

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

**HOTĂRÂREA NR.**

**privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie**

Consiliul Local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr \_\_ de consilieri la data de \_\_ mai 2023;

Analizând Referatul de aprobare nr. 10361/18.05.2023 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 10362/18.05.2023 privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. \_\_/\_\_.05.2023, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare mediu și turism nr. \_\_/\_\_.05.2023 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public - privat, gospodăria orașenească și comerț nr. \_\_/\_\_.05.2022,

În conformitate cu art. 332-348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit. „c” și alin. (6) lit.„a”, art.139 alin. (3) lit. „g”, art.140 alin. (1), art.196 alin.(1) lit „a” și art. 243 alin (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă organizarea unei licitații publice în vederea închirierii a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie.

**Art.2** Se însușește raportul de evaluare nr. 1808/19.05.2023, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 10410/19.05.2023, întocmit de AL.Tomi Sorin Toma, expert evaluator, conform anexei 1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.3** Se aprobă durata închirierii pe o perioadă.....luni pentru cele trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, menționat la art. 1 din prezenta.

**Art.4** Se stabilește prețul minim al închirierii în sumă de 1334 lei/lună pentru „3 Terenuri de tenis”.

**Art.5** Se aprobă documentația de atribuire pentru licitația menționată la art. 1, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.6** Contractul de închiriere se va încheia în termen de 30 zile de la data adjudecării licitației.

**Art.7** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Compartimentului administrare locuințe și spații cu altă destinație din cadrul Primăriei orașului Cisnădie.

**Art.8** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie, la data de \_\_ mai 2023, cu \_\_ voturi „pentru”.

**INIȚIATOR  
PRIMAR,  
GHEORGHE HUJA**



**Difuzare:** 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu  
1 ex. Primar  
1 ex. Secretar general  
1 ex. Dosar ședință  
1 ex. Evidență hotărâri  
1 ex. Compartiment financiar contabilitate  
1 ex. Compartiment impozite și taxe  
1 ex. C.A.L.S  
1 ex. Afișaj

D.M./7ex.

10710/19.05.2023

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR  
Membru titular ANEVAR leg. 10106  
Web: [www.EvaluariAZ.ro](http://www.EvaluariAZ.ro)  
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)  
Tel: +40 0723 006 291  
Mail: [office@evaluariaz.ro](mailto:office@evaluariaz.ro)

EvaluariAZ.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cîsnădie**

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **Active din domeniul public al orasului Cîsnădie- PENTRU INCHIRIERE PRIN LICITATIE PUBLICA Teren +constructii cf 110519 – PENTRU INCHIRIERE SITUATE IN CîSNADIE JUDEȚUL SIBIU**



**Adresa: Cîsnădie , strada Magurii ,Nr. 105**

**Proprietar: Orasul Cîsnădie –Domeniul public**

**Solicitant: Orasul Cîsnădie**

**Utilizator desemnat: Orasul Cîsnădie**

**Data inspectiei: 16.05.2023**

**Data evaluării: 16.05.2023**

**Data intocmirii raportului de evaluare: 19.05.2023**

*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.*

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie**

Catre:

**Orasul Cisnadie , in calitate de Client**

si

**Orasul Cisnadie, in calitate de Utilizator desemnat**

**Stimati parteneri,**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilele propuse spre inchiriere.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost comunicate de orasul Cisnadie.

Conform comenzii trimise catre evaluator, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

AL.TOMI SORIN TOMA EVALUATOR AUTORIZAT  
MEMBRU TITULAR ANEVAR  
LEGITIMATIE 10106



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie** **CUPRINS**

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului
13. Riscul evaluarii

#### II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

#### III. Analiza pieței imobiliare

#### IV. Analiza celei mai bune utilizari

#### V. Evaluare

#### VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

#### VII. Anexe raport

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie**  
**SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

Referitor la evaluarea ACTIVELOR " Teren construit – 3 terenuri tenis de camp" situate in loc. CISNADIE , Str. Magurii , NR. 105 , 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 16.05.2023 urmatoarea valoare pe piata :

**Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru inchiriere :**

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREI (mp)	SCD CONST (mp)	VALOARE DE PI lei	Valoare de inchiriere	
						P/U lei/luna	P/U euro/luna
3 TERENURI DE TENIS	110519	110519			1656		
TEREN AFERENT	110519	110519-C1	4458				
<b>TOTAL</b>					<b>160.116</b>	<b>1334</b>	<b>270</b>

- 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 4.9365lei;
- 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,  
19.05.2023

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

**TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

Lucrarea este efectuata de Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma Membru Titular ANEVAR, specializat EPI , EBM, posesor legitimatie nr. 10106

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

**1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați**

Client Persoana Juridica: Orasul Cismadie -Domeniul public

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cismadie**

**2. Scopul evaluarii**

Evaluarea este realizata pentru **valorificare –inchiriere tarif lunar/ LICITATIE PUBLICA.**

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**3. Identificarea imobilului supus evaluării**

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREN (mp)	SCD CONSTR. (mp)
3 TERENURI DE TENIS	110519	110519		1656
TEREN AFERENT	110519	110519-C1	4458	
<b>TOTAL</b>				

Sunt 3 terenuri artificial din zgura , imprejmuite cu gard din plasa de sarma sin care unul acoperit .Activul este situat in intravilan , loc.CISNADIE , Judetul SIBIU. Este situat in incinta Bazei sportive a orasului , situata pe strada Magurii nr. 105.

Imprejmuire: da

Utilitatile: energie electrica, apa, canalizare ,gaz-bransat.

Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrisurile documentare.

**Adresa:** , Localitatea Cisnădie , str.Magurii , 105 ,Judetul Sibiu

**Cod postal:** 555300

**Identificare cadastrala:** Inscrise in CF avand nr. cad.110519-C1

**Proprietar:** Orasul Cisnădie –Domeniul Public ,dreptul de proprietate este in scris in CF

**4. Tipul valorii**

Se estimeaza **Valoarea de piata –Chiria de piata / luna.**

**Valoarea de piată** 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

**5. Data evaluării:**

Data inspectiei: 16.05.2023

inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma, in prezenta reprezentant proprietar,

Data evaluării: 16.05.2023

Data intocmirii raportului: 19.05.2023

**6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării**

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre banca si proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform observațiilor la inspecție, s-a constatat că imobilul subiect, este utilizat în scop autorizat, fiind estimat în această ipoteză.

### **7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Internet – linkuri privind Valorile de ofertare / tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele

#### **Chirii spații:**

<https://www.sportpanalim.ro/info/tarife.html>

#### **COST DE NOU**

<https://pesantier.wixsite.com/preturi-constructii/preturi-terenuri-de-tenis>

<http://www.atlassport.ro/contact/>

- Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel chirii, etc.)
- Agenții imobiliare

### **8. Ipoteze și ipoteze speciale**

#### **Ipoteze:**

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**  
existente la data întocmirii raportului de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisladie**  
când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

## **Ipoteze speciale –**

Datele respectiv suprafețele imobilului au fost preluate din Extras CF

## **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și 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 menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## **9. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**, compuse din:

### **Standarde generale**

SEV 100	- Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101	- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102	- Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103	- Raportare (IVS 103)
SEV 104	- Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105	- Abordări și metode de evaluare

### **Standarde pentru active**

#### **Bunuri imobile**

SEV 230	- Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
GEV 232	- Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
SEV 233	- Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
SEV 340	- Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
GEV 500	- Determinarea valorii impozabile a clădirilor
GEV 630	- Evaluarea bunurilor imobile

#### **Descrierea raportului**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;

## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

### **13. Riscul evaluarii**

Astfel, au fost analizate următoarele aspecte cu privire la proprietatea imobiliară propusă:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
  - în prezent, piata imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
  - tendințele pieței sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
  - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
  - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
  - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
  - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate menține pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
  - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea preturilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
  - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip baza sportivă s-a apelat la abordarea prin piață .
  - Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin venit aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate

## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

si veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie si cantitate a informatiilor utilizate.

### **Riscuri specifice imobilelor evaluate:**

Riscurile care sunt de regula atasate proprietatilor imobiliare sunt de cele mai multe ori induse si de realizarea sau nu a celei mai bune utilizari a terenului liber de constructii din ratiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar si din reaua intentie a proprietarului.

Riscurile generale ce pot fi atasate proprietatilor imobiliare, ar putea fi completate si extinse in situatia proprietatii imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piata a proprietatii si ca urmare trebuiesc dimensionate ca potentiale riscuri specifice:

- activitatea curentă si tendintele pietei relevante: - piata puțin activa
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – scazuta
- cererea potentială si posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietatii – risc in functie de evolutia pietei specifice, durata mare de expunere pe piata in cazul vanzarii

## **I. PREZENTAREA DATELOR**

### **Descrierea juridica**

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al **Orasului Cisnădie , Judetul SIBIU**, asupra proprietății imobiliare, în baza:

Extras cf cu nr.110519 , nr. cerere 42575 din 04.05.2023

Pan de amplasament

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

### **1. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare**

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada Magurii 105 , zona în dezvoltare;

- Unitati comerciale: la distanta relativ medie;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta relativ medie;
- Unitati medicale: amplasate la distanta relativ medie – spital ;
- Sedii de banci: unitati bancare amplasate la distanta medie ;
- Institutii de cult: la distanta relativ medie(biserica)
- Parcuri: nu

Utilitati:

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie**

- Retea urbana de energie electrica: in zona
- Retea urbana de apa: in zona
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: In zona
- Retea urbana de canalizare: in zona
- Retea urbana de telefonie: In zona

**Artere de circulatie:**

- Auto: Strada Magurii
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

**Ambient**

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

**2. Decriere amplasament**

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cisnadie, cu acces din Baza Sportiva situata la strada Magurii , zona preponderent rezidentiala de case/vile, blocuri în dezvoltare, situata pe mediana localității Cisnadie zona A.
  - Accesul la teren se face din strada Magurii , strada asfaltata cu o banda pe sens;
- Absent poluare in zona, in termenii uzuali, general acceptati de standardele in vigoare. Fara puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizarile anterioare ale proprietatii propuse in garantie nu induc suspectare de poluanti.

**3. Decrierea proprietatii**

**Date generale**

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREN (mp)	SCD CONSTR. (mp)
3 TERENURI DE TENIS	110519	110519		1656
TEREN AFERENT	110519	110519-C1	4458	
<b>TOTAL</b>				

Sunt 3 terenuri zgura , imprejmuite cu gard din plasa de sarma sin care unul acoperit .Activul este situat in intravilan , loc.CISNADIE , Judetul SIBIU. Este situat in incinta Bazei sportive a orasului , situata pe strada Magurii nr. 105.

**4. Date privind impozitele si taxele**

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al localitatii Cisnadie, impozitele pe terenurile urbane si amenajamente, sunt aplicate in functie de suprafata si zona de amplasare.

