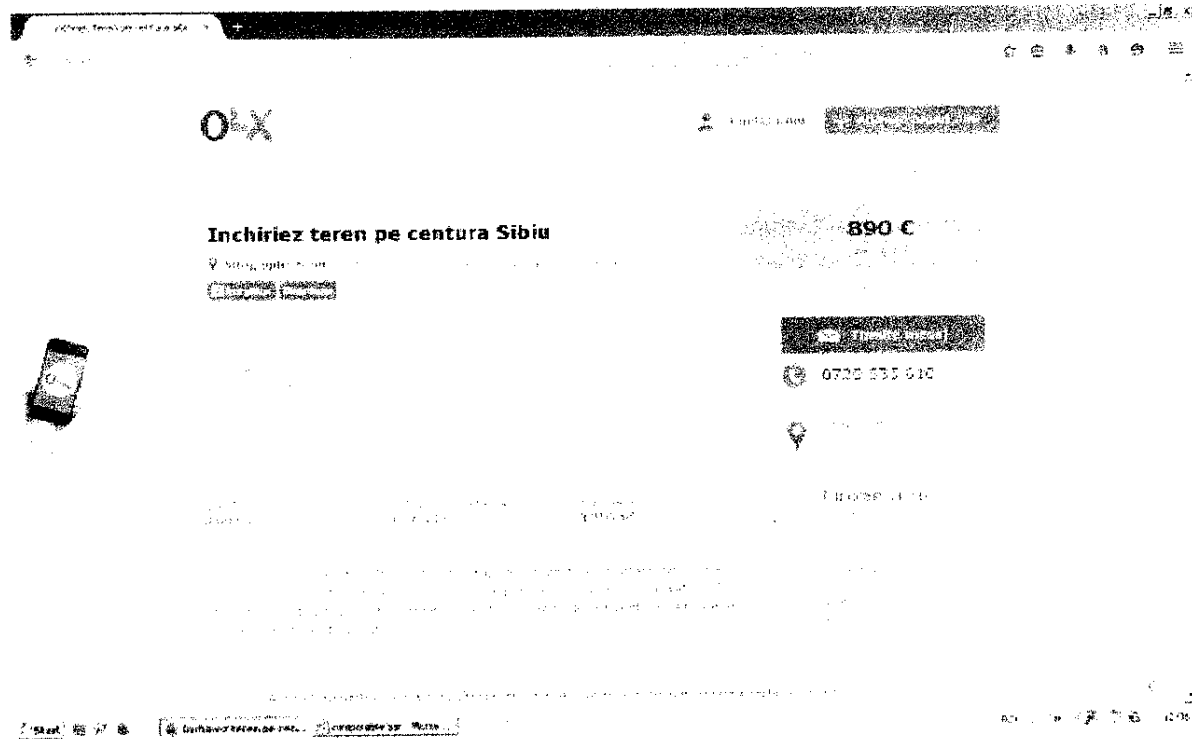
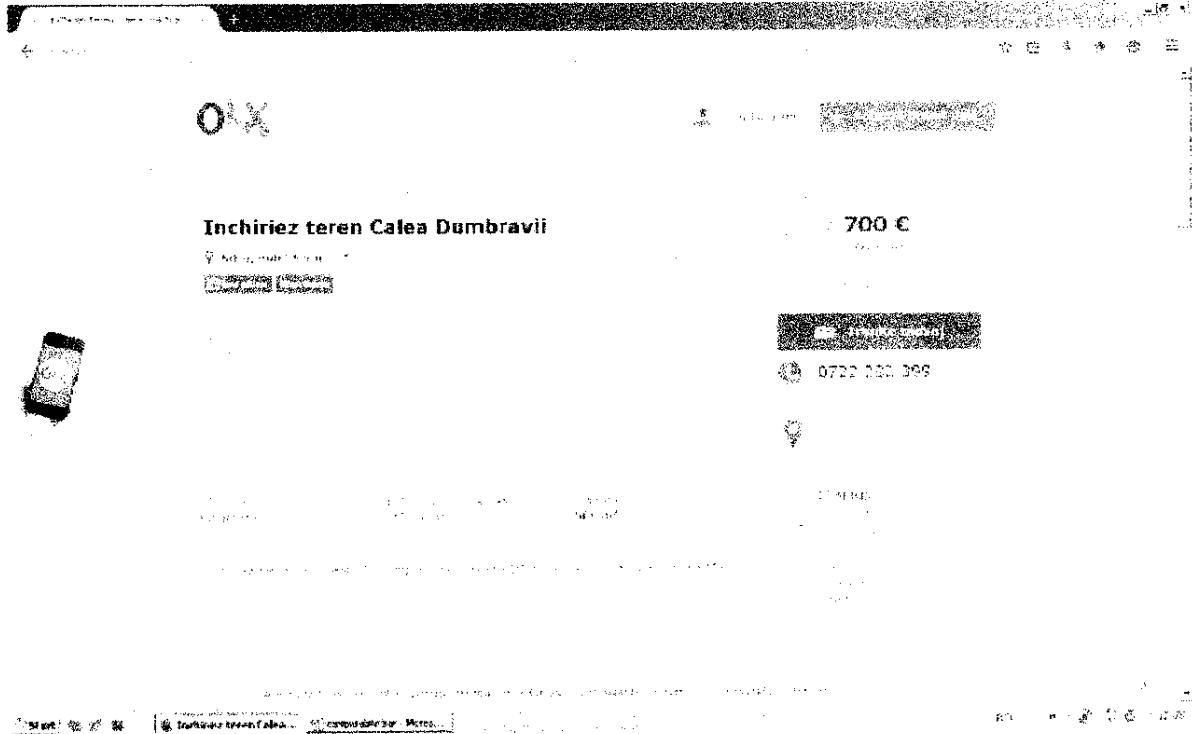
Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

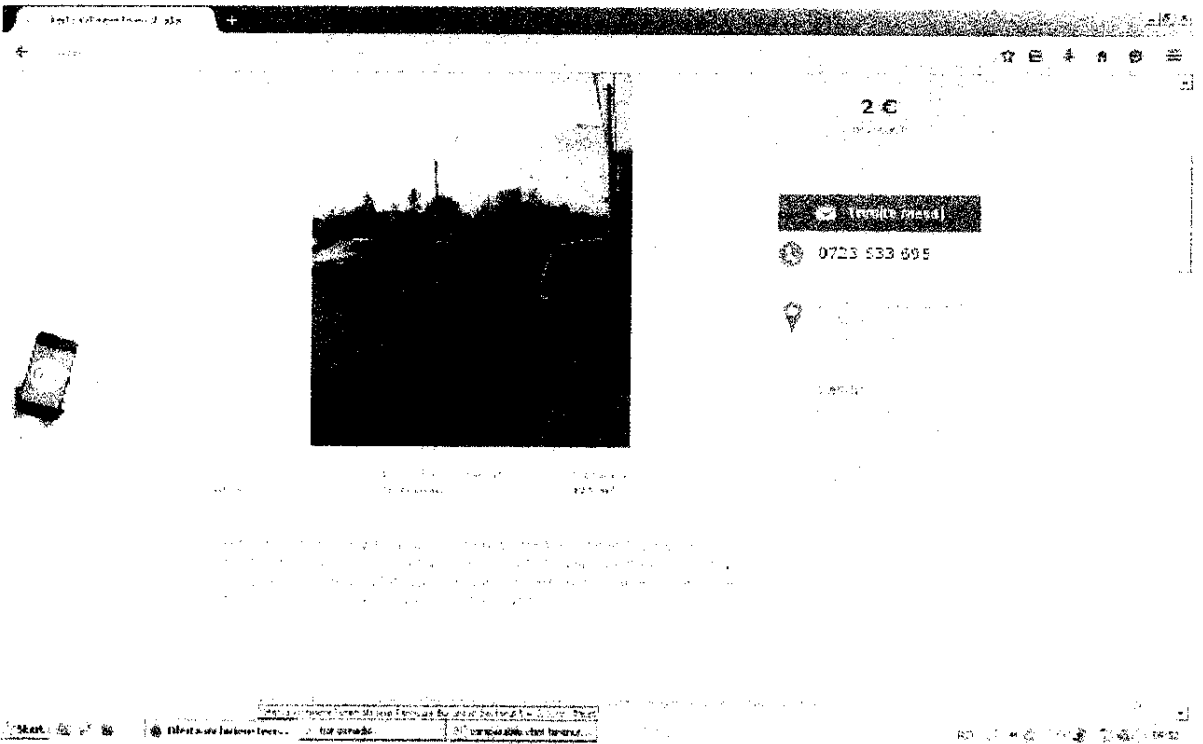
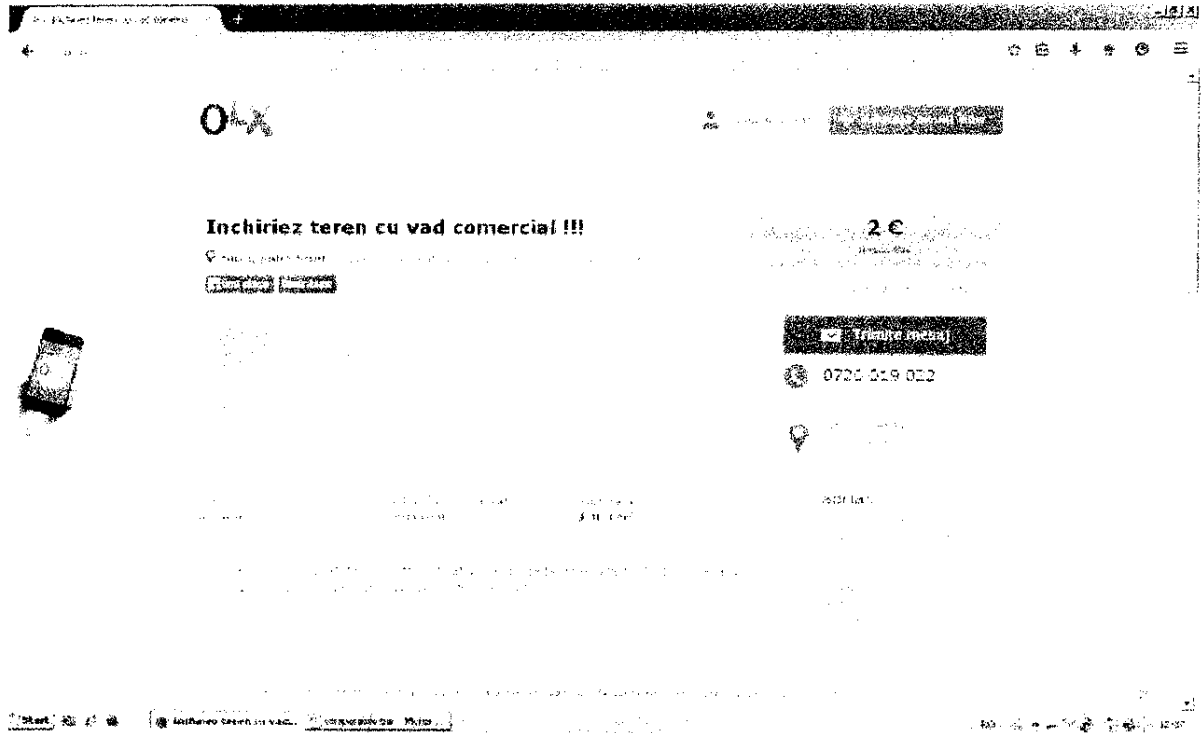
Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu case tip vila în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

