

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 133

**privind închirierea prin licitație publică a unui imobil cu destinația birouri, situat în
Cisnădie, strada Magurii nr. 104**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 16 consilieri, la data de 18 august 2016.

Având în vedere raportul de specialitate nr.8811/26.07.2016, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare, al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească, 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 2016;

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. Al.Tomi Sorin –Toma, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr.9401/09.08.2016, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă organizarea unei licitații publice, în vederea închirierii imobilului situat în Cisnădie, str.Măgurii nr.104, astfel:

- Birou , în suprafață de 16,80 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:

- Birou: 12 lei/mp;

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 18 august 2016, cu 15. voturi „pentru” și 1 vot „împotriva” .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

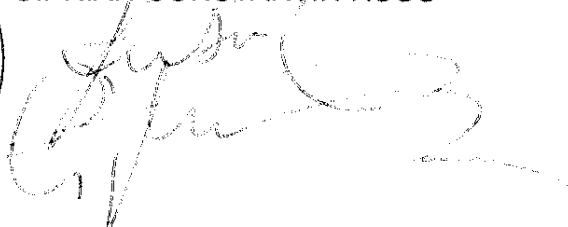
IONEL CUREA



CONTRASEMNEAZĂ:

SECRETAR,

CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



DIFUZAT:

- dl. prefect al județului Sibiu
- dl. primar al orașului Cisnădie
- dl. viceprimar al orașului Cisnădie
- secretar
- Direcția tehnică
- Direcția economică
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- afișaj

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

REC. 9401
09 AUG. 2016

Catre, PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

Referitor la evaluarea ACTIVELOR "Spatiu de birouri" situate in loc. CISNADIE, Str.Magurii nr.104 ,ap 13 , jud. SIBIU pentru inchiriere , , va aducem la cunostiinta ca in urma efectuarii operatiunilor de evaluare, descrise mai in detaliu in Raportul de evaluare anexat , s-au estimat azi 30.06.2016 urmatoarea valoare pe piata :

Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru inchiriere**- Ap B - 12 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 4.5210 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 pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Alba Iulia,
30.06.2016

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



PRESEDINTE DE SEDINTA,
IONEL CUREA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

**Active din domeniul public al orasului Cisnădie (Apartament B) – PENTRU INCHIRIERE
SITUATE IN CISNADIE STADA MAGURII NR.104 AP 13
JUDEȚUL SIBIU**

Solicitant : PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

**BENEFICIAR:
PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
JUDEȚUL SIBIU
IUNIE 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.

DECLARAȚIE 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 si concluziile noastre precum si prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR și cu Standardele Internationale de Evaluare, cu exceptiile mentionate expres in acest raport;

evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională si au experiența si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluată;

raportul de evaluare a fost generat numai dupa efectuarea inspecția proprietății ce face obiectul raportului;

nici o alta 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 EVALUATOR AUTORIZAT are incheiata asigurare profesionala ;

**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 Asociatiei Naționale a Evaluatorilor, cu legitimația nr. 10106, valabila 2015

1.1 Obiectul supus evaluării este constituit din:

Active din domeniul public al orasului Cisnădie , jud. Sibiu(apartament) – pentru inchiriere , proprietatea Domeniul public al orasului CISNADIE .

1.2 Scopul si bazele evaluării: evaluarea proprietății imobiliare mai sus menționate în 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.30.06.2016
Curs BNR la data evaluarii : **1euro = 4,5210 lei.**

Inspekția proprietății a fost realizată la data de 29.06.2016 de către Ec Al.Tomi Sorin Toma in prezenta reprezentantului **orasului Cismadie**. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată dar nu 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 evaluarii.

- 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:

- Extrs CF

- 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 Cismadie , 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.

Pentru estimarea valorii de piata a activului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactiile sau din ofertele de vanzare cu spatiile din zona, precum si la datele si informatiile existente in privatatiile ce contin rubrici de privatitate imobiliara.

S-au analizat toate informatiile avute la dispozitie si și s-au făcut corectiile impuse de caracteristicile de conformare a activului evaluat (amplasare, suprafete utile, caracteristici constructiv-functionale, vechime, lipsa finisajelor, calitatea si starea instalatiilor) cat si de caracteristica pietei imobiliare.