**5. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente**

Pe piata imobilara locala, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atat pentru scop de tranzactii cat ocazional pentru activitate servicii de inchirieri in scop parcaje auto, sau catre societati

## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

comerciale/persoane fizice in scop construire case de locuit. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza deci ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita numarului relativ generos de oferte, dar si pentru faptul ca in privinta finantarilor, rigorile se mentin crescute la accesul acestora, inclusive pentru situatii de dezvoltari ulterioare profitabile. Se poate considera ca piata terenurilor rezidentiale, de servicii sau mixte este o piata stabila, asezata cu posibilitati de crestere.

## **II ANALIZA DE PIATA**

### **Analiza preliminara a economiei:**

Anul 2022 a fost unul în care românii au învățat să ”strângă cureaua”, să facă economii chiar din puținul pe care îl aveau. Inflația a dus la creșterea prețurilor de câteva ori la alimente și servicii, iar o perioadă bună șoferii au mers ”pe economie” cu mașinile pentru că benzina și motorina începuse să scumpească dramatic. Nici anul 2023 nu va fi prea blând cu românii.

Economistii cred că anul viitor este posibil să punem bazele unei reveniri economice pentru 2024, însă vom avea parte de multe provocări cărora trebuie să le facem față.

”Economia va naviga pe o gheață extrem de subțire în 2023, iar diferența dintre faliment și supraviețuire economică va fi dată de măsurile de restructurare pe care companiile și le vor lua încă din primele zile ale anului viitor.

Scăderea consumului, scăderea puterii de cumpărare, accentuarea problemelor generate de inflație vor pune și mai o mare presiune pe companii și nu este exclus să vedem un număr record de companii închise și un număr semnificativ de oameni rămași fără un loc de muncă. Pe de altă parte, 2023 ar putea fi anul investițiilor, dacă statul va reuși să absoarbă banii europeni pe care-i are la dispoziție”, a explicat economistul Adrian Negrescu, într-un interviu pentru Ziare.com.

Expertul este însă de părere că 2023 ar trebui să fie ”anul care să se pună bazele relansării economice din 2024”, însă ”la cum arată în momentul de față perspectivele, toate semnalele merg către o stagnare economică”.

### ***Prețurile vor continua să crească***

”Inflația va continua să fie în prim plan, adică prețurile vor continua să crească. Poate nu cu aceeași rată semnificativă de creștere cu am văzut în 2022. Iar creditele vor continua să se scumpească pe măsură ce nu vom reuși să stăpânim această inflație. De aceea, evoluția economică din 2023 este dată de investiție. Dar au un cuvânt semnificativ îl va avea modul în care vom gestiona inflația, iar stoparea creșterilor din sectorul energie ar putea fi una dintre elementele esențiale în modul în care vor crește prețurile în 2023”, a mai spus Adrian Negrescu.

Pe de altă parte, managerii companiilor din România nu sunt prea încrezători în ceea ce privește afacerile în perioada următoare.

Potrivit celei de-a IX-a ediții a Barometrului Sierra Quadrant privind starea business-ului românesc, 63% dintre cei chestionați (manageri, oameni de afaceri și angajați cu funcții de răspundere în companii) au așteptări destul de pesimiste privind evoluția economiei în 2023.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie**

"După 2 ani de pandemie și un an cu inflație puternică, 2023 va fi anul în care vom deconta toate dezechilibrele economice adunate în această perioadă. Restructurarea business-ului va reveni în prim-plan, optimizarea fluxurilor de producție și vânzări în ton cu evoluția cererii urmând să fie caracteristica generală a unei economii aflată în pragul înghețului financiar", a mai spus Ovidiu Neacșu, partener coordonator Sierra Quadrant. Acest text a fost copiat de pe Ziare.com [Previziuni economice pentru 2023](https://ziare.com/previziuni-economice-pentru-2023). Expert: "Nu este exclus să vedem un număr record de companii închise"

<https://ziare.com/inflatie/previziuni-economice-sumbre-2023-somaj-cpmpanii-inchise-inflatie-1779259>

**Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piața specifică**

Piața imobiliară se poate defini ca fiind mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și serviciile să se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raportul dintre cerere și ofertă, și la alți factori de stabilire a pretului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil pret plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară, la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra pretului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces pe piață. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor 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 pieței 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 și este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației). În prezent piața imobiliară la nivelul localității CISNADIE, este în declin.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare, de piețele de bunuri și servicii. Fiecare proprietate este unică, iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul de vânzatori sau cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, la schimbarea nivelului salariilor, a numărului locurilor de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea. Datorită acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni. În funcție de nevoile, dorințele, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat diferite piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acestea fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea evaluată în prezent este o proprietate pentru practicarea sportului respectiv, teren de tenis. În analiza acestei piețe am investigat aspecte și tendințe înregistrate în ultimul an, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat, în diferite zone similare.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

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 retabilitatii investitiei imobiliare.

Piata imobiliara specifica –cuprinde proprietati comerciale (terenuri de Tenis ) situate in incinte de baze sportive .

**PIAȚA ACTIVELOR EVALUATE**

Această proprietate imobiliară se încadrează în sub piața spațiilor de activități sportive.

Piața acestor spații este o *pieță urbană sau rurală cu caracter local* pe care activează agenți economici locali.

Piața specifică a acestor construcții, din punct de vedere geografic, este *locală*, respectiv orasul Cismadie

Din punct de vedere economic, piața imobiliară a proprietăților de tip sportiv ca și a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare și a vecinătăților, dar în special de starea economică generală a localității; din acest punct de vedere menționăm că atât zona delimitată pentru piața specifică (Ploiești și împrejurimi), față de anii precedenți se află în creștere.

**Piața specifică este deci piața spațiilor de tip activități sportive, ea este o piață segmentată, atât urbană cat și rurală, cu activitate relativ mic ca număr al tranzacțiilor.**

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 si persoane care doresc sa-si petreaca timpul liber la strand.

O altă caracteristica importantă a localitatii este existența locuințelor rezidențiale, fabrici si pensiuni agro turistice atat pe mediana cat si la la marginea localitatii.

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 si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei)

In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata imobiliara a acestor tipuri de constructii nu exista in adevaratul sens al cuvintului , ne cunoscandu - se tranzactii cu astfel de active. Aceste bunuri sunt inalienabile , insesizabile, si imprescriptibile.

**Legea Educatiei Fizice si Sportului** aparuta in anul 2000 (69 din 28 aprilie 2000 ) arată că prin educatie fizica si sport se intelege: *toate formele de activitate fizica menite, printr-o participare organizata sau independenta, sa exprime sau sa amelioreze conditia fizica si confortul spiritual, sa stabileasca relatii sociale civilizate si sa conduca la obtinerea de rezultate in competitii de orice nivel.* La titlul I - Articolul II, spune:

**1. Educatia fizica si sportul sunt activitati de interes national sprijinite de stat.**

**2. Statul recunoaste si stimuleaza actiunile organizatorice si de promovare a educatiei fizice si sportului, desfasurate de autoritatile administratiei publice si, dupa caz, de organisme ne guvernamentale de profil in invatamant, in structuri ale apararii nationale, ordinii publice,**

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

*sigurantei nationale, in sanatate, in societati comerciale, precum si in alte sectoare ale vietii sociale, potrivit reglementarilor legale.*

*3. Educatia fizica si sportul cuprind urmatoarele activitati: educatia fizica, sportul scolar si universitar, sportul pentru toti, sportul de performanta, exercitiile fizice practicate cu scop de intretinere, profilactic sau terapeutic.*

*4. Statul garanteaza exercitarea functiilor sectorului public si ale sectorului particular in domeniile educatiei fizice si sportului, in conformitate cu principiile colaborarii responsabile dintre toti factorii interesati.*

Punctul de cotitură în dezvoltarea activității sportive în România îl constituie căderea regimului comunist, când sportul intră într-o perioadă de declin și încă nu-și revine. După '90, multe dintre terenurile și imobilele care făceau parte din bazele sportive au fost retrocedate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989. Unele dintre stadioane sau clădirile sportive s-au demolat pentru a face locul unor investiții imobiliare sau mari centre comerciale. Și doar în puține cazuri au mai fost făcute modificări și renovări ale bazelor sportive de altădată, care însă nu mai respectă normele europene. În strategia de dezvoltare a sportului în România pentru perioada 2016-2032 se evidențiază faptul că „*infrastructura din sistemul național pentru educație fizică și sport este în proporție de 75% una de nivelul anilor 1980. Ea este insuficientă și de calitate slabă și, în prezent, necesită o modernizare la nivelul cerințelor europene și ale federațiilor sportive internaționale, atât pentru pregătirea și desfășurarea competițiilor sportive oficiale, cât și pentru utilizarea lor în activități recreative. În același stadiu se află și bazele sportive aflate în administrarea consiliilor locale, făcându-se în acest sens doar pași timizi în modernizarea dotărilor*”.

În 2013, în Romania, conform Raportului de Audit al Performanței Sportive, întocmit de Curtea de Conturi, existau 417 organizații sportive (276 de cluburi subordonate administrației publice centrale și 141 de cluburi subordonate administrației publice locale), 69 de structuri sportive (societăți pe acțiuni) și 3.843 de cluburi sportive private. Nu e greu de intuit că lipsa condițiilor pentru sport a condus și la scăderea numărului de sportivi de performanță.

Un exemplu din același studiu realizat de MTS: în 2015, în București, existau 638 de cluburi sportive și erau înregistrați 27.459 de sportivi legitimați, în timp ce în 1995, erau 45.958.

Ministerul Tineretului și Sportului își propune în perioada 2016-2032, să îmbunătățească infrastructura sportivă. Primul eveniment sportiv major sportiv: în 2020, România va găzdui patru meciuri din Campionatul European de fotbal, iar patru stadioane bucureștene vor fi folosite pentru antrenamente: stadioanele Ghencea, Ștefan cel Mare, Arcul de Triumf și Giulești, dar n-au început încă renovările.

### **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 proprietăți 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 aceștia.

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

**Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta**

Avand in vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliara evaluata este caracterizata de urmatoarele elemente:

- este amplasata in zona periferica in incinta unei baze sportive , avand o atractivitate scazuta pe piata imobiliara datorita specificului acesteia;
- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o crestere usoara a preturilor pe toate segmentele de piata , mai ale ale bazelor sportive si de agrement ;

Piata imobiliara a imobilelor similare in zona este slaba pentru ca exista cerere mica datorita prudentei investitorilor, lipsei salariilor mari , precum si a influentelor pietei financiare nationale si internationale, cat si a restrictiilor impuse la accesarea de credite.

**I. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

- cea mai buna utilizare a terenului liber.
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii ( teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept ( CMBU ) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mica.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

*Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila,*

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**  
*fundamentata adegvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

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

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

**Permisa legal** – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si situurile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

**Fizic posibila** – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

**Fezabila financiar** – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

**Maxim productiva** – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate determina estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei. Valoarea terenului poate fi estimata prin capitalizarea veniturii rezidual datorat terenului.

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor.construit.