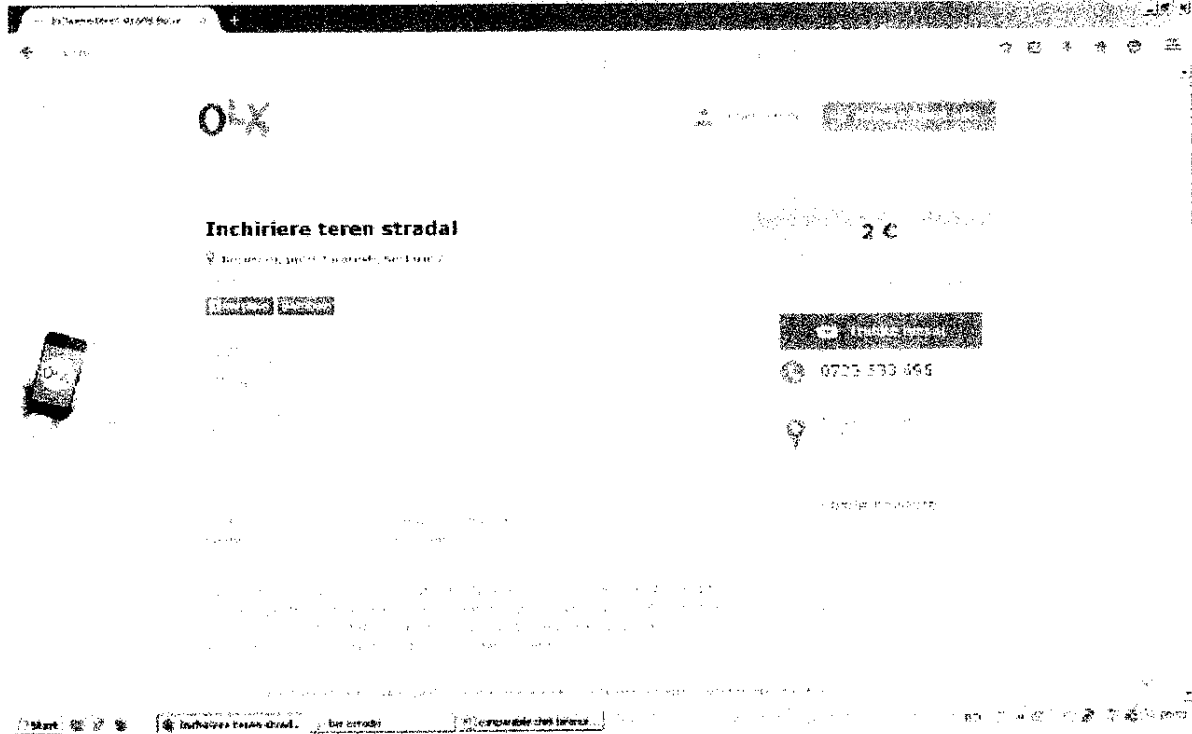
Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între proprietatii de evaluat si proprietatile similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei case tip casa din aceeași zona.