Avand in vedere informatiile obtinute din analiza pietei imobiliare, in opinia noastra aceasta metoda

Avand in vedere informatiile obtinute din analiza pietei imobiliare, in opinia noastra aceasta metoda este recomandabila deoarece exista suficiente date de proprietati similare ofertate , mai putine tranzactionate .

Astfel, valoarea minima de inchiriere a imobilului este de :

Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru inchiriere

- ptr. Ap b - min 2,65 euro/ mp , echivalent 12 lei/mp/luna

CAPITOLUL V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 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 urmatoarea valoare:

- ptr. Ap b - min 2,65 euro/ mp , echivalent 12 lei/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 suficienta 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. Ap b - min 2,65 euro/ mp , echivalent 12 lei/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 și condițiile limitative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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 piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015

EVALUATOR AUTORIZAT

**ec. Al.tomi Sorin Toma,
Membru titular ANEVAR**

Leg. 10106 , tf. 0723006291

METODA COMPARATIILOR (grila datelor de piata)

Element de comparatie	Spatiu de birouri	Cisnadia Piata Noua	Cisnadia Median	Cisnadia Median
Pret de oferta, euro		3	1,25	1,50
Conditii de inchiriere		oferta	oferta	oferta
Ajustare (in euro)		-0,14	-0,06	-0,08
Pret de inchiriere, euro		2,66	1,19	1,43
Drepturi de proprietate	complete	complete	complete	complete
Ajustare		0	0	0
Pret Ajustat		3	1	1
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
Ajustare		0	0	0
Pret Ajustat		2,66	1,19	1,43
Conditii ale pietei	aug.16	aug.16	aug.16	aug.16
Ajustare		0	0	0
Pret Ajustat		2,66	1,19	1,43
Localizare	Magurii 104	superioara	inferioara	inferioara
Ajustare		-0,50	0,50	0,50
Pret Ajustat		2,16	1,69	1,93
	nu are	Da	Da	Da
Ajustare (in %)		0%	-10%	0%
Ajustare (in euro)		0	0	0
Pret Ajustat		2	2	2
Finisaje	obisnuite	obisnuite	obisnuite	obisnuite
Ajustare (in %)		0%	0%	0%
Ajustare (in euro)		0	0	0
Pret Ajustat		2	2	2
Suprafata utila, mp	16,80	60,0	40,0	50,0
Ajustare (in euro)		0,60	0,30	0,40
Pret Ajustat		3	2	2
Perioada de functionare	permanent	permanent	permanent	permanent
Ajustare (in %)		0%	0%	0%
Ajustare (in euro)		0	0	0
Pret Ajustat		2,76	1,82	2,33
Utilizare	spatiu de birouri	spatiu de birouri	spatiu de birouri	spatiu de birouri
Ajustare		0	0	0
Pret Ajustat		2,76	1,82	2,33
Incalzire	Da	Da	Da	Da
Ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret Ajustat		2,76	1,82	2,33
Utilizare alternativa	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret Ajustat		2,76	1,82	2,33
Are parcare inapropriere	da	da	da	da
Ajustare (in euro)		0	0	0
Pret Ajustat		2,76	1,82	2,33
Elemente nonimobiliare	nu are	nu are	nu are	nu are
Ajustare (in euro)		0	0	0
Pret Ajustat in euro		2,76	1,82	2,33
Pret in lei rotunjit		12	8	11
Ajustare totala bruta		1	1	1
Ajustare totala bruta %		46,62%	86,84%	68,42%
Pret Ajustat in euro dupa rotunjiri		2,65		



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

Nr.cerere	61966
Ziua	29
Luna	07
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Nr. CF vechi: 11098

Adresa: Cisnădie, nr. ap. 13, str. Magurii nr. 104

Parti comune: fundatiile, zidurile despartitoare, podul deasupra apartamentului

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 6722/ 10/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 2/ XIII	-	-	2,40%	2,40%	ap corp B compus din 1 birou; cota de 2,40 % din parti comune indivize si din 1690 mp

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
63659 / 18.12.2007		
Act		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, inch. 140/1999 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
	1) STATUL ROMAN	(provenita din conversia CF 11098)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Cisnădie, nr. ap. 13, str. Magurii nr. 104