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare este pentru **Astfel, pentru proprietatea analizata utilizarea actuala este cea mai buna utilizare avand in vedere cele expuse mai sus ,teren de tenis in incinta bazei sportive care ar putea fi inchiriata.**

## **EVALUARE**

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

4.2.1 Abordare prin piata –nu s-a aplicat intrucat nu exista suficiente comparabile

4.2.2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc din cauza uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea depreciilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri. Nu este cazul intrucat este o proprietate generatoare de venituri

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

4.2.3. **Abordarea prin venit** – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatării, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin venit .

Abordarea prin venit este adecvată și există posibilitatea de oferte de chirie ce pot fi obținute pentru respectiva proprietate.

Analiza fluxului de numerar actualizat (DCF) reprezintă o tehnică de modelare financiară bazată pe ipotezele explicite referitoare la venitul și cheltuielile previzionate aferente unei proprietăți sau întreprinderi. Astfel de ipoteze se referă la mărimea, calitatea, variabilitatea, momentul și durata intrărilor și ieșirilor de numerar care sunt actualizate la valoarea prezentă/actualizată.

Cu informațiile și cu ratele de actualizare adecvate și care pot fi susținute, analiza DCF reprezintă una din metodologiile de evaluare acceptate în cadrul abordării prin venit.

Analiza DCF este aplicată în evaluarea proprietății imobiliare, a întreprinderilor și activelor necorporale, în analizele investițiilor și ca procedură contabilă de estimare a valorii de utilizare. Analiza DCF este utilizată din ce în ce mai mult în sectoarele instituționale, de investiții imobiliare și de evaluare a întreprinderilor și este frecvent solicitată de clienți, creditori, consilieri și administratori financiari și manageri de portofoliu.

Evaluările prin DCF, ca și alte evaluări bazate pe venit, sunt fundamentate pe analiza datelor istorice și pe ipotezele referitoare la condițiile viitoare de piață, care afectează cererea, oferta, venitul, cheltuielile și potențialul de risc. Aceste ipoteze determină capacitatea de a genera venit a unei proprietăți sau întreprinderi, a cărei schemă de venituri și cheltuieli viitoare a fost previzionată.

Evaluările prin DCF folosesc rate de actualizare definite ca o rată de rentabilitate folosită pentru a converti o sumă de bani, care trebuie plătită sau primită în viitor, în valoarea ei actualizată (sau prezentă) și ea trebuie să reflecte costul de oportunitate al capitalului.

Analiza DCF presupune previziunea unei serii de fluxuri de numerar periodice, fie pentru o proprietate funcțională, fie pentru o proprietate în dezvoltare, fie pentru o întreprindere. Acestor serii de fluxuri de numerar previzionate li se aplică o rată de actualizare adecvată, derivată de pe piață, pentru a stabili valoarea actualizată a fluxului de venit generabil de proprietate sau întreprindere. În cazul exploatarei proprietății imobiliare, fluxul de numerar periodic se estimează sub forma venitului brut minus pierderile din neocupare și din neincasarea chiriei, minus cheltuielile/costurile de funcționare. Apoi se actualizează seria veniturilor nete din exploatare periodice, împreună cu valoarea terminală (de reversiune), de cedare anticipată pentru sfârșitul perioadei de previziune.

Previziunea schemei de evoluție a venitului sau fluxului de numerar periodic al unei întreprinderi sau proprietăți, din care pot fi calculați indicatorii ai rentabilității financiare.

Previziunile venitului sau fluxului de numerar se fac prin utilizarea unui model financiar care reflectă relațiile istorice dintre venituri, cheltuieli și valoarea capitalului, precum și cele rezultate din previziunea acestor variabile. De asemenea, modelarea financiară poate fi utilizată și ca un instrument de conducere pentru a testa așteptările în ceea ce privește performanța proprietății, pentru a evalua integritatea și stabilitatea modelului

## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

DCF sau ca o metoda de reproducere a pasilor facuti de investitori, in luarea deciziilor privind achizitionarea, vanzarea sau detinerea unei proprietati sau unei intreprinderi. *Rata interna de rentabilitate (RIR)* este definita ca rata de actualizare la care valoarea actualizata a fluxului net de numerar al unui proiect este egala cu valoarea actualizata a investitiei de capital. Este rata la care valoarea neta actualizata (VNA) este egala cu zero. RIR reflecta atat rata de recuperare a capitalului investit, cat si rentabilitatea investitiei initiale, care sunt elementele de baza ce trebuie luate in considerare de potentialii investitori. In consecinta, obtinerea RIR din analiza tranzactiilor de piata cu proprietati similare, care genereaza un venit comparabil, este o metoda corecta pentru stabilirea ratelor de actualizare de piata, utilizate pentru a obtine valoarea de piata.

Valoarea neta actualizata (VNA) reprezinta diferenta dintre veniturile actualizate sau intrarile actualizate si costurile sau iesirile actualizate, in cadrul unei analize a fluxului de numerar actualizat.

Evaluarea prin **actualizarea fluxurilor financiare** are la baza urmatoarele ipoteze si conditii:

- Evaluarea Activelor s-a realizat sub premisa continuarii activitatii la care acestea contribuie – respectiv activitati sportive.
- Aplicarea metodei a avut la baza previziunile financiare privind activitatea derulata pentru perioada de previziune, primite din partea Beneficiarului, corelata cu veniturile estimate pe baza orele de folosinta, grad de ocupare.
- Estimarea valorii elementelor financiare s-a efectuat avand la baza informatiile disponibile pe piata si datele puse la dispozitie de Beneficiar, valabile la data de 16.05.2023;
- In estimarea valorilor s-a aplicat cursul de referinta BNR valabil la data de 16.05.2023;
- Prognoza a fost efectuata pentru o perioada de 5 ani, incepand cu anul 2023;

### **Estimarea Veniturilor**

Pentru estimarea veniturilor, evaluatorul a avut la dispozitie situatia date de piata privind inchirierea unor terenuri similare.

Estimarea veniturilor are la baza urmatoarele ipoteze:

- Evaluarea Activelor s-a realizat sub premisa continuarii activitatii la care acestea contribuie – respectiv activitati sportive.
- Activele analizate reprezinta baza derularii activitatii sportive. Acestea sunt formate din:

-Inchiriere teren tenis –ziua

-Inchiriere teren tenis –noaptea

iar rezultatele evaluarii individuale pot reflecta doar necesarul de capital pentru inlocuirea acestora la data evaluarii, nu si potentialul de fructificare al acestora pe piata, care este dat de rezultatele activitatii la care acestea contribuie.

Fluxurile de numerar au fost estimate pe baza previziunii veniturilor pe care activele le pot genera in perioada urmatoare, precum si a costurilor aferente activitatii desfasurate. *Informatiile furnizate de catre Beneficiar privind veniturile au fost ajustate de catre noi in baza ipotezelor specificate in capitolul acesta al raportului.*

### **Analiza cash-flow**

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Această metodologie presupune estimarea fluxurilor nete de capital care stau la baza activității sportive pentru o bază de 5 ani de zile. Pentru estimarea acestora s-a ținut cont și de impozitul pe profit. Baza de impozitare este de 1% și este considerată constantă pe toată perioada de analiză. **Profitul net** este determinat prin scăderea impozitului din venitul brut.

**Rata de actualizare. Rata de capitalizare**

**Definiție: Rata de actualizare**

Reprezintă o rată a rentabilității utilizată pentru a transforma o sumă de bani, de plată sau de încasat în viitor, în valoare actualizată. Rata de actualizare medie ponderată a ratei de actualizare aplicată activelor necorporale și a ratei de actualizare aplicată activelor corporale ar trebui să fie corelată cu costul mediu ponderat al capitalului întreprinderii.

**Rata de capitalizare și rata de actualizare trebuie să fie în concordanță cu tipul de beneficii anticipate utilizat.**

Rata de actualizare și rata de capitalizare este determinată astfel:

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnadia**

IPOTEZE DE CALCUL - MODEL CAPM	Valoare	Sursa *)
Se va utiliza rata reala de actualizare( $k_r$ ).		
$k_r = (k_n - f) / (1 + f)$ , unde:		
$f$ = rata anuala a inflatiei prognozata pentru primul an de previziune	12,50%	<a href="http://www.anevar.ro">www.anevar.ro</a> VALOAREA   Nr. 30 lit 03.2021
$k_n$ = rata nominala de actualizare		
$k_n = \text{CAPM} = (\% \text{ capital propriu} \times k_c) + (\% \text{ capital imprumutat} \times k_d)$ , unde:	23,77%	
$k_c$ = costul capitalului propriu (%)		
$k_d$ = costul capitalului imprumutat (%)		
Pondere (%) capital propriu (E=Equity)	70,24%	
Pondere (%) capital imprumutat (D=Debts)	29,76%	
Total capital (100 %)	100,00%	
** D/E (%)	42,37%	<a href="http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/Ne">http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/Ne</a> w Home Page/datacurrent.html
<b>Calculul costului capitalului propriu (<math>k_c</math>)</b>	<b>30,64%</b>	
$k_c = R_f + \beta(R_m - R_f) + \alpha$ , unde:		
$R_f$ = rata nominala de baza fara risc (%)	7,84%	Revista Valoarea oriunde este ea. Informatii de piata utile pentru estimarea ratei de actualizare, pagina 69, Randamentul la scadenta al obligatiunilor de stat romanesti emise in RON cu maturitate ramasa 10 ani YTMRO, 10y, RON
$\beta$ = coeficient de evaluare a riscului sistematic al investitiei: $\beta = \beta \text{ neindatorat} * [1 + (1 - \text{Imp}) * D/E]$	1,383	
$\beta$ neindatorat	1,020	<a href="http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/Ne">http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/Ne</a> w Home Page/datacurrent.html
$(R_m - R_f)$ = prima de risc a pietei (are doua componente: (a) Prima de risc pe o piata matura + (b) Riscul de tara al Romaniei) (%)	12,15%	
a) Prima de risc pentru o piata matura ("Equity Risk Premium" ERP) (%)	9,08%	<a href="http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/Ne">http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/Ne</a>
b) Prima de risc de tara a Romaniei ("Country Default Spread and Risk Premium" CRP) (%)	3,07%	<a href="http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/Ne">http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/Ne</a>
$\alpha$ = prima de risc suplimentar asociata strict afacerii evaluate (daca este cazul)	6,00%	estimat
<b>Calculul costului capitalului imprumutat (<math>k_d</math>)</b>	<b>7,56%</b>	
$k_d = d' \times (1 - \text{Imp})$ , unde:		
$d'$ = Rata nominala a dobanzii la creditele primite (%)	9,00%	Rata medie a dobanzilor pentru credite in lei este de 9%, din informatiile pruate din piata.
Imp = Impozitul pe profit (%)	16,00%	Codul Fiscal 2019, CAP. I - Dispozitii generale (art. 13 - art. 18), ART. 17 - Cota de impozitare
<b>Rata reala de actualizare (<math>k_r</math>)</b>	<b>10,02%</b>	

\*) De specificat sursa de date (Bloomberg, Infincials, Amadeus, Reuters etc.). Pagina de internet in format pdf cu sursa utilizata, va fi atasata la raportul de evaluare. Orice calcul intermediar cu explicatiile aferente va fi prezentat in cuprinsul raportului.