COMPARABILE

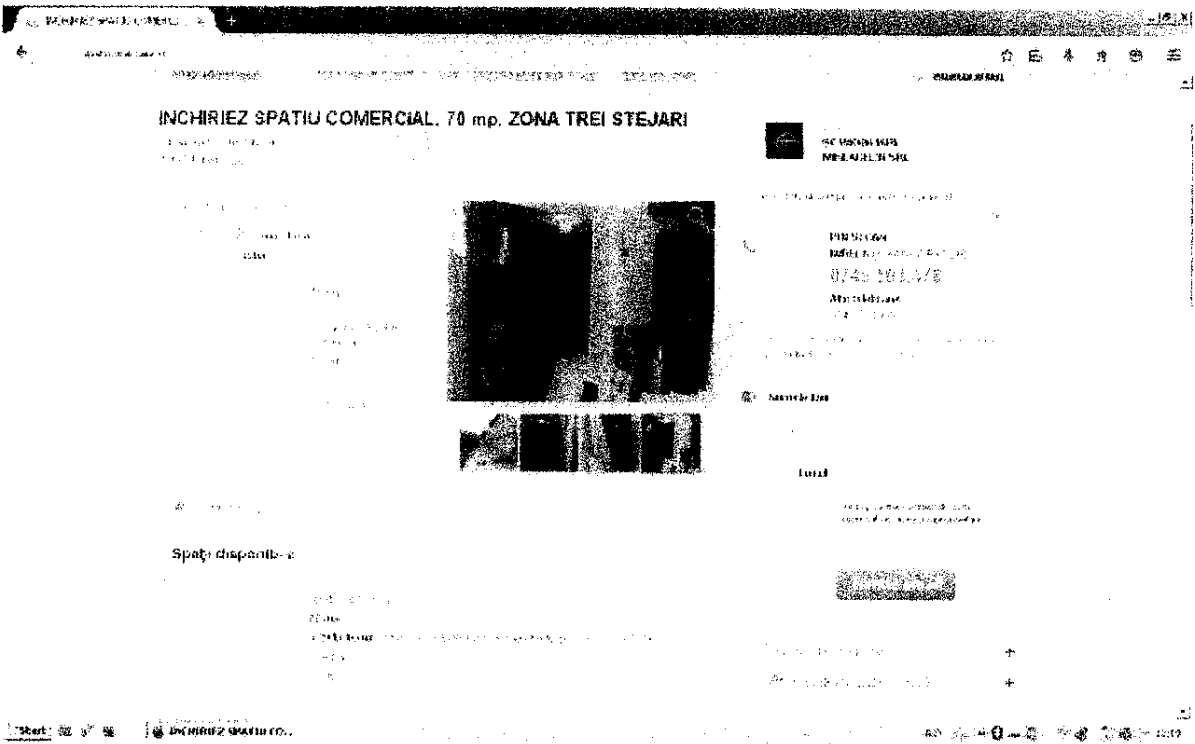
TERENURI








SPATII COMERCIALE



Spatiu comercial de inchiriat in Sibiu zona Garii

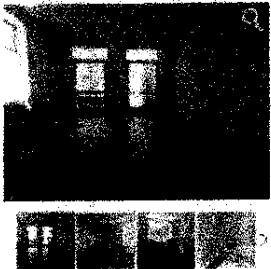


Spații disponibile

Alte detalii despre proprietate

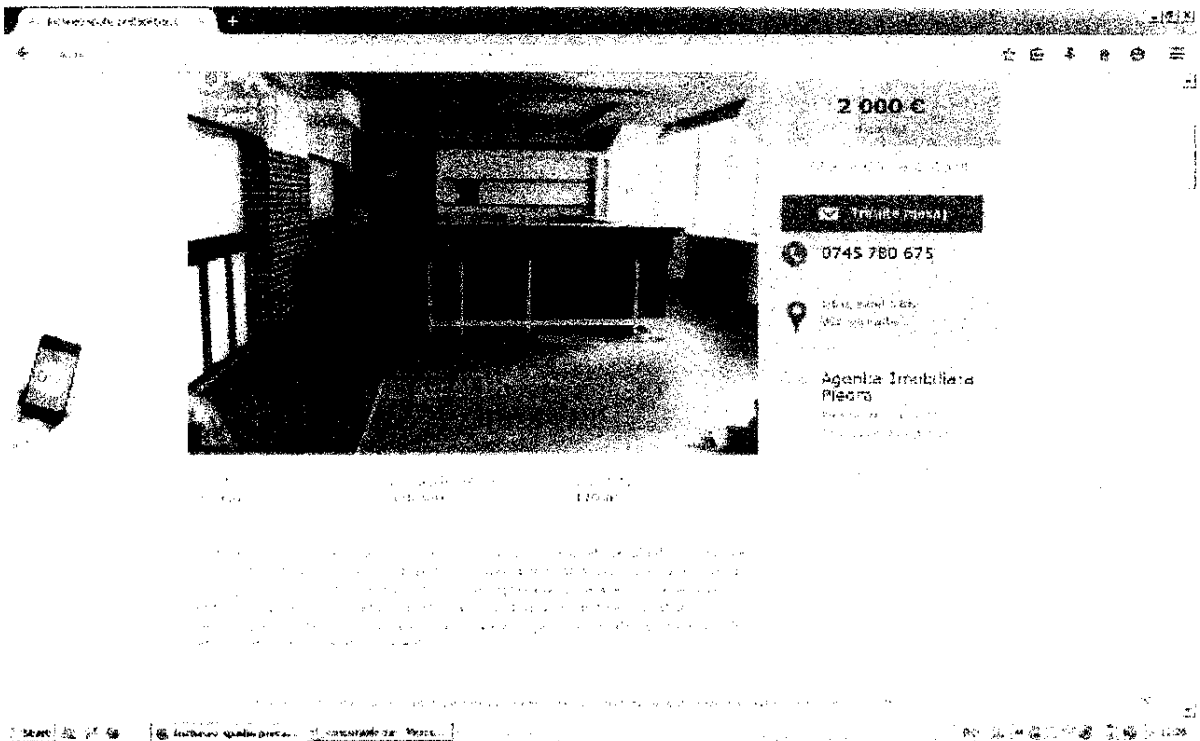
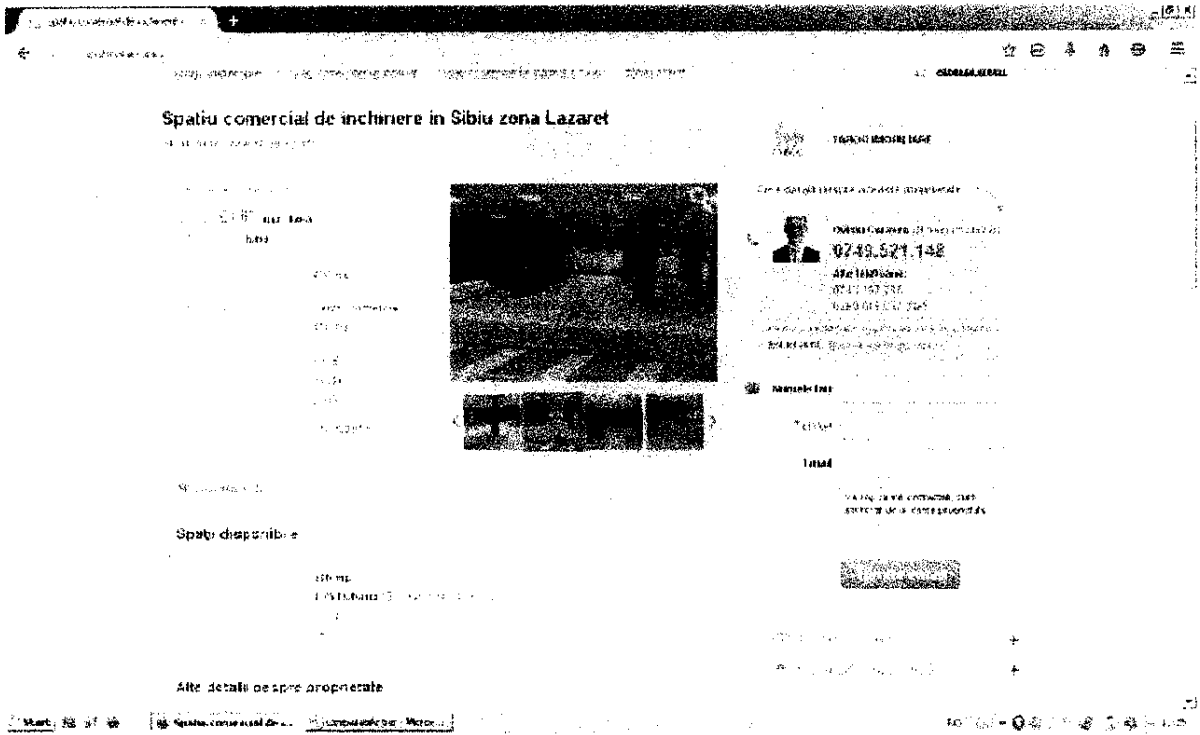
Spațiu comercial de inchiriat in Sibiu zona Garii

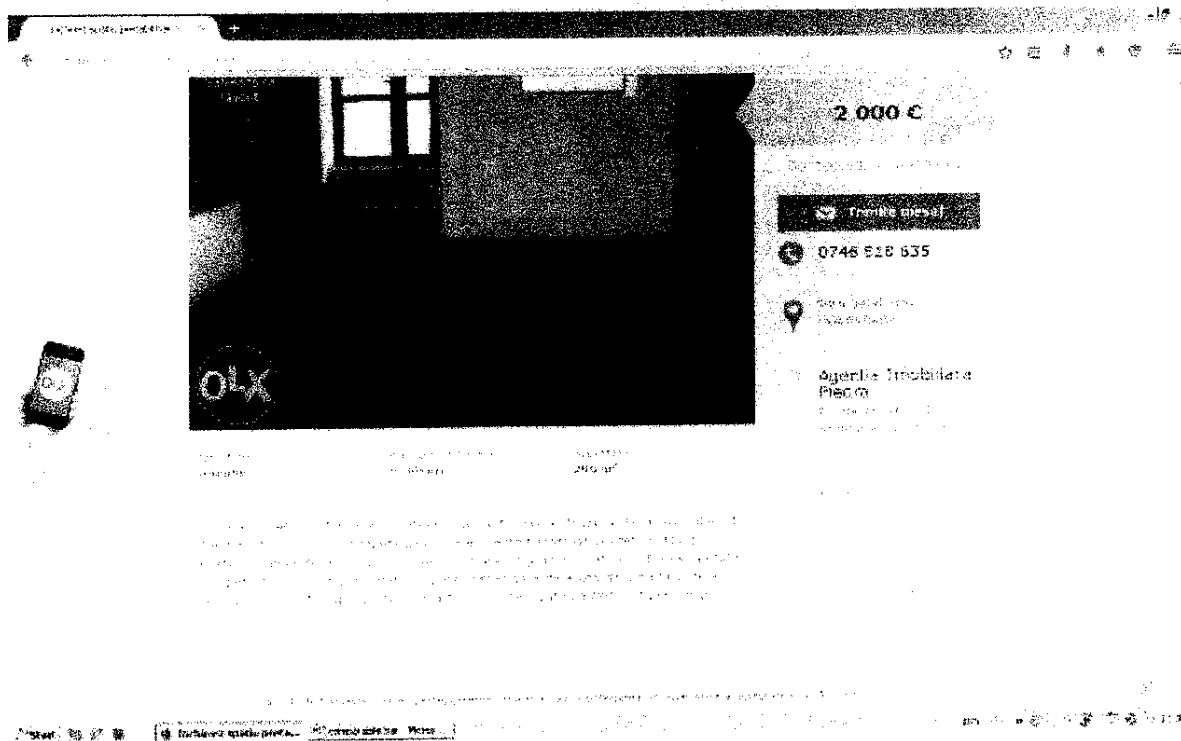
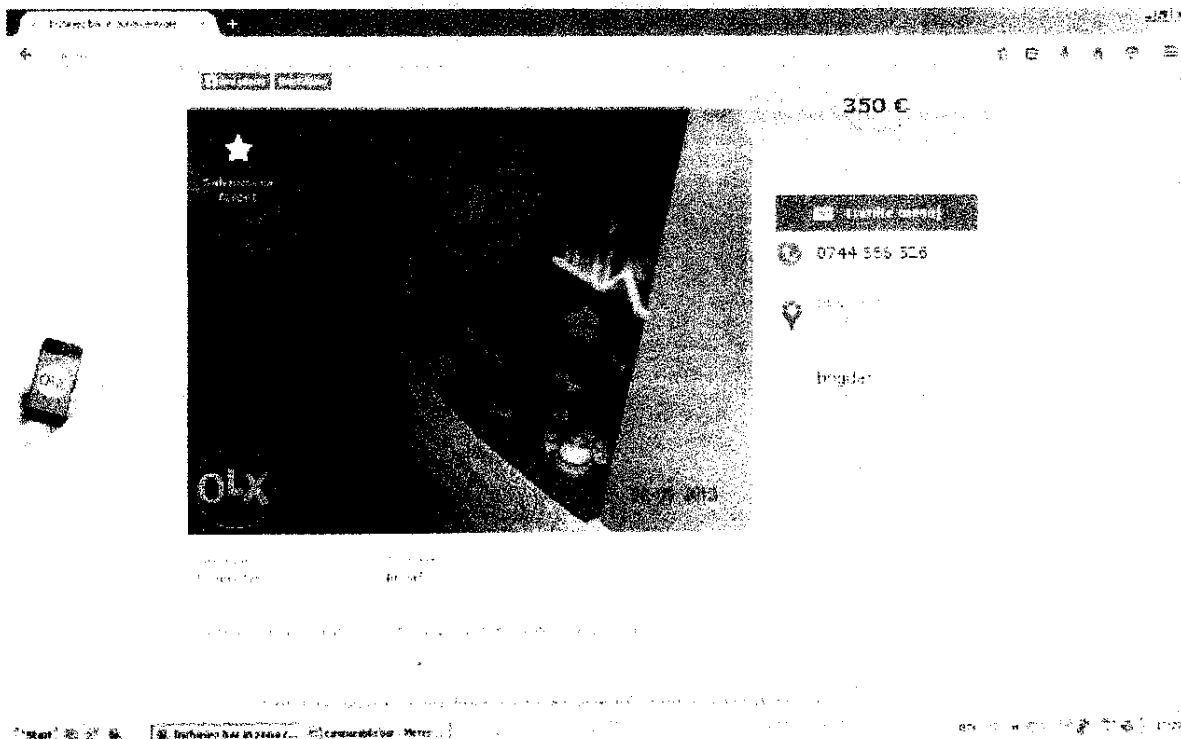
INCHIRIEZ SPATIU COMERCIAL, 200 MP, ZONA PIATA CIBIN