Parti comune: fundatiile, zidurile despartitoare, podul deasupra apartamentului

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 6722/ 10/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 2/ XIII	-	-		2,40%	2,40%	ap corp B compus din 1 birou; cota de 2,40 % din parti comune indivize si din 1690 mp

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. SB301392/29-07-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
29/07/2016

Asistent-registrator,
CORINA VLAD

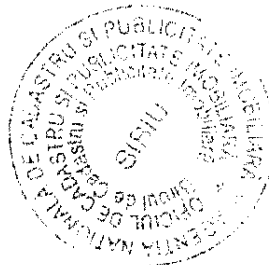
Referent

Data eliberării,

29/07/2016

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unui imobil cu destinația birouri, situat in strada Magurii nr.104

1. Obiectul inchirierii

1.1 Obiectul inchirierii il constituie imobilul cu destinația "birou", situate in Cisnădie, str. Măgurii nr.104, astfel: Birou de 16,80 mp;

1.2 Imobilele sunt proprietatea orașului Cisnădie si sunt detaliate in plansa 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 unui imobil cu destinația „birou” situat in Cisnădie, str. Măgurii 104

2.2 Scopul închirierii

Scopul închirierii este activitati de birouri.

3. Durata inchirierii

Imobilul specificat la punctual 1.1 se inchiriaza pe o perioada de 5 ani. Perioada inchirierii se poate prelungi prin act additional la contractul de inchiriere, cu acordul partilor.

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 chirias 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 chirias, 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; chiriasul 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:

- birou - 12 lei/mp. Pasul de licitare este de 1 leu.

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 chiras pentru prima luna.

6. Regimul bunurilor

6.1. Imobilele care fac obiectul inchirierii sunt proprietatea orasului Cismadie, sunt administrate de catre Consiliul Local Cismadie si vor fi exploatate de catre chiras in conformitate cu prevederile contractului de inchiriere, acestea ramanand proprietatea oraşului, urmand a fi restituite de chiras 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 chirasului(cu exceptia celor realizate din investitii si modernizari realizate fara aprobarea proprietarului) raman in proprietatea chirasului, acesta putand dispune de ele oricum doreste.

7. Conditii de mediu

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

8. Obligatiile partilor

8.1. proprietarul are urmatoarele obligatii:

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

8.2. chirasul 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, chirasul nu va putea sa subinchirieze imobilele, in tot sau in parte, unei alte persoane;
- d) Chirasul 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 pestilente;
- e) La expirarea termenului de inchiriere, chirasul 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) Chirasul este obligat sa utilizeze spatiul inchiriat numai in scopul prevazut in contractul de inchiriere, vânzare produse alimentare împachetate și băuturi;
- g) Chirasul este obligat sa achite in totalitate debitele care le are fata de bugetul local;
- h) Chirasul se obliga sa achite costul utilităților.
- i) Chiriasul are obligația reabilitării și întreținerii spațiului închiriat.

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 **50 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 inapoi 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 Cisnădie.

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 închirierea prin licitație publică a unui imobil cu destinația birouri, situat în strada Magurii nr.104

1. Procedura de licitație aplicată: licitația publică deschisă
 - Scopul: stabilirea ofertei câștigătoare pentru închirierea unui imobil situat în Cisnădie, str. Măgurii, nr.104, astfel: Birou de 16,80 mp.

2. 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.

3. Elaborarea ofertelor:
 - limba de redactare- limba română;
 - perioada de valabilitate a ofertelor –**60 de zile**;
 - cuantumul garanției de participare –**50 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**;

4. 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 nr.104", 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 înscrie denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

Acest plic va conține oferta propriuzisă exprimată în lei/mp/lună.

5. 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;

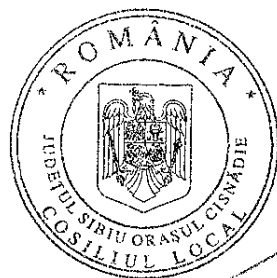
- pe baza procesului verbal de adjudecare a licitației se va încheia contractul de închiriere.

-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,

Ionel Curea



Contrasemnează

Secretar,

Ciprian Constantin Rusu