\*\*) Selectat in functie de tipul domeniului de activitate.

**Astfel valoarea minima de inchiriere a proprietatii este :**

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie**

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TERE (mp)	SCD CONST (mp)	VALOARE DE PI lei	Valoare de inchiriere	
						P/U lei/luna	P/U euro/luna
3 TERENURI DE TENIS	110519	110519			1656		
TEREN AFERENT	110519	110519-C1	4458				
<b>TOTAL</b>					<b>160.116</b>	<b>1334</b>	<b>270</b>

**II. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

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

Procesul de evaluare a constat in aplicarea a unei singure abordari de evaluare adecvata si s-a obtinut urmatoarea valoare:

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TERE (mp)	SCD CONST (mp)	VALOARE DE PI lei	Valoare de inchiriere	
						P/U lei/luna	P/U euro/luna
3 TERENURI DE TENIS	110519	110519			1656		
TEREN AFERENT	110519	110519-C1	4458				
<b>TOTAL</b>					<b>160.116</b>	<b>1334</b>	<b>270</b>

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 judecăți consistente.

**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 venit utilizeaza date privind inchirierea unor active similare , date care sunt mult mai precise.

**Cantitatea de informatii:** in cadrul abordarii prin venit au fost folosite date de piata privind chiria perceputa pentru active similare.

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

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 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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**  
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 a Bunurilor ANEVAR 2022 .

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

**Membru titular ANEVAR,**

**Ec Al.Tomi Sorin Toma**

**Legitimatie nr 10106**



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie**

**III. ANEXE**

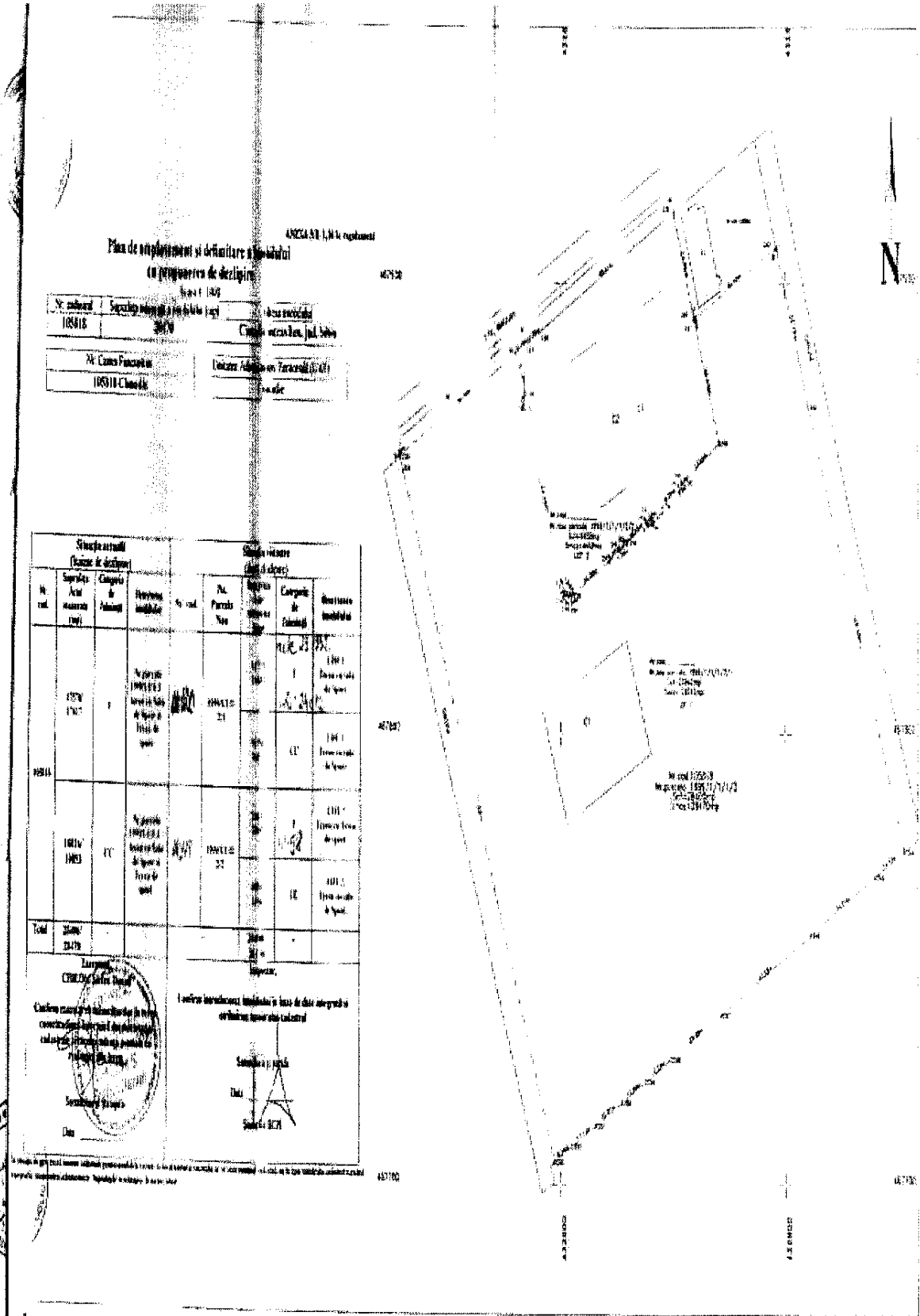
**Localizare proprietate subiect:**



## RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**



EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR  
Membru titular ANEVAR leg. 10106  
Web; [www.EvaluariAZ.ro](http://www.EvaluariAZ.ro)  
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)  
Tel; +40 0723 006 291  
Mail; [office@evaluariaz.ro](mailto:office@evaluariaz.ro)

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**  
**DOCUMENTE DE PROPRIETATE**

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**  
 Carte Funciără Nr. 110519 Cisnădie

Nr. cerere	42575
Ziua	04
Luna	05
Anul	2023



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN intravilan**

Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	110519	4.458	Teren împrejmuit;

**Construcții**

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	110519-C1	Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1656 mp; S. construita desfasurata:1656 mp; TEREN SPORT COMPUS DIN : 3 TERENURI DE TENIS DE CAMP.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>16167 / 16/02/2018</b> Act nr. HCL 125/2003;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE schimb, Inch. 26388 / 2007 cf. și Inch. nr. 70588/2012 cf. dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ORASUL CISNADIE OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 105818/Cisnădie, inscrista prin incheierea nr. 51105 din 12/08/2013; pozitie transcrisa din CF 105556/Cisnădie, incheierea nr. 70588 din 10-12-2012 Act Administrativ nr. 90, din 06/03/2017 emis de PRIMARIA CISNADIE; Act Administrativ nr. 315, din 02/07/2013 emis de PRIMARIA CISNADIE; Act Administrativ nr. 4598, din 04/04/2017 emis de PRIMARIA CISNADIE;	A1/8.4
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) ORASUL CISNADIE OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 105818/Cisnădie, inscrista prin incheierea nr. 25101 din 27/03/2017;	A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

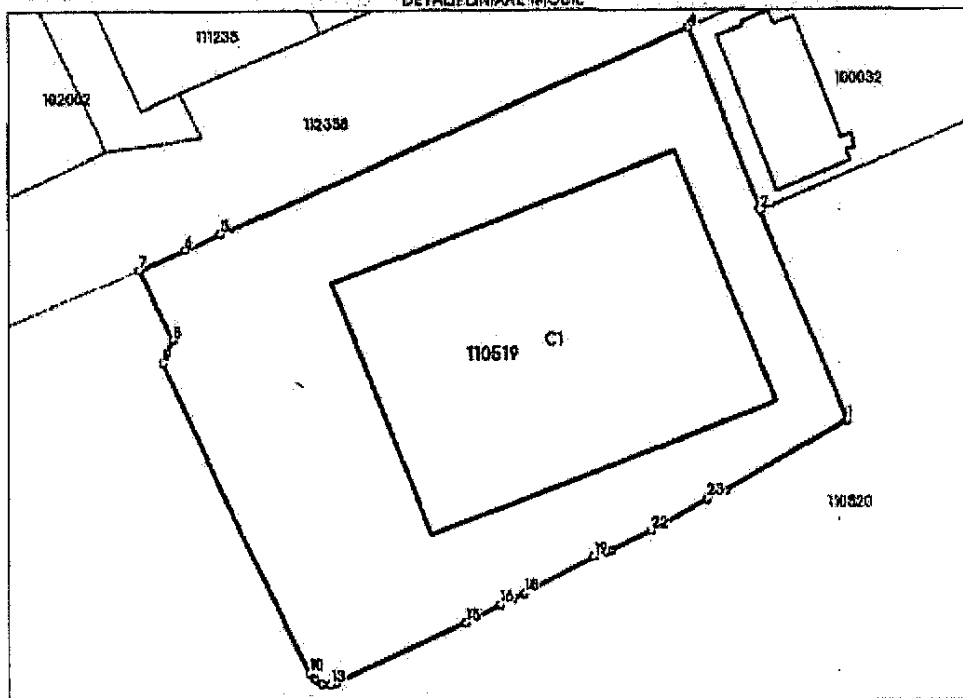
Carte Funciară Nr. 110519 Comuna/Oraș/Municipiu: Cîsnădie  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
110519	4,458	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

**DETALIE LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr. Ct	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	faneata	DA	2.802	-	1999/1/1/1/2/2	-	FANATA, IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT, LOT 2.
2	curtii constructii	DA	1.656	-	1999/1/1/1/2/2	-	IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT, LOT 2.

**Date referitoare la constructii**

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
AI.1	110519-C1	constructii administrative si social culturale	1.656	Cu acte	S. construita la sol:1656 mp; S. construita desfasurata:1656 mp; TEREN SPORT COMPUS DIN : 3 TERENURI DE TENIS DE CAMP.

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	29.543	2	3	0.238
3	4	24.89	4	5	65.867

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie**

Carte Funciară Nr. 110519 Comuna/Draș/Municipiu: Cîsnădie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	4.88	6	7	6.445
7	8	10.185	8	9	3.253
9	10	44.483	10	11	1.037
11	12	1.04	12	13	1.119
13	14	0.84	14	15	18.278
15	16	5.07	16	17	1.745
17	18	1.748	18	19	10.147
19	20	1.695	20	21	0.715
21	22	5.667	22	23	8.289
23	24	1.828	24	25	0.828
25	1	17.954			

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

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

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

Data și ora generării,

04/05/2023, 11:05

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**

F.6.1  
(pag.1)



ROMANIA  
 JUDEȚUL SIBIU  
 PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE  
 Str. Revoluției nr. 1; Tel.0269 561147, Fax.0269 561012

Nr. 10018 din 15/05/2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 357 din 15/05/2023

În scopul: INCHIRIERE TERENURI DE TENIS

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE PRIN PRIMAR GHEORGHE HUJA  
 cu sediul în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate componentă  
 - , cod poștal 555300, Piata Revoluției, nr. 1, bloc -, scara -, et. -, ap. -,  
 tel/fax 0269561147, e-mail - înregistrată la nr.10018 din 15/05/2023

pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate  
 componentă - , cod poștal 555300, MAGURII, nr. 106, bloc -, scara -, et. -, ap. -  
 sau identificat prin CF 110519 nr. topografic / nr. cadastral/ 110519-C1

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1 / 2011 faza PUG, aprobată  
 prin Hotărârea Consiliului Local CISNADIE nr. 238 / 2015.