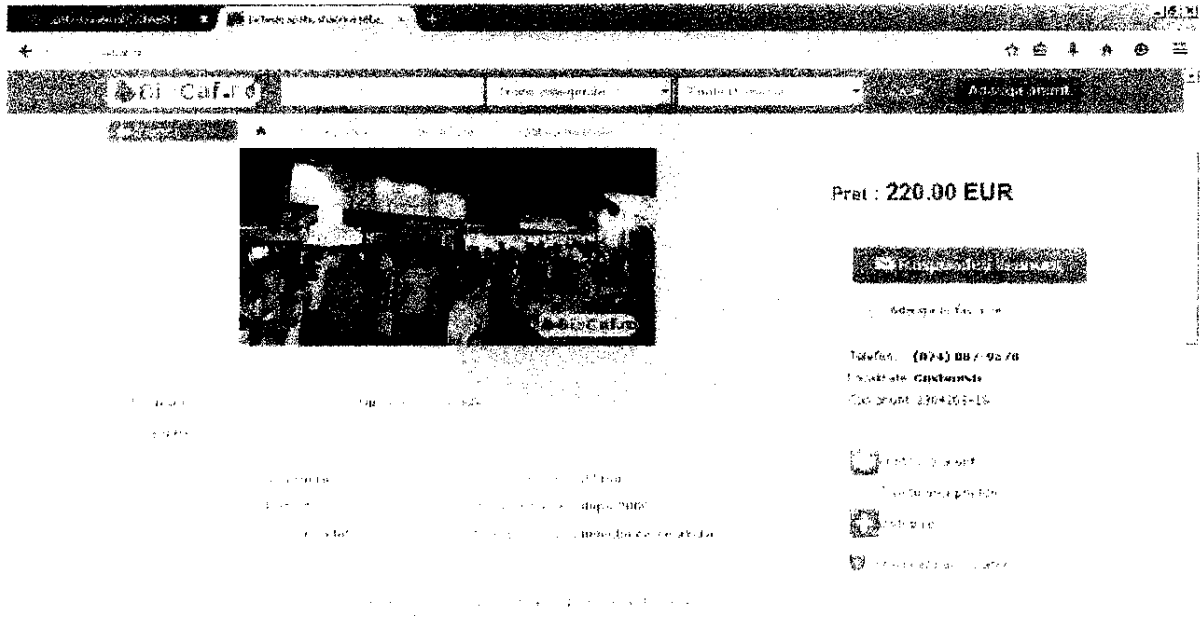


Spații disponibile

INCHIRIEZ SPATIU COMERCIAL, 200 MP, ZONA PIATA CIBIN



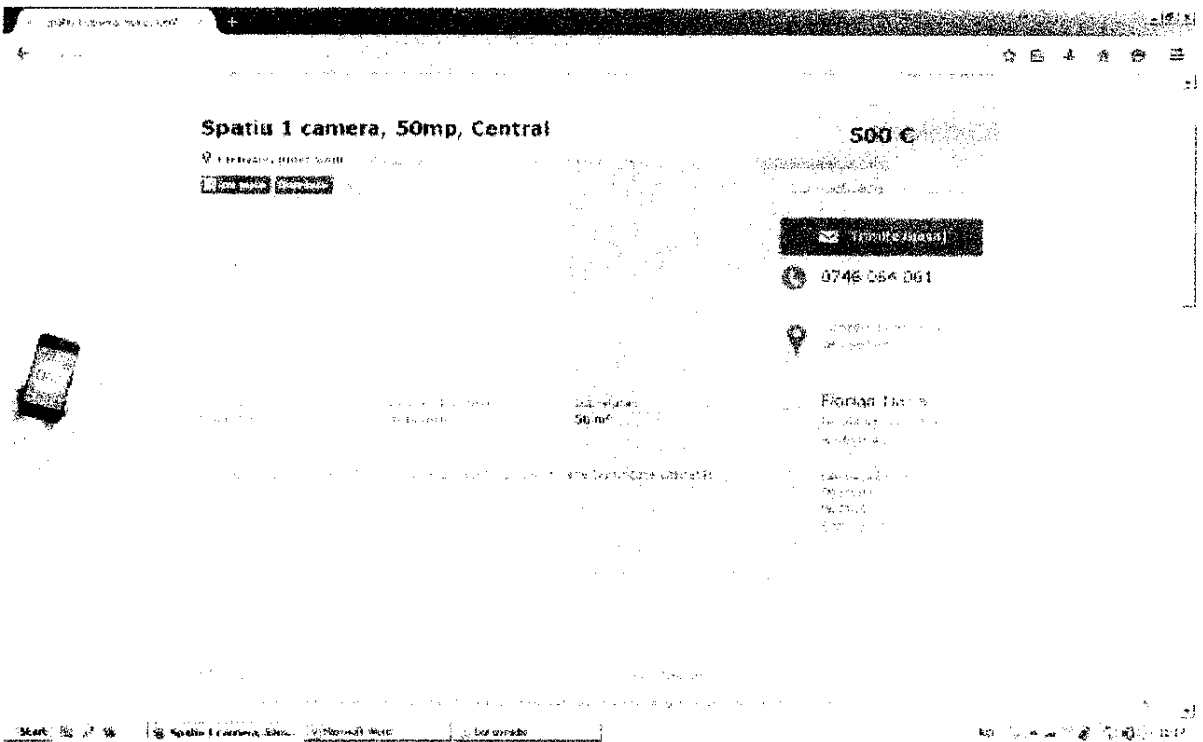


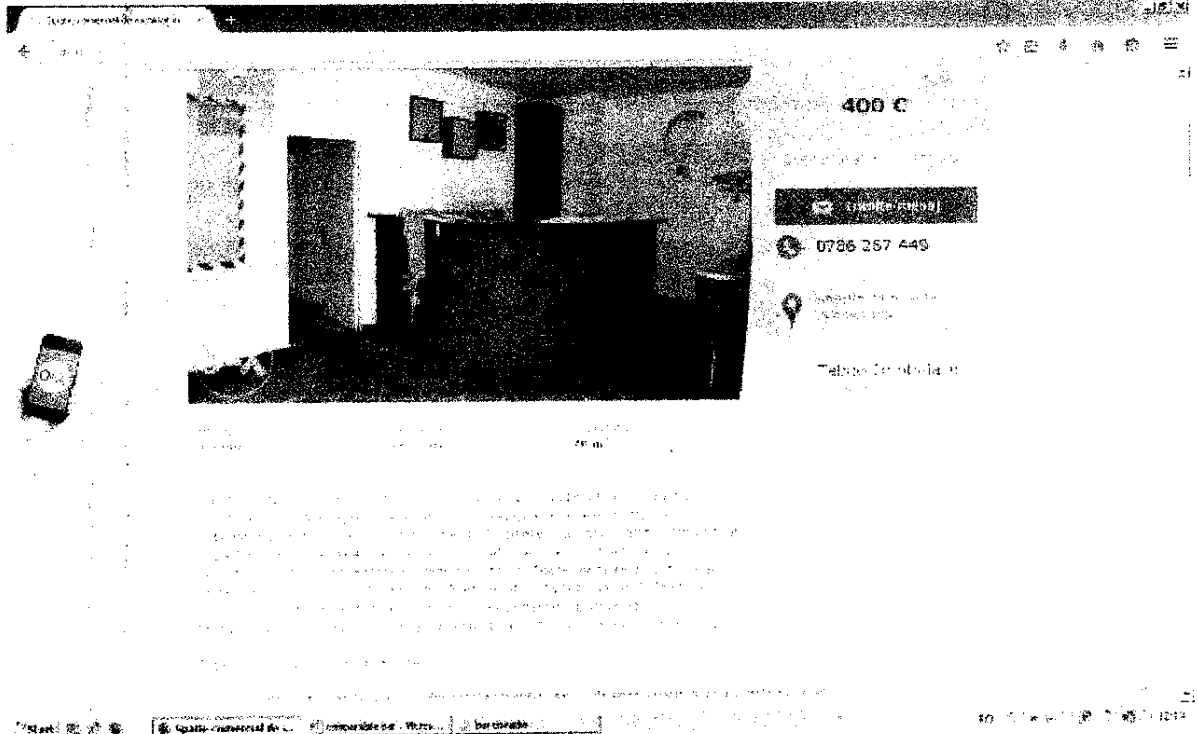


Vanzare Casă familială

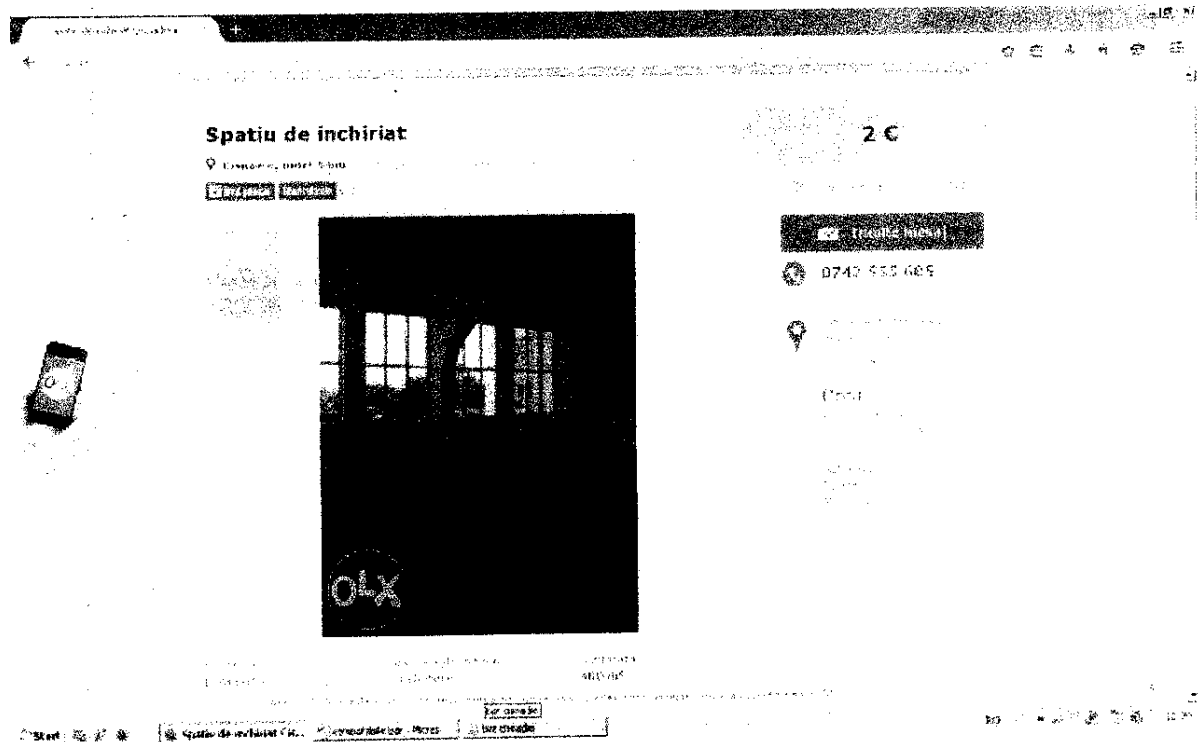


Spatii comerciale cismadie





This screenshot shows a real estate listing on a mobile application. The main image is a dark, grainy photograph of an interior space, possibly a kitchen or living area. To the right of the image, the price '400 €' is displayed in a large font. Below the price, there is a button labeled 'Trăiește aici!', a phone icon with the number '0786 267 449', and a location pin icon. The bottom of the screen shows a navigation bar with icons for 'Start', 'Spații comerciale de inchiriat', 'Imobiliare de vânzare', and 'Imobiliare de închiriat'.