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

- Terenul este:
- \* situat în INTRAVILAN; PROPRIETAR: ORASUL CISNADIE
  - \* grevat cu servitute NU
  - \* zona protejată NU
  - \* cu interdicții de construire NU
  - \* zona declarată de interes public DA

**2. REGIMUL ECONOMIC**

- \* folosința actuală: FANEȚĂ SI CURȚI CONSTRUCȚII
- \* destinația: CB1 - SERVICII PUBLICE DISPERSATE EXISTENTE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE
- \* Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
- \* reglementări fiscale: H.C.L. 91/2022; ZONA DE IMPOZITARE "B"

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

F.6.1  
 (pag.2)

**3. REGIMUL TEHNIC**

- \* SUBZONA: CB1 - SERVICII PUBLICE DISPERSATE EXISTENTE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE
- \* UTILIZARI: CB 2 - Institutii, servicii și echipamente
  - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alia servicii profesionale;
  - servicii sociale, colective și personale;
  - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
  - comerț cu amănuntul;
  - hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
  - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
  - parcaje la sol și multietajate;
  - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
  - spații plantate - scuarul, grădina de cartier;
- \* CARACTERISTICIILE PARCELELOR: CB 1 - se vor rezerva terenuri pentru instituii și servicii publice parcelat în module având suprafața minimă de 1000.00mp. și un front la strada de minim 30.0m; CONFORM ANEXA CB1
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINAMENT: NU ESTE CAZUL
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: NU ESTE CAZUL
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: NU ESTE CAZUL
- \* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: NU SE MODIFICĂ
- \* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- \* CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilifare
- \* SPATII VERZI: CONFORM ANEXA CB1
- \* IMPREJMUIRE: NU ESTE CAZUL
- \* POT: NU SE MODIFICĂ
- \* CUT: NU SE MODIFICĂ
- \* SUPRAFATA TERENULUI: 4458mp

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**INCHIRIERE TERENURI DE TENIS**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

F.6.1  
(pag.4)

In conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**  
de la data de ..... până la data de .....

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității .....

Achitat taxa de ..... lei; conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de .....

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
**Anexe de calcul:**

**Anexa A Evaluarea proprietatii imobiliare**

**ABORDARE PRIN VENIT**

**Analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)**

**EVALUARE TEREN TENIS / 10 ANI**

BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI							
COMPUNERE	VBPI/AN/EU	VBE/AN1/EU	VBE/AN2/EU	VBE/AN3/EU	VBE/AN4/EU	VBE/AN5/EU	
VENITURI SERVICII-INCHIRIERE	129600	136080	137376	138672	142560	142560	
<b>TOTAL (cifra de afaceri)</b>	<b>129600</b>	<b>136080</b>	<b>137376</b>	<b>138672</b>	<b>142560</b>	<b>142560</b>	
CHELTUIELI DIRECTE SI INDIRECTE(95% DIN VBE)	121584	81648	82426	83203	85536	85536	
<b>TOTAL CHELTUIELI</b>	<b>121584</b>	<b>81648</b>	<b>82426</b>	<b>83203</b>	<b>85536</b>	<b>85536</b>	

PROFIT BRUT DIN EXPLOATARE	8016	54432	54950	55469	57024	57024	
IMPOZIT PE PROFIT (1%) din cifra de afaceri	1296	1361	1374	1387	1426	1426	
<b>PROFIT NET DIN EXPLOATARE</b>	<b>6720</b>	<b>53071</b>	<b>53576,64</b>	<b>54082</b>	<b>55598</b>	<b>55598</b>	
CAPITAL DE LUCRU	6000	6000	6000	6000	6000	6000	
<b>TOTAL FLUXURI NETE DIN EXPLOATARE</b>	<b>720</b>	<b>47071</b>	<b>47577</b>	<b>48082</b>	<b>49598</b>	<b>49598</b>	
<b>TOTAL FLUXURI NETE DIN EXPLOATARE</b>	<b>720</b>	<b>47071</b>	<b>47577</b>	<b>48082</b>	<b>49598</b>	<b>49598</b>	

**ABORDAREA PRIN VENIT**

Metoda actualizarii veniturilor viitoare

Indicator -an	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5
Venituri nete		720	47071	47577	48082	49598
Factor actualizare ( RATA DE ACTUALIZARE 10,02%)		0,909	0,826	0,751	0,683	0,620
CASH FLOW ACTUALIZAT		654	38.888	35.726	32.817	30.769
Valoare fluxuri	108.084					
Valoare reziduala( EURO)						178.980
Valoare reziduala actualizata(LEI)	111.032					
Valoare totală(Lei)	219.116					

<b>DOTARI NON IMOBILIARE( lei)</b>	<b>59000</b>	venit/an lei	venit/luna lei	venit/luna eur
<b>Val de piata estimata(lei)</b>	<b>160.116</b>	16012	1334	270
(val. tot. -val. dotari non imobiliare)				

val. reziduala actualizata: val. reziduala la sfarsitul anului 5\*factorul de actualizare la sf. anului 5+valoarea estimata constructii  
 valoare totala:val. fluxuri+val. reziduala actualizata

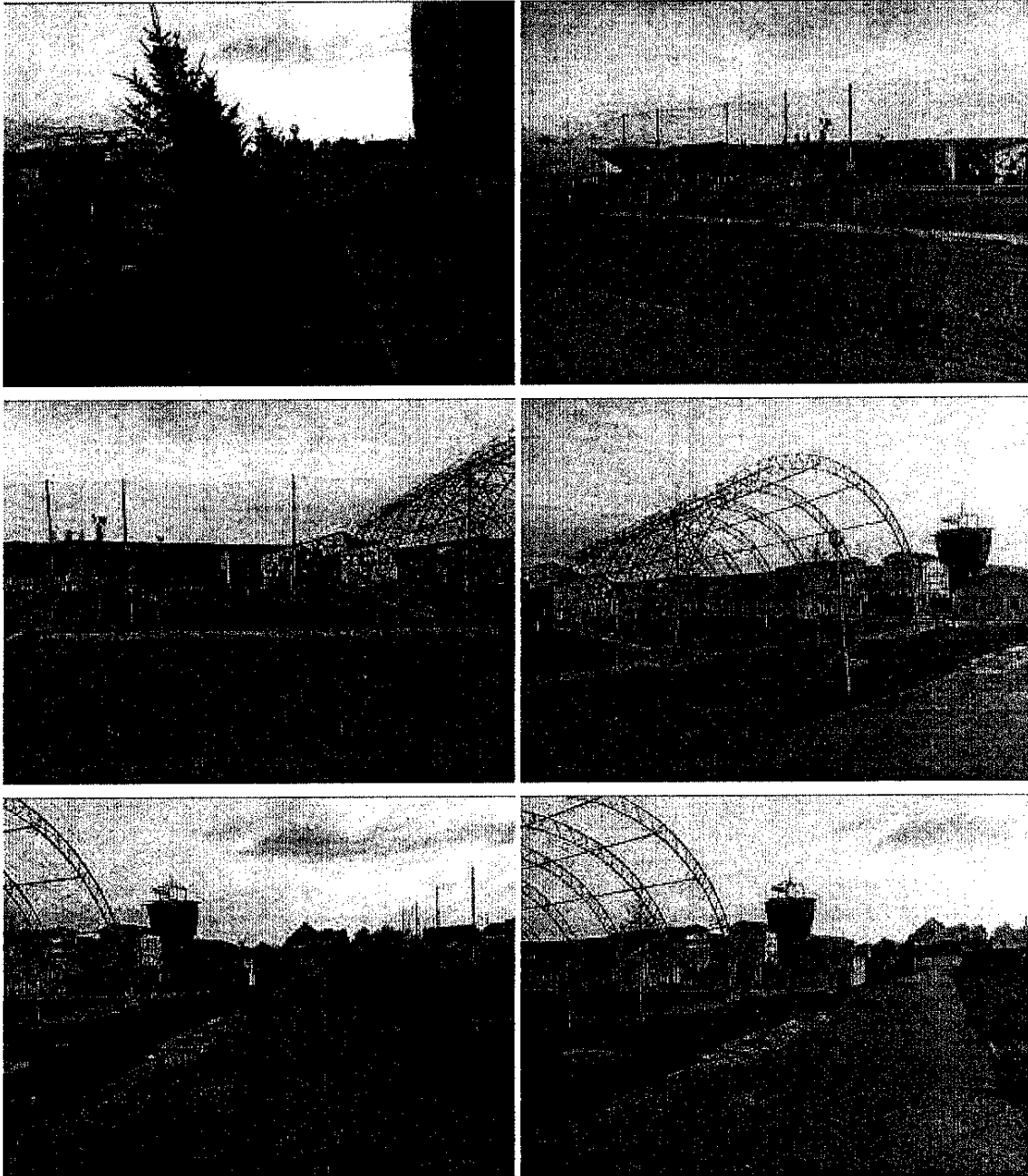
**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

PRET TEREN NOU	178980			
explicatii				
	euro		LEI	
CHELTUIELI /AN	24630		121584	
	Lei/luna			
SALARII	6000			
PROMOVARE	2000			
CHELTUIELI NEPREVAZUTE	1100			
ILUMINARE	1032			
344 LEI/ORA * 3H *1 EON/KW		344	3	1
TOTAL CHELTUIELI /LUNA	10132			1032
VENITURI			ron	euro
270 ZILE/AN	12 ORE/ZI	RON/ORA	TOTAL	
	270	12	40	129600
				26253

**FOTOGRAFII**



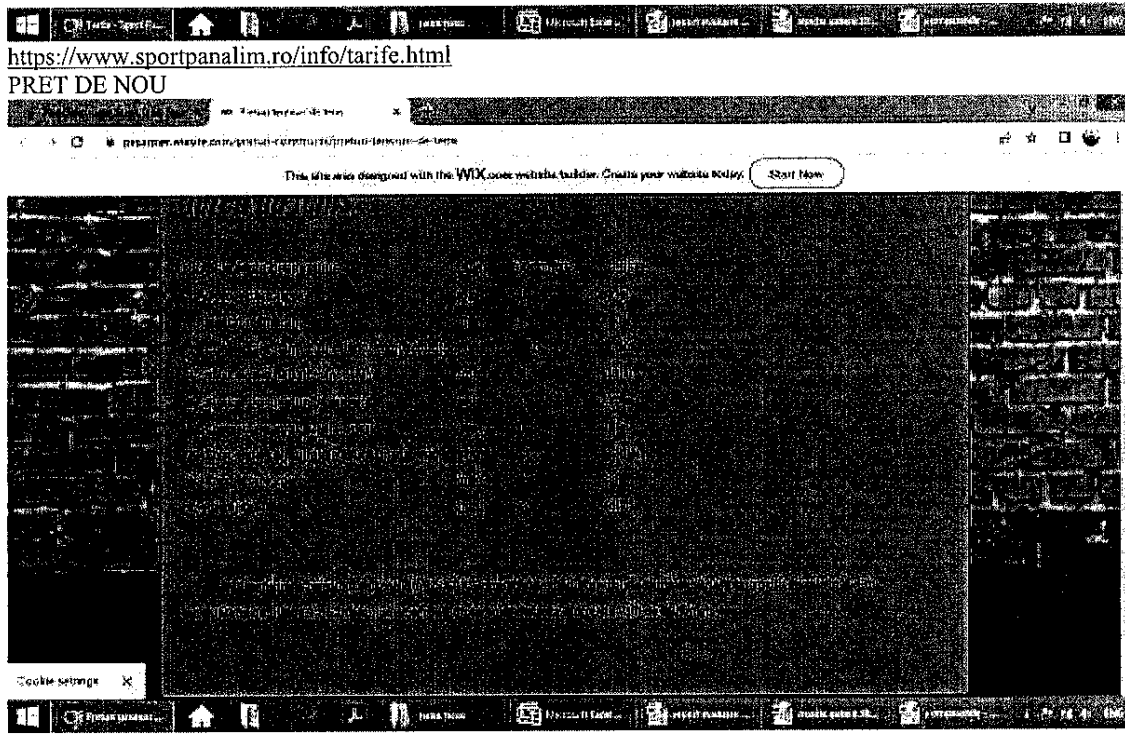
**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**



**Date despre vânzari și cotații**

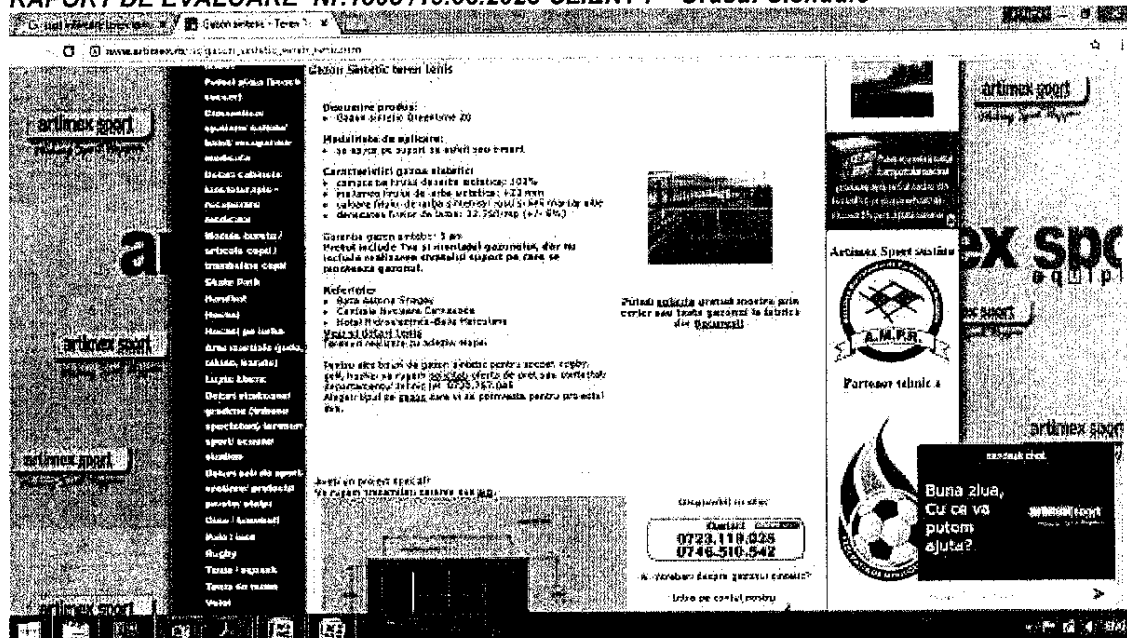
**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**

	față abonament	cu abonament*
<b>FOTBAL</b>		
L - D - 08 - 24	120 lei / 60 min	110 lei / 60 min
<b>SPORTURI</b>		
<b>TENIS</b>	față abonament	cu abonament*
L - V - 08 - 17	48 lei / 60 min	30 lei / 60 min
L - V - 17 - 24	58 lei / 60 min	40 lei / 60 min
S - D - 08 - 24	40 lei / 60 min	40 lei / 60 min





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1808 /19.05.2023 CLIENT : Orasul Cismadie**



[http://www.artimex.ro/gazon\\_sintetic\\_teren\\_tenis.htm](http://www.artimex.ro/gazon_sintetic_teren_tenis.htm)



<http://www.atlaspport.ro/contact/>

Contact telefonic – 178.000 ron/ investitie teren tenis

**CONSILIUL LOCAL AL  
ORASULUI CISNADIE**

***DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE***

**privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie**

Prezenta documentație de atribuire a fost întocmită în conformitate cu prevederile art. 332-348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și cuprinde:

- A. Caietul de sarcini
- B. Fișa de date a procedurii
- C. Contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii
- D. Formulare și modele de documente

## A. CAIET DE SARCINI

*privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie*

### **I. Informații generale privind autoritatea contractantă**

Proprietar: U.A.T. ORAȘ CISNĂDIE,  
Adresa sediu: Piața Revoluției, nr.1, Cisnădie, județul Sibiu, cod poștal 555300  
Cod fiscal: 4406002,  
Telefon: 0372714179;  
Fax: 0269561012;  
E-mail: primarie@cisnădie.ro

### **II. Informații generale privind obiectul închirierii**

#### **1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat**

Imobilele „Trei terenuri de tenis de câmp” identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie.

#### **2. Destinația bunului închiriat**

Închirierea imobilelor „Trei terenuri de tenis de câmp” se face în scopul desfășurării unor activități sportive.

### **III. Legislația aplicabilă**

Procedura de licitație publică se desfășoară în conformitate cu prevederile O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale H.C.L nr. \_\_\_/\_\_\_/2023 privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie

### **IV. Condiții de exploatare a bunului închiriat și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunului care face obiectul închirierii**

Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și permanență a bunului închiriat.

## **1. Motive de ordin economic-financiar**

Închirierea bunului determină o sursă de venituri pentru UAT Cisnădie, prin stabilirea unui cuantum al chiriei adjudecat prin licitație publică.

## **2. Motive de ordin social**

3. Terenurile de tenis aparțin orașului Cisnădie și ele pot fi închiriate pentru desfășurarea de activități sportive.

## **V. Chiria minimă**

Prețul minim al închirierii va fi de 1334 lei/lună pentru „Trei terenuri de tenis de câmp”, preț stabilit prin raport de evaluare.

Chiria va fi achitată până la data de 15 ale lunii pentru luna în curs prin ordin de plată sau în numerar.

Titularul contractului de închiriere are obligația de a achita impozitul pe teren conform legilor în vigoare.

Pentru neplata în termen a chiriei se vor percepe majorări de întârziere în procent de 1% sau fracțiune de lună, conform prevederilor Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală.

## **VI. Durata închirierii**

Imobilul cu destinația „Trei terenuri de tenis de câmp” se închiriază pe o perioadă de ..... luni, începând cu \_\_.0.2023.

La încetarea contractului prin ajungere la termen, chiriașul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunul imobil, în mod gratuit și liber de sarcini.

## **VII. Condiții generale ale închirierii**

### **1. Regimul bunurilor utilizate în derularea închirierii**

Orice lucrare de amenajare și viabilizare a imobilului în scopul realizării de investiții va fi executată de către chiraș cu finanțare proprie, fără a se crea sarcini în seama proprietarului.

Chiriașul este obligat să respecte reglementările și funcțiunile urbanistice, așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism și în raportul de evaluare, care au stat la baza adoptării H.C.L nr. \_\_\_/\_\_.05.2023 privind închirierea prin licitație publică a unor imobile cu destinația „Trei terenuri de tenis de câmp în suprafață de 1656 mp” din proprietatea orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. Măgurii nr.105, din cadrul bazei sportive Cisnădie, precum și obligația respectării Legii nr 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor.

De asemenea chiriașul este obligat să mențină reglementarea urbanistică pentru care se recomandă închirierea.

### **2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare**

Activitățile ce se vor derula în legătură cu imobilul închiriat vor respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

Chirașul va respecta toate condițiile de mediu pe întreaga perioadă de valabilitate a contractului de închiriere.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care cele mai importante sunt:

- a) Utilizarea durabilă și responsabilă a resurselor
- b) Gestionarea eficientă a deșeurilor
- c) Colectarea selectivă a deșeurilor
- d) Luarea măsurilor pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane
- e) Păstrarea ordinii și a curățeniei în incintă și în zona limitrofă.

### **3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de eficiență, continuitate și permanență**

Chiriașul va exploata bunul în condiții de eficiență, continuitate și permanență.

### **4. Interdicția subînchirierii/închirierii bunului închiriat**

Chirașul nu poate subînchiria/închiria bunul închiriat.

## **VIII. Natura și conținutul garanțiilor solicitate de către proprietar**

### **1. Garanția de participare la licitație**

Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește în cuantum de 50 de lei.

Garanția de participare este necesară pentru a proteja locatorul față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe perioada dintre adjudecarea licitației și data semnării contractului.

Aceasta se depune în contul proprietarului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezoreria Sibiu.

Garanția de participare la licitație se restituie necâștigătorilor fără niciun fel de rețineri, în termen maximum 3 zile lucrătoare de la expirarea perioadei de contestare și atribuire a contractului.

În cazul ofertantului câștigător, garanția de participare se restituie după constituirea garanției de bună execuție a contractului.

Garanția de participare constituită de ofertant se reține de către autoritatea contractantă în următoarele situații care nu se datorează forței majore sau cazului fortuit:

- a) Ofertantul nu se prezintă la licitație
- b) Ofertantul revocă oferta înainte de deschiderea acesteia și înainte de stabilirea ofertei câștigătoare
- c) Ofertantul revocă oferta după stabilirea acesteia ca fiind câștigătoare
- d) Câștigătorul nu constituie garanția de bună execuție a contractului și/sau nu semnează contractul de închiriere în termenul de valabilitate a ofertei.

### **2. Garanția de bună execuție a contractului**

Garanția de bună execuție a contractului este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii/lună din prețul ofertat și declarat câștigător.

Garanția de bună execuție se constituie după încheierea contractului, urmând ca predarea-primirea bunului să se facă prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Garanția de bună execuție a contractului se va depune în contul proprietarului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezoreria Sibiu.