This screenshot shows another real estate listing on a mobile application. The main image is a dark, grainy photograph of a window or doorway. To the right of the image, the price '2 €' is displayed in a large font. Below the price, there is a button labeled 'Trăiește aici!', a phone icon with the number '0742 555 665', and a location pin icon. The bottom of the screen shows a navigation bar with icons for 'Start', 'Spații de închiriat de vânzare', 'Imobiliare de vânzare', and 'Imobiliare de închiriat'.

The screenshot shows a real estate listing on a mobile device. The main heading is "INCHIRIEZ SPATIU COMERCIAL. 70 mp. ZONA TREI STEJARI". Below the heading, there is a photograph of a commercial space. To the right of the photo, the agent's name "P.F. AL TOMI SORIN TOMA" and phone number "0723 006 291" are visible. At the bottom of the listing, there is a section titled "Spați disponibil" with some details and a "Contact" button.

Analiza Chirii

Spatiile , comerciale , si birouri in orasul Cisnadio se inchiriaza intre 2 si 4 euro pe mp . In urma analizelor efectuate din baza de date a evaluatorului , tinand cont ca bunurile propuse spre inchiriere se afla in incinta unei zone de agrement, fiind la dispozitia unui numar limitat de persoane evaluatorul propune urmatoarul pret minim de incepere a licitatiei astfel:

Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru inchiriere

- ptr. Terasa min - 12 lei/mp/luna
- ptr. Bat min - 14 lei/mp/luna

Evaluare chirie terasa

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Corp de proprietate conf. 105818

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		1,40	0,27	2,00
Data ofertarii		apr.15	apr.15	apr.15
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) -10%		1,26	0,24	1,80
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		1,26	0,24	1,80
Restrictii legale	Fara	Fara	fara	Fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		1,26	0,24	1,80
Conditii ale pietei	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		1,26	0,24	1,80
Localizare	Terasa in incinta BS Magura Cisanadie	Calea Dumbaravii -inferior	Sibiu periferic -inferior	Sibiu periferic -inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		20%	20%	10%
		0,25	0,05	0,18
Preț ajustat (Euro / mp)		1,51	0,29	1,98
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	130,00	500	3.250	3.400
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		5%	10%	10%
		0	0,03	0,20
Preț ajustat (Euro / mp)		1,59	0,32	2,18
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	energie+apa+ canal+gaz	energie+apa	energie+apa	energie+apa
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)				
		0,50	0,30	0,30
Preț ajustat (Euro / mp)		2,09	0,62	2,48
Certificat de urbanism	Da	nu	nu	nu
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		2,09	0,62	2,48
Amenajare	Da	nu	nu	nu
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		10%	50%	10%
		0,21	0,31	0,25
Preț ajustat (Euro / mp)		2,30	0,93	2,73
ajustare totală brută		1	1	1
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		74,0%	254,9%	46,3%
Preț ajustat (Euro / mp)	2,73	2,30	0,93	2,73

Suprafata teren exclusiv =	130,00	mp
Valoare lei/Euro =	4,4854	
Valoare teren exclusiv =	1592	LEI
Valoare totala teren rotunjita=	1.592	LEI
echivalent	355	EURO

Valoare estimata :2,73 euro/mp , echivalent 12 lei/mp

NOTA; La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-15%) nu este considerata o Ajustare (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata , vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari:

Localizare: La comparabila A, B,C, s-au aplicat ajustari pozitive, acesta fiind situate intr-o zona inferioara decat proprietate de evaluat, proprietatea subiect se afla in incinta unei zone de agrement

Suprafata: ajustari pozitive la comparabilele A , B, C acestea avand suprafate mai mari, fapt care face mai putin atractive pe piata imobiliara,

Utilitati :Ajustari pozitive intre 0,3 -0,5 euro/mp , intrucat comparabilele nu dispun de toate utilitatile;

Certificat de urbanism : Nu s-au aplicat ajustari

Amenajare : ajustari negative la toate comparabilele , intrucat proprietatea subiect este pavata cu dale , si partial imprejmuita .

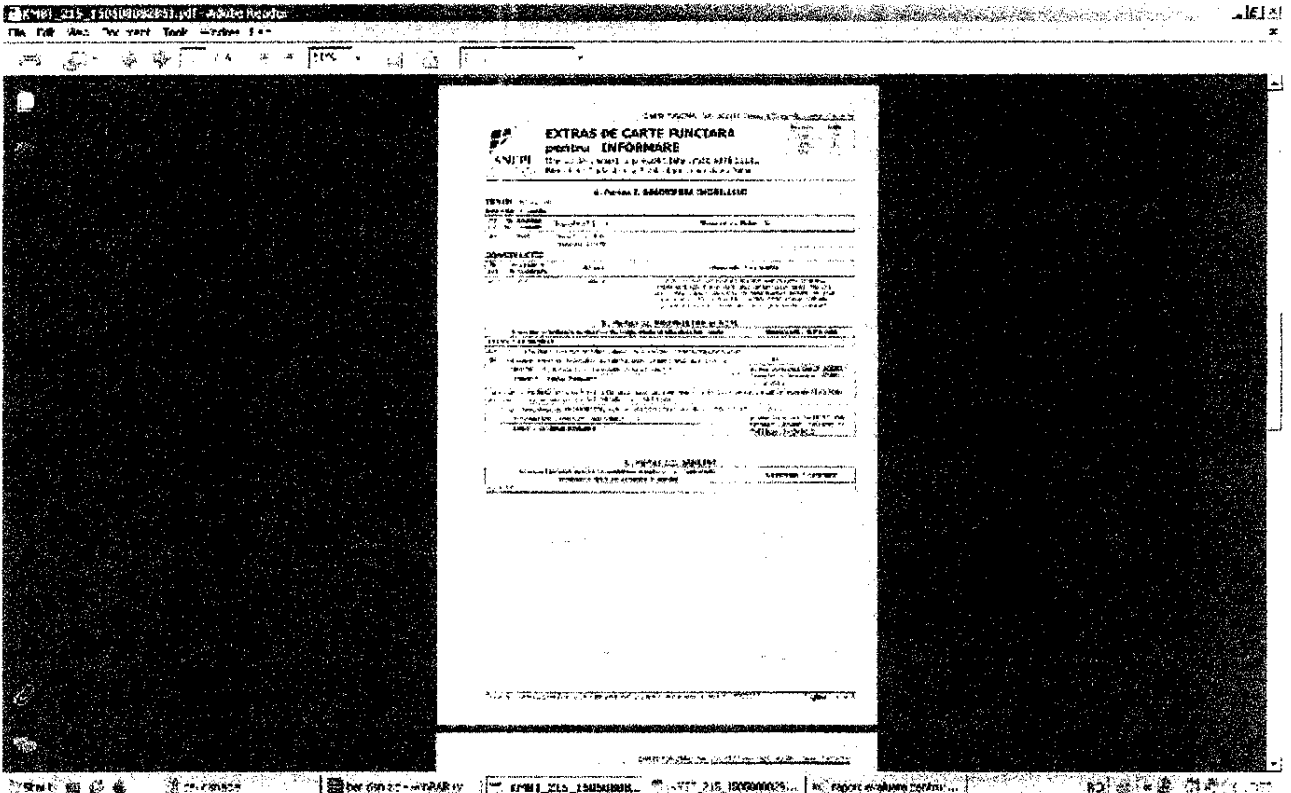
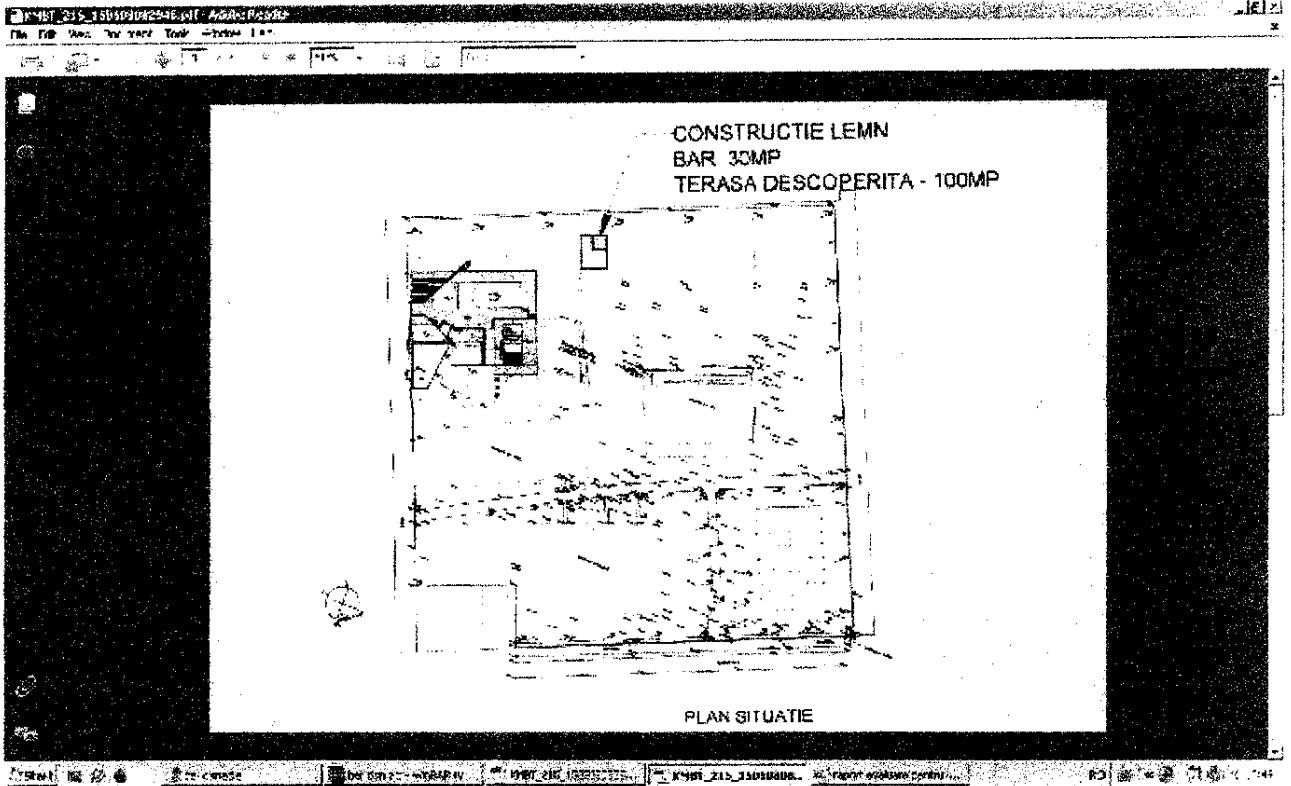
Evaluare chirie bar

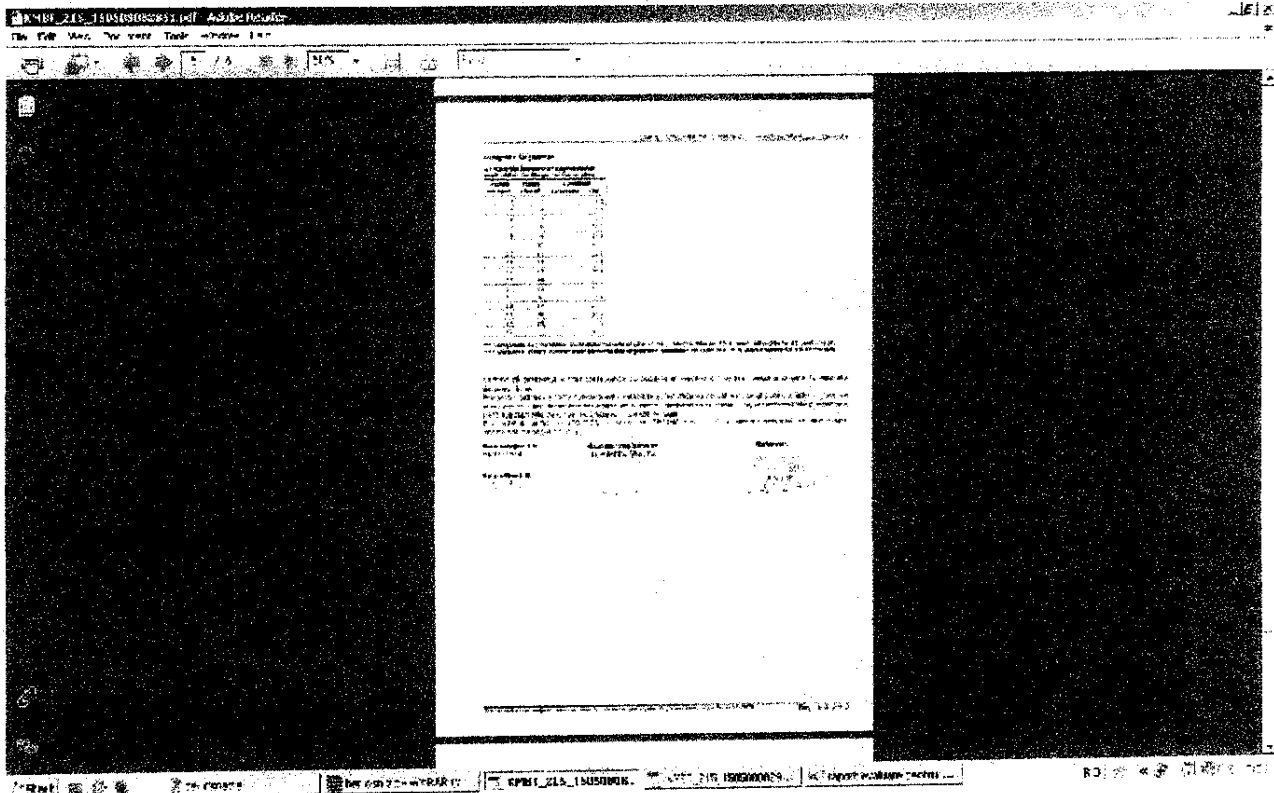
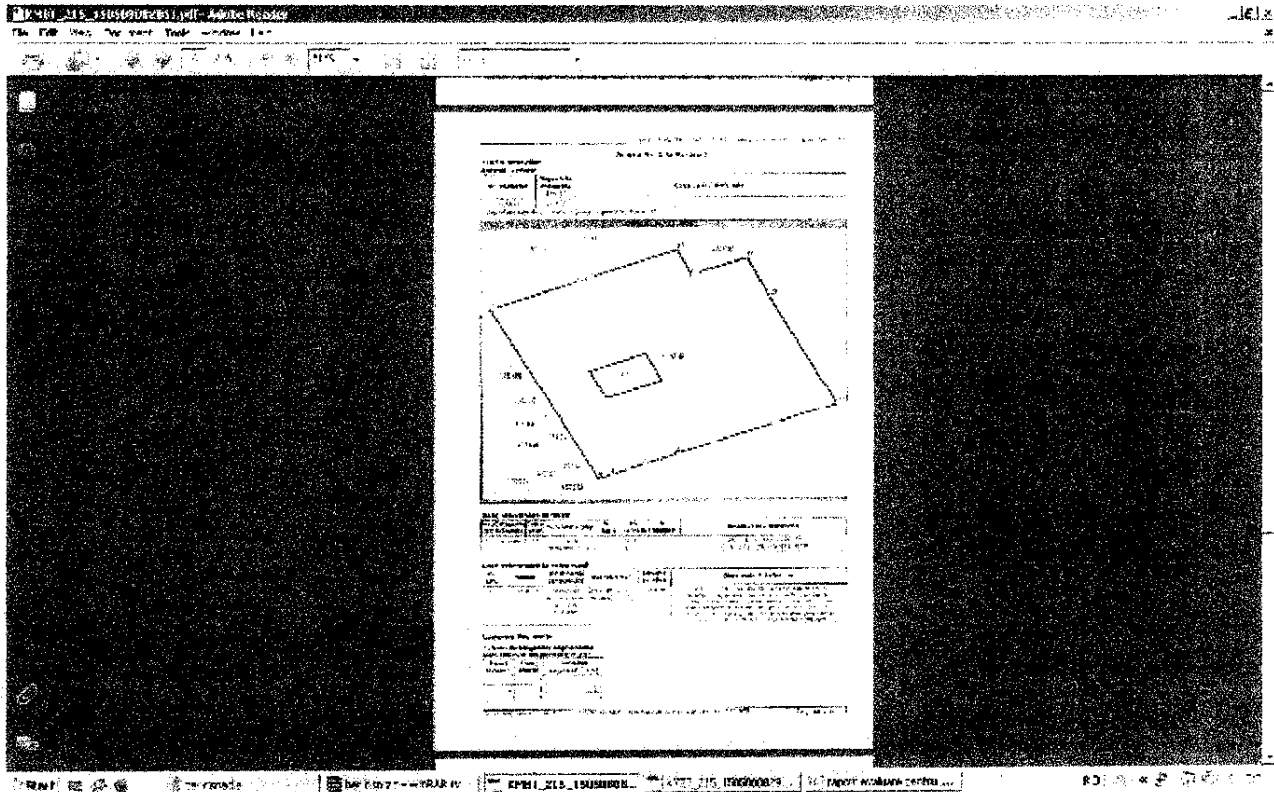
METODA COMPARATIILOR (grila datelor de piata)

Element de comparatie	Bar incinta BS Cinadie	Cisnadia ultra central	Cisnadia Zona intens circulata	Sibiu Zona 3 stejari periferic	Sibiu central
Pret de oferta, euro		10	5,71	4,29	4,30
Conditii de inchiriere		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (in euro)		-1,50	-0,9	-1	-1
Pret de inchiriere, euro		8,50	4,85	3,65	3,66
Drepturi de proprietate	complete	complete	complete	complete	complete
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		9	5	4	4
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		8,50	4,85	3,65	3,66
Conditii ale pietei	apr.15	apr.15	apr.15	apr.15	apr.15
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		8,50	4,85	3,65	3,66
Localizare	In incinta BS	superioara	superioara	superioara	superioara
Ajustare		-3,00	-1,00	-1,00	-1,00
Pret Ajustat		5,50	3,85	2,65	2,66
	nu are	Da	Da	Da	Da
Ajustare (in %)		0%	-10%	0%	0%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		6	3	3	3
Finisaje	obisnuite	obisnuite	obisnuite	obisnuite	obisnuite

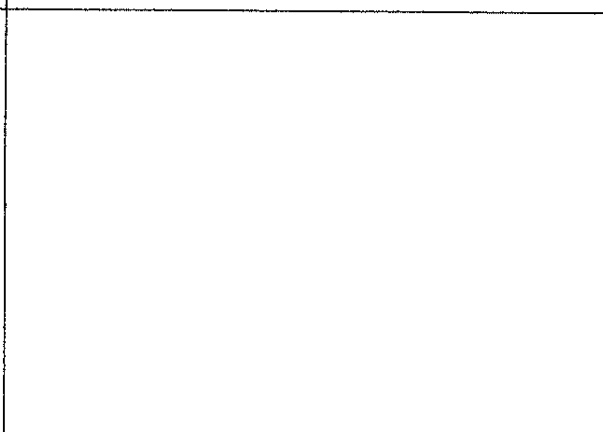
Ajustare (in %)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		6	3	3	3
Suprafata utila, mp	30,00	50,0	70,0	70,0	80,0
Ajustare (in euro)		1	1	1	1
Pret Ajustat		7	4	4	4
Perioada de functionare	sezonier	permanent	permanent	permanent	permanent
Ajustare (in %)		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (in euro)		-1	-1	-1	-1
Pret Ajustat		5,20	3,57	2,92	2,92
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		5,20	3,57	2,92	2,92
Incalzire	Nu	Da	Da	Da	Da
Ajustare		-0,50	-0,50	-0,50	-0,50
Pret Ajustat		4,70	3,07	2,42	2,42
Utilizare alternativa	Nu	Da	Da	Da	Nu
Ajustare		-1,50	-1,50	-1,50	0,00
Pret Ajustat		3,20	1,57	0,92	2,42
Are parcare inapropriere	da	da	da	da	da
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		3,20	1,57	0,92	2,42
Elemente nonimobiliare	nu are	nu are	nu are	nu are	da
Ajustare (in euro)		0	0	0	-1
Pret Ajustat in euro		3,20	1,57	0,92	1,42
Pret in lei		14	7	4	6
Ajustare totala bruta		9	6	5	5
Ajustare totala bruta %		103,53%	126,41%	147,34%	133,41%

Valoare estimata :3,20 euro/mp , echivalent 14 lei/mp

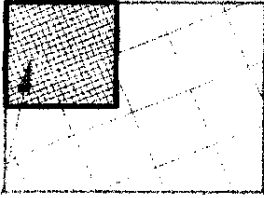




FOTOGRAFII



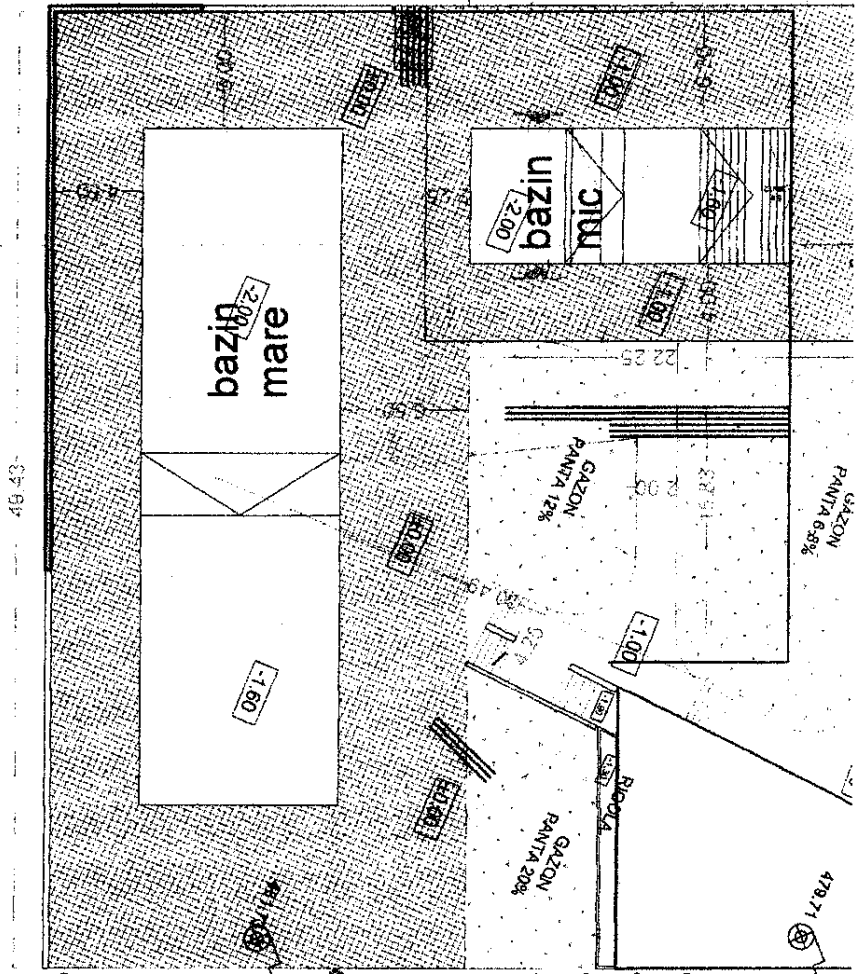
ACCES MARFA



CONSTRUCTIE LEMN
BAR 30MP
TERASA DESCOPERITA - 100MP

ACCES PUBLIC

Nr. cad. 105818
Sc.F=28/400mp



485.56
488.23

484.23
485.15

482.78

482.32
481.37

VARIANȚA
8.12%

483.00

GAZON
PANTA 65%

GAZON
PANTA 12%

GAZON
PANTA 20%

479.71

LIMITA DE PROPRIETATE

46.43

AL

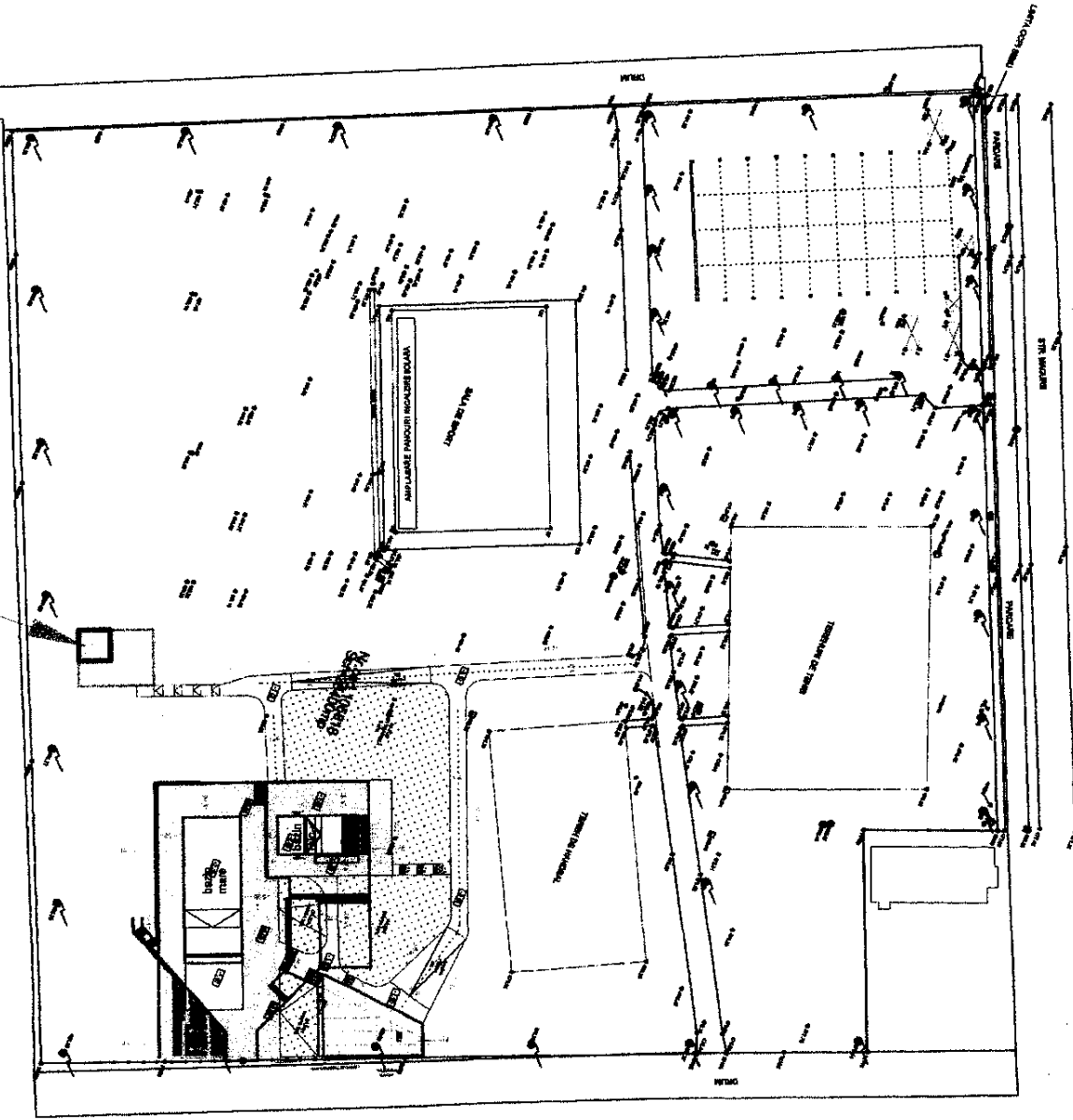
109.96

10.00

10.01



CONSTRUCTIE LEMN
BAR 30MP
TERASA DESCOPERITA - 100MP



PLAN SITUATIE

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unor imobile cu destinația „bar-restaurant și terasă” din cadrul bazei sportive Cisnădie, str. Măgurii FN

1. Obiectul inchirierii

1.1 Obiectul inchirierii il constituie imobilele cu destinația “bar-restaurant și terasă”, din cadrul bazei sportive Cisnădie, situate in Cisnădie, str. Măgurii fn, astfel:

Bar-restaurant de 30 mp;

Terasă de 100 mp..

1.2 Imobilele sunt proprietatea orașului Cisnădie si sunt detaliate in planșa anexata.

2. Motivatia inchirierii

2.1 Baza legala

Prevederile art. 14 si 15 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

Prevederile art.36 aln.(5) lit. “a”, art.45 alin”3”, art.115 alin. (1) lit. “b” si art.123 alin. (2) din Legea administratiei publice locale nr 215/2001, republicata.

Prevederile Hotararii Consiliului Local Cisnădie nr.115/28 mai 2015 privind închirierea prin licitație publică a unor imobile cu destinația „bar-restaurant și terasă” din cadrul bazei sportive Cisnădie, str. Măgurii FN

2.2 Scopul închirierii

Scopul închirierii este desfasurarea unor activitati de comercializare produse alimentare.

3. Durata inchirierii

Imobilele specificate la punctual 1.1 se inchiriaza pentru perioada 01.06.2016 – 31.08.2016. Perioada inchirierii se poate prelungi prin act aditional la contractul de inchiriere, cu acordul partilor, până la data de 30.09.2015.

4. Incetarea inchirierii

Incetarea contractului de inchiriere poate avea loc in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea duratei stabilite prin contractul de inchiriere;
- b) pentru cazurile de interes public local sau national prin denuntarea unilaterala de catre proprietar, cu restituirea chiriei plătite anticipat;
- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre chiras prin rezilierea unilaterala de catre proprietar, cu plata unei despagubiri in sarcina chirasului;
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre proprietar, prin rezilierea unilaterala de catre chiras, cu plata unei despagubiri in sarcina proprietarului;
- e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a chirasului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri; chirasul are obligatia de a notifica deindata proprietarului despre disparitia bunului sau despre imposibilitatea de desfasurare a activitatii pentru care a fost inchiriat, declarand renuntarea la inchiriere;

5. Elemente de pret

5.1. Pretul de pornire a licitatiei va fi astfel:

- bar-restaurant – 14 lei/mp;
- terasă – 12 lei/mp. Pasul de licitare este de 0,1 lei.

5.2 Chiria va fi achitata pana la data de 15 ale lunii pentru luna in curs prin ordin de plata sau in numerar.

5.3. Intarzierile la plata chiriei se vor sanctiona cu **penalitati de 0,15% pe zi** de intarziere la suma datorata.

5.4. Garantia de participare la licitatie depusa de ofertantul castigator se retine de proprietar pana in momentul incheierii contractului de inchiriere, urmand ca dupa aceasta data garantia sa constituie o parte din chiria datorata de chiriias pentru prima luna.

6. Regimul bunurilor

6.1. Imobilele care fac obiectul inchirierii sunt proprietatea orasului Cisnatie, sunt administrate de catre Consiliul Local Cisnatie si vor fi exploatate de catre chiriias in conformitate cu prevederile contractului de inchiriere, acestea ramanand proprietatea oraşului, urmand a fi restituite de chiriias la expirarea/incetarea contractului de inchiriere; acesta constituie bun de retur si revine de drept proprietarului, gratuit si liber de orice sarcini;

6.2. Bunurile proprii, care apartin chiriiasului (cu exceptia celor realizate din investitii si modernizari realizate fara aprobarea proprietarului) raman in proprietatea chiriiasului, acesta putand dispune de ele oricum doreste.

7. Conditii de mediu

Chiriiasul poarta intreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale in domeniul protectiei mediului.

8. Obligatiile partilor

8.1. proprietarul are urmatoarele obligatii:

- a) Sa predea chiriiasului imobilele in baza unui proces verbal de predare-primire;
- b) Sa nu tulbure pe chiriias in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de inchiriere;
- c) Sa notifice chiriiasului aparitia oricarei imprejurari de natura a afecta drepturile chiriiasului, in masura in care aceste situatii depind in tot sau in parte de vointa sa;

8.2. chiriiasul are urmatoarele obligatii:

- a) Sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si permanenta a imobilelor pe cheltuiala sa si sa despagubeasca pe proprietar pentru pagubele produse din culpa sa;
- b) Sa plateasca chiria la valoarea, in termenul si modul stabilite in contractul de inchiriere;
- c) Pe toata durata de derulare a contractului, chiriiasul nu va putea sa subinchirieze imobilele, in tot sau in parte, unei alte persoane;
- d) Chiriiasul are intreaga responsabilitate privind respectarea legislatiei in vigoare referitoare la PSI, protectia mediului si persoanelor;
-se interzice depozitarea materialelor toxice, inflamabile, explozibile, și a celor care produc mirosuri pestilențiale;
- e) La expirarea termenului de inchiriere, chiriiasul este obligat sa restituie imobilele in deplina proprietate si liber de orice sarcina, daca nu a facut notificare de prelungire a contractului de inchiriere;
- f) Chiriiasul este obligat sa utilizeze spatiul inchiriat numai in scopul prevazut in contractul de inchiriere, vânzare produse alimentare împachetate și băuturi;
- g) Chiriiasul este obligat sa achite in totalitate debitele care le are fata de bugetul local;
- h) Chiriiasul se obliga sa achite costul utilităților.

9. Raspunderea partilor

In cazul nerespectarii de catre una dintre parti a prevederilor contractului de inchiriere, partea in culpa datoreaza celeilalte parti despagubiri corespunzatoare prevederilor acestuia sau corespunzator legislatiei specifice in domeniu; despagubirile sunt cumulative si nu exclusive. Situatiile de forta majora exonereaza de raspundere partea care le invoca si dovedeste in conditiile legii; aparitia cazurilor de forta majora trebuie comunicata in termen de 5 zile de la aparitie, comunicarea urmand a fi insotita de documentele care atesta cazul de forta majora; in lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forta majora nu va fi

exonerata de raspundere; in cazurile de forta majora invocate si dovedite ca atare, partile vor conveni la declararea obligatiilor pe perioada afectata de forta majora.

10. Solutionarea litigiilor

Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derularii contractului de inchiriere si care nu se pot solutiona pe cale amiabila vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente.

11. Dispozitii finale

11.1. Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de inchiriere.

11.2 Chiriasul este obligat de a asigura pe perioada inchirierii continuitatea activitatii pentru care au fost inchiriate imobilele.

11.3. Caietul de sarcini, precum si toate documentele necesare licitatiei se pun la dispozitia ofertantilor contra sumei de **100 lei**.

11.4. Ofertantii vor prezenta la dosarul depus pentru licitatie, garantia de participare in valoare de **420 lei RON**.

11.5 Ofertantii vor prezenta la dosarul depus pentru licitatie, taxa de participare in valoare de **50 lei**.

Participarea la licitatie este conditionata de achitarea integrala a obligatiilor catre bugetul de stat si bugetul local local, achitarea contravalorii documentatiei de licitatie, a garantiei de participare si a taxei de participare.

11.5. Daca din diferite motive licitatia se amana, se revoca sau se anuleaza, decizia de amanare, revocare sau anulare nu poate fi atacata de ofertanti daca ofertele nu au fost deschise.

In acest caz ofertantilor li se va inapoia in termen de 7 zile garantia de participare, contravaloarea documentatiei pentru licitatie si a taxei de participare, pe baza unei cereri scrise si inregistrate la Primaria orasului Cisnadie.

11.6 Prin depunerea ofertei toate conditiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se considera insusite si acceptate de catre ofertanti.

11.7 Ofertantul câștigător este obligat ca, în termen de 10 zile de la data castigarii licitatiei, să încheie contractul de închiriere cu proprietarul, nerespectarea acestei prevederi ducand la anularea licitatiei.

11.8 După semnarea contractului de închiriere, prezentul caiet de sarcini și procesul verbal de predare-primire a imobilelor se constituie anexă la acesta.

11.9 Comisia de licitație se numește prin dispoziție a primarului orașului Cisnădie.



INSTRUCTIUNI

privind organizarea și desfășurarea procedurii închiriere prin licitație publică a unor imobile cu destinația „bar-restaurant și terasă” din cadrul bazei sportive Cisnădie, str. Măgurii FN

1. Procedura de licitație aplicată: licitația publică deschisă
2. Scopul: stabilirea ofertei câștigătoare pentru închirierea unor imobile situate în Cisnădie, str. Măgurii, în incinta bazei sportive, astfel:
 - Bar-restaurant de 30 mp;
 - Terasă de 100 mp.
3. Documente necesare ofertanților pentru a fi admiși:
 - dovada din care să reiasă că desfășoară activități comerciale, desfacere produse alimentare.
 - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datorii la bugetul de stat;
 - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datorii bugetul local;
 - copie după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
 - dovada achitării costului documentației pentru licitație în sumă de 100 lei;
 - dovada achitării garanției de participare în sumă de 420 lei;
 - dovada achitării taxei de participare la licitație în sumă de 50 lei.
4. Elaborarea ofertelor:
 - limba de redactare- limba română;
 - perioada de valabilitate a ofertelor –**60 de zile**;
 - cuantumul garanției de participare –**100 lei**;
 - perioada de valabilitate a garanției de participare –**60 zile**;
 - modul de constituire a garanției de participare: în numerar la caseria Primăriei orașului Cisnădie sau prin ordin de plată în contul nr. **50064406002** al Consiliului Local Cisnădie deschis la Trezoreria orașului Cisnădie.
 - costul documentației pentru licitație (caiet de sarcini, instrucțiuni) –**100 lei**;
 - taxa de participare la licitație **50 lei**;
5. Prezentarea ofertelor:
 - adresa la care se depun ofertele: Primăria orașului Cisnădie, P-ța Revoluției nr.1, la Registratura instituției;
 - data limita pentru depunerea ofertelor: _____, orele 10.00;
 - ofertele se prezintă în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior;
 - pe **plicul exterior** se va indica textul “licitație publică deschisă pentru închirierea imobilelor “bar-restaurant și terasă” situate în incinta bazei sportive din Cisnădie, str. Măgurii fn”, și va conține:
 - o declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - documentele specificate la punctul 3;

-plicul exterior se va sigila astfel încât să nu prezinte nici un element de identificare a ofertantului.

-plicul interior.

-pe **plicul interior** se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia. Acest plic va conține oferta propriuzisă exprimată în lei/mp/lună.

6. Deschiderea și evaluarea ofertelor:

-ora, data și locul deschiderii ofertelor: _____ ora 10.00, sala de consiliu;

-licitația se va desfășura în două etape:

-etapa întâi- deschiderea plicurilor exterioare; se verifica integritatea plicurilor; se verifică identitatea ofertanților; se verifică existența actelor doveditoare de plată a taxei de participare, costul documentației și garanției de participare; se verifică existența actelor cerute la punctul 3 din prezentele instrucțiuni; se întocmește un proces verbal.

-etapa a doua- deschiderea plicurilor interioare.

În etapa a doua participă numai ofertanții care au prezentat în etapa întâi toate documentele prevăzute la punctul 3 din prezentele instrucțiuni.

-criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de închiriere: prețul cel mai ridicat;

-evaluarea ofertelor constă în compararea prețului fiecărei oferte și întocmirea unui clasament în ordinea descrescătoare a prețurilor oferite.

-licitația se desfășoară dacă sunt cel puțin doi ofertanți admiși.

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

- se stabilește pasul de licitare care este de 0,6 lei/mp.

Se începe licitația deschisă, parcurgându-se următoarele etape:

- se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare.

Supralicitarea se continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează;

- între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;

- terenul se adjudecă aceluși ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă;

- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare, pentru imobile;

- pe baza procesului verbal de adjudecare a licitației se va încheia contractul de închiriere.

-contractul de închiriere se încheie cu ofertantul câștigător în termen de 10 de zile de la adjudecarea licitației. Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de închiriere atrage după sine **pierderea garanției de participare** și plata de daune interese;

- ofertanților necâștigători li se va restitui garanția de participare pe baza unei cereri scrise, în termen de 7 zile de la depunerea acesteia.

Președinte de ședință,
Cosmin Aron Bobeanu



Contrasemnează,
Secretar;
Ciprian Constantin Rusu