Ofertantului adjudecător al licitației care nu se prezintă în termenul stabilit (20 de zile calendaristice de la realizarea comunicării privind atribuirea contractului) pentru încheierea contractului de închiriere, i se va reține garanția de participare la licitație.

Asupra garanției contractului locatorul va avea dreptul de a emite pretenții pentru acoperirea prejudiciului produs de către locatar, dacă acesta nu își execută obligațiile, își execută cu întârziere sau își execută necorespunzător obligațiile asumate prin contract. În cazul în care garanția va fi folosită pentru acoperirea prejudiciilor, chirașul are obligația reîntregirii acesteia.

#### **IX. Data limită de depunere a ofertelor și ședința de deschidere a ofertelor**

Data limită de depunere a ofertelor este ....., ora .....

Se va refuza primirea ofertelor prezentate după data și ora limită de depunere, respectiv a garanțiilor pentru acestea.

Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura în data de ....., ora ....., la sediul Primăriei orașului Cisnădie, Piața Revoluției nr. 1, jud. Sibiu.

#### **X. Condiții de calificare a ofertanților**

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

#### **XI. Condiții de valabilitate a ofertelor**

Ofertele sunta valabile doar în situația în care sunt prezentate toate documentele solicitate conform documentației de atribuire pentru ofertanți și doar dacă formularul de ofertă (Formular D din cadrul plicului interior) cuprinde un nivel al chiriei cel puțin egal cu nivelul minim stabilit prevăzut în caietul de sarcini și fișa de date a procedurii.

Ofertele prin care se propune o chirie sub prețului minim se exclud de la procedură.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat și ștampilat, după caz, de către ofertant la registratura Primăriei orașului Cislădie.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de proprietar, respectiv de 60 de zile calendaristice de la data deschiderii ofertelor.

## **XII. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere**

1) cel mai mare nivel al chiriei

2) capacitatea economico-financiară a ofertanților

- Pentru persoanele fizice: documente justificative din care să rezulte venitul pentru anul în curs (adeverință de venit)

- Pentru persoanele juridice: documente din care să rezulte cifra de afaceri în ultimii 3 ani. Pentru persoanele juridice nou înființate se vor prezenta documente din care să rezulte cash flow-ul, respectiv dovada că ofertantul va avea acces la disponibilitățile bănești (asigurarea de cash-flow se va afec prin prezentarea oricărui tip de document emis de unitățile bancare).

3) protecția mediului înconjurător : declarație pe propria răspundere privind respectarea normelor legislative referitoare la protecția mediului înconjurător (Formular E)

4) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat : declarație pe propria răspundere privind obligativitatea utilizării spațiului numai pentru destinația pentru care a fost închiriat (Formular F)

## **XIII. Ponderea criteriilor de atribuire**

Ponderea fiecărui criteriu de atribuire a contractului este stabilită în prezenta documentație de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia, apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic al bunului închiriat.

Ponderea fiecărui criteriu este de până în 40%, iar suma acestora nu poate depăși 100%, astfel :

1) cel mai mare nivel al chiriei – 40%

2) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 30%

3) protecția mediului înconjurător – 20%

4) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10%

### **a) Modalitatea de stabilire a punctajelor pentru îndeplinirea fiecărui criteriu de atribuire în parte**

Criteriul de la pct. 1 – nivelul cel mai mare al chiriei oferite se punctează cu „X”, unde „X” reprezintă numărul total al ofertanților ale căror oferte sunt declarate admise, potrivit art. 341 alin. 7 și 8 din O.U.G. nr. 57/2019. Oferta care prezintă cel mai mare nivel

al chiriei va primi punctajul „X” menționat anterior, urmând ca celelalte oferte să fie punctate cu „X-1”, „X-2” ...., în ordinea descrescătoare a chiriei oferite.

Pentru criteriile de la pct. 2, 3 și 4, prezentarea documentelor solicitate se punctează cu maxim de puncte, respectiv „x”, unde „x” reprezintă numărul total al ofertanților, iar lipsa acestora se punctează cu „0”.

#### **b) Modalitatea de stabilire a punctajului final :**

Pentru fiecare ofertă, punctajul final se va obține prin însumarea produselor dintre punctajul primit pentru îndeplinirea fiecărui criteriu de atribuire în parte și procentul aferent fiecărui criteriu, astfel :

**40%** punctaj pentru chiria propusă (maxim pentru cel mai ridicat nivel al chiriei) x „X” / „X-1” / „X-2” .... + **30%** punctaj privind capacitatea economico-financiară (maxim entru cifra de afaceri / venit / nivel cash flow cea mai mare) x „X” + **20 %** punctaj privind protecția mediului (maxim pentru măsurile cele mai multe și cu impact pozitiv asupra protecției mediului) x „X” + **10%** punctaj privind respectarea în totoalitate a măsurilor stabilite de proprietar pentru bunul închiriat x „X” = **PUNCTAJUL FINAL**

#### **XIV. Costuri și taxe**

**1. Prețul minim al închirierii** va fi de \_\_\_ lei pentru „Trei terenuri de tenis de câmp în suprafață de 1656 mp”.

**2. Contravaloarea documentației de atribuire**

Contravaloarea documentației de atribuire pe suport de hârtie este de 100 lei.

**3. Taxa de participare** este de 100 lei, nerambursabilă și se depune în contul vânzătorului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezoreria Sibiu

**4. Costurile asociate participării**

Ofertantul va suporta toate costurile asociate prezentării ofertei și a documentelor care o însoțesc, iar organizatorul licitației nu va fi în niciun fel responsabil sau răspunzător pentru respectivele costuri.

#### **XV. Solicitări de clarificări**

Solicitățile de clarificări privind licitația vor fi depuse / transmise de către ofertanți în termenul prevăzute de lege, respectiv până la data ....., ora ....., potrivit art. 335 din OUG nr. 57/2019.

Reguli de comunicare și transmitere a datelor:

1. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea trebuie să se transmită în scris;
2. Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități: poștă, fax sau e-mail.

Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în scris în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, în maximum 5 zile lucrătoare de la data primirii solicitării,

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiunii, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

## **XVI. Oferta și documentele care se prezintă de ofertanți pentru participarea la licitație**

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul registratura Primăriei orașului Cisnădie, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în registrul Oferte, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora primirii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, iar plicul interior va conține oferta propriu-zisă, depusă într-un singur exemplar.

Se poate depune doar o singură ofertă de către un ofertant.

Ofertanții care își manifestă interesul de a participa la licitație depun până la data-limită de ..... de depunere a ofertelor, ora ....., la registratura Primăriei orașului Cisnădie, următoarele:

- Declarație de participare – Formular C,
- Plicul exterior sigilat care conține: documentele de calificare a ofertantului și plicul interior sigilat pe care se va scrie clar și citeț: „ LICITAȚIE PUBLICĂ pentru închirierea a „Trei terenuri de tenis de câmp” din proprietatea orașului Cisnădie. „A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE .....", iar pe verso, numele, prenumele/denumirea și adresa ofertantului.

În plicul exterior se introduce un **plic interior** separat care conține: oferta întocmită în baza Formularului D, pe care se va scrie numele/denumirea ofertantului, însoțită de inscripția „OFERTĂ.”.

**1. Plicul exterior** va conține, pe lângă plicul interior, separat, următoarele documente pentru demonstrarea îndeplinirii criteriilor de calificare:

- a) Fișa cu informații privind ofertantul - Formular A,

b) Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, precum și a contribuției pentru asigurările sociale de stat,

c) Documente pentru demonstrarea capacității de exercitare a activității profesionale:

- certificat constatator / certificat de înregistrare / înmatriculare eliberate de ONRC, sau

- alte documente din care rezultă că are dreptul de a desfășura activitatea de comercializare produse alimentare și care certifică faptul ca agentul economic este autorizat sa desfasoare activitatea impusa de indeplinirea contractului,

d) Declarație pe proprie răspundere privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 339 din OUG nr. 57/2019 - Formular B.

e) Dovada achitării taxei de participare,

f) Dovada depunerii garanției de participare.

## **2. Plicul interior va conține:**

a) Oferta propriu-zisa - Formular D,

b) Documente pentru demonstrarea capacității economico-financiare a ofertanților, respectiv: documente justificative din care să rezulte venitul pentru anul în curs (adeverința de venit), sau documente din care să rezulte cifra de afaceri în ultimii 3 ani, sau documente din care rezultă cash flow-ul, respectiv dovada că ofertantul va avea acces la disponibilitățile bănești (asigurarea de cash flow se va face prin prezentarea oricărui tip de document emis de unitățile bancare),

c) Documente privind protecția mediului înconjurător - Formular E,

d) Documente privind îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat - Formular F.

Neprezentarea tuturor documentelor solicitate, atrage eliminarea ofertantului din licitație.

Toate documentele și declarațiile depuse în plicul exterior și cel interior, vor fi semnate și datate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, iar documentele justificative eliberate de autoritățile competente vor purta mențiunea „conform cu originalul”, și vor fi datate, semnate și parafate, după caz, de ofertant.

## **XVII. Comisia de evaluare a ofertelor**

Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie de evaluare a ofertelor numită în acest sens prin dispoziție a primarului orașului Cisnădie, denumită în continuare comisia de evaluare.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

### **XVIII. Desfășurarea procedurii de licitație**

Conform art. 333 din OUG 57/2019, închirierea bunurilor proprietate publică a unităților administrative-teritoriale se face pe bază de licitație publică, prin depunerea de oferte în plic închis.

Astfel, ofertele se redactează în limba română și se depun la registratura Primărie orașului Cislădie, în doua plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în registrul Oferte, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora primirii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, iar plicul interior va conține oferta propriu-zisă, depusă într-un singur exemplar.

Un ofertant poate depune doar o singură ofertă.

Pentru desfășurarea procedurii de licitație este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți.

Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor, respectiv:

- o fișă cu informații privind ofertantul și cererea privind participarea la licitație, semnată de ofertant;
- documentele prevăzute în documentația de atribuire.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare să fie cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, conform art. 336 din OUG nr. 57/2019.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut mai sus de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al închirierii.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele

valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza acestui proces-verbal (întocmit conform art. 341 alin. (19) din OUG 57/2019), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante, respectiv primarului orașului Cîsnădie.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, primarul, prin secretarul comisiei de evaluare, informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Raportul se depune la dosarul închirierii.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în documentația de atribuire.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de valoarea cea mai mare a chiriei.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei. În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite primarului orașului Cîsnădie.

## **XIX. Căi de atac**

### **1. Procedura prealabilă**

Contestațiile pot fi formulate în scris, în termen de 2 zile lucrătoare de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, conform art. 341 alin. (23) din OUG 57/2019, și se depun la registratura Primăriei orașului Cîsnădie.

Soluționarea contestațiilor se face în termen de 3 zile lucrătoare de la data înregistrării, de către o comisie numită în acest scop prin dispoziție a primarului orașului Cîsnădie, iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult 2 zile lucrătoare de la soluționare.

Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza contestația și, în cazul în care constată justetea contestației, decide anularea licitației derulate. Decizia se comunică primarului orașului Cîsnădie care va dispune reluarea procedurii.

Anularea procedurii se face în cazul unor abateri grave sesizate ca urmare a unor contestații întemeiate privind organizarea și desfășurarea licitației, prin încălcarea prevederilor legale privind închirierea imobilelor, care au afectat concurența loială, nu au asigurat transparența procedurii de licitație sau au produs discriminari între ofertanți.

Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat și evaluat ofertele.

Comisia analizează contestația formulată și decide, după caz, admiterea sau respingerea acesteia.

În termen de 2 zile lucrătoare de la emiterea deciziei, autoritatea contractanta o va comunica contestatarului, în scris, cu confirmare de primire.

## **2. Procedura contencioasă**

Decizia comisiei de soluționare a contestațiilor poate fi contestată la Secția de Contencios Administrativ și Fiscal a Tribunalului Sibiu.

## **XX. Încheierea contractului**

Contractul de închiriere va fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Contractul de închiriere se perfectează la sediul Primăriei orașului Cisnădie, în 4 exemplare originale, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți asupra deciziilor referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire.

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut în prezenta documentație, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Daunele-interese prevăzute anterior se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care U.A.T. oraș Cisnădie nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, U.A.T. oraș Cisnădie are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care, în situația anterior prevăzută nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, raportul de evaluare păstrându-și valabilitatea.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

**B. FISA DE DATE A PROCEDURII**  
**DE INCHIRIERE UNOR IMOBILE CU DESTINATIA „Terenuri de tenis”**

**I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ:**

1.1 Denumirea autorității contractante:

Propietar: U.A.T. ORAȘ CISNĂDIE,  
Adresa sediu: Piața Revoluției, nr.1, Cisnădie, județul Sibiu, cod poștal 555300  
Cod fiscal: 4406002,  
Telefon: 0372/714179;  
Fax: 0269561012;  
E-mail: primarie@cisnadie.ro

**II. OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI**

2.1. Obiectul contractului de închiriere: imobile „Trei terenuri de tenis de câmp” din proprietatea orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. Măgurii nr.105 din cadrul bazei sportive Cisnădie.

2.2. Durata închirierii: Durata contractului de închiriere este de \_\_\_\_ luni.

**III. PROCEDURA**

3.1. Procedura aplicată: Închirierea prin licitație publică cu respectarea art. 332-348 din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

**IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII**

4.1. Prețul minim pentru închirierea imobilului a „Trei terenuri de tenis de câmp” în suprafață de 1656 mp este de 1334 lei/mp/lună.

**V. CONDIȚII DE PARTICIPARE**

5.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

5.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

## **VI. PROCEDURA DE ATRIBUIRE**

6.1. Tipul procedurii: Licitație publică deschisă

6.2. Modul în care se va finaliza procedura: Finalizarea procedurii se va efectua prin atribuirea contractului de închiriere sau, dacă este cazul, prin anularea procedurii de atribuire și eventuala inițiere ulterioară a unei noi proceduri.

## **VII. CRITERII DE ATRIBUIRE ȘI PONDEREA ACESTORA**

- 1) cel mai mare nivel al chiriei – 40%
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 30%
- 3) protecția mediului înconjurător – 20%
- 4) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10%

## **VIII. MODUL DE PREZENTARE A OFERTEI**

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul registratura Primăriei orașului Cisnădie, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în registrul Oferte, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora primirii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, iar plicul interior va conține oferta propriu-zisă, depusă într-un singur exemplar.

Se poate depune doar o singură ofertă de către un ofertant.

Ofertanții care își manifestă interesul de a participa la licitație depun până la data-limită de ..... de depunere a ofertelor, ora ....., la registratura Primăriei orașului Cisnădie, următoarele:

- Declarație de participare – Formular C,
- Plicul exterior sigilat care conține: documentele de calificare a ofertantului și plicul interior sigilat pe care se va scrie clar și citeț: „LICITAȚIE PUBLICĂ pentru închirierea a „Trei terenuri de tenis de câmp” cu suprafața de 1656 mp. „A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE ....., iar pe verso, numele, prenumele/denumirea și adresa ofertantului.

În plicul exterior se introduce un **plic interior** separat care conține: oferta întocmită în baza Formularului D, pe care se va scrie numele/denumirea ofertantului, însoțită de inscripția „OFERTĂ.”.

**1. Plicul exterior** va conține, pe lângă plicul interior, separat, următoarele documente pentru demonstrarea îndeplinirii criteriilor de calificare:

- a) Fișa cu informații privind ofertantul - Formular A,
- b) Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, precum și a contribuției pentru asigurările sociale de stat,
- c) Documente pentru demonstrarea capacității de exercitare a activității profesionale:
  - certificat constatator / certificat de înregistrare / înmatriculare eliberate de ONRC, sau
  - alte documente din care rezultă că are dreptul de a desfășura activitatea de comercializare produse alimentare și care certifică faptul ca agentul economic este autorizat sa desfășoare activitatea impusa de îndeplinirea contractului,
- d) Declarație pe proprie răspundere privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 339 din OUG nr. 57/2019 - Formular B.
- e) Dovada achitării taxei de participare,
- f) Dovada depunerii garanției de participare.

## **2. Plicul interior va conține:**

- a) Oferta propriu-zisa - Formular D,
- b) Documente pentru demonstrarea capacității economico-financiare a ofertanților, respectiv: documente justificative din care să rezulte venitul pentru anul în curs (adeverința de venit), sau documente din care să rezulte cifra de afaceri în ultimii 3 ani, sau documente din care rezultă cash flow-ul, respectiv dovada că ofertantul va avea acces la disponibilitățile bănești (asigurarea de cash flow se va face prin prezentarea oricărui tip de document emis de unitățile bancare),
- c) Documente privind protecția mediului înconjurător - Formular E,
- d) Documente privind îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat - Formular F.

Neprezentarea tuturor documentelor solicitate, atrage eliminarea ofertantului din licitație.

Toate documentele și declarațiile depuse în plicul exterior și cel interior, vor fi semnate și datate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, iar documentele justificative eliberate de autoritățile competente vor purta mențiunea „conform cu originalul”, și vor fi datate, semnate și parafate, după caz, de ofertant.

## **IX. INFORMAȚII SUPLIMENTARE**

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut în prezenta documentație, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Daunele-interese prevăzute anterior se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care U.A.T. oraș Cisnădie nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, U.A.T. oraș Cisnădie are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care, în situația anterior prevăzută nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, raportul de evaluare păstrându-și valabilitatea.

## C. CONTRACT CADRU

JUDEȚUL SIBIU  
PRIMARIA ORAȘULUI CISNĂDIE

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

### **CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

În temeiul OUG nr. 57 privind Codul Administrativ, HCL nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ privind \_\_\_\_\_, **licitației publice din data de \_\_\_\_\_** și Legii nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

A intervenit prezentul contract de închiriere, între următoarele părți și în următoarele condiții:

#### **CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Art. 1** Prezentul contract de închiriere se încheie între:

**A. ORAȘUL CISNĂDIE**, cu sediul administrativ în or. Cisnădie P-ța Revoluției nr. 1 jud. Sibiu, CUI 4406002, cont bancar \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Sibiu, reprezentat prin **Huja Gheorghe - primar**, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte

**ȘI**

**B. \_\_\_\_\_**, cu sediul în \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_, înregistrată la Oficiul Registrul Comertului sub nr. \_\_\_\_\_, prin reprezentant legal \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, domiciliat în \_\_\_\_\_, identificat cu CI seria SB nr. \_\_\_\_\_ eliberată la data de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte;

#### **CAPITOLUL II. OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI.**

**Art. 2 (1)** Primul în calitate de locator, proprietar al imobilului, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, primește în folosință imobilele : Trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-CI în suprafață de 1656 mp aparținând proprietatea orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie.

Imobilele „Trei terenuri de tenis de câmp” în suprafața de 1656 mp închiriate în scopul desfășurării unor activități sportive.

(2) Imobilele „Trei terenuri de tenis de câmp” în suprafața de 1656 mp, menționate la alin. (1) se predă în stare de folosință, în baza procesului-verbal de predare-primire, încheiat între părți, care va face parte integrantă din prezentul contract.

**Art. 3.** (1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de ..... **luni**, cu începere de la data de \_\_\_/\_\_\_ până la data de \_\_\_/\_\_\_.

#### **CAPITOLUL III. CHIRIA AFERENTĂ SPAȚIULUI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ**

**Art. 4 (1)** Chiria lunară aferentă imobilelor „Trei terenuri de tenis de câmp” este de \_\_\_\_\_ lei/mp/lună, calculată în conformitate cu \_\_\_\_\_.

(2) Chiria se achită lunar, în numerar la casieria **PROPRIETARULUI** sau prin virament bancar în contul cu nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Sibiu, termenul limită fiind **ziua 15-a** a lunii în curs.

În cazul plății online, pe ordinul de plată se vor menționa în mod obligatoriu următoarele date:  
beneficiar \_\_\_\_\_, contul \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_.

(3) Neplata la termen a chiriei stabilită în contract atrage o penalizare de 0,15% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă.

(4) Chiria va fi indexată anual în funcție de indicele de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică prin Buletinul Statistic de Prețuri.

(5) Titularul contractului de închiriere are obligația de a achita taxa de teren conform art. 463, 465-467 Cod fiscal.

(6) Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract. În caz de întârziere de la plata chiriei ce depășește 2 (două) luni consecutive, locatorul este îndreptățit la rezilierea contractului de închiriere de plin drept, fără punere în întârziere și fără a mai fi necesară intervenția instanțelor de judecată. Subsemnatele părți contractante declarăm că suntem de acord cu inserarea prezentei clauze ce reprezintă pact comisoriu expres.

#### **CAPITOLUL IV. GARANȚIA CONTRACTULUI**

**Art. 5** În termen de 5 zile calendaristice de la data încheierii prezentului contract **LOCATARUL** se obligă să constituie în favoarea **LOCATORULUI**, o garanție ce constituie echivalentul a două chirii, conform art. 334 alin. 5 din OUG 57/2019.

Plata garanției se va face în contul cu nr. \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_. Suma achitată cu titlu de garanție va fi folosită în scopul acoperirii debitelor (chirie + accesorii) în cazul în care pe perioada derulării contractului locatarul nu își va îndeplini obligațiile de natură financiară.

În cazul în care pe parcursul derulării contractului, sumele constituite cu titlu de garanție vor fi folosite de către locator, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 5 zile calendaristice de la data executării.

Sumele cu titlu de garanție rămase neexecutate la finalizarea perioadei contractuale se vor restitui locatarului în termen de 5 zile calendaristice, în conformitate cu art. 347 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

Executarea sumelor constituite cu titlu de garanție se va face în cazul în care locatarul înregistrează debite mai vechi de 30 zile.

#### **CAPITOLUL V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIULUI CARE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 6** Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

a) să predea locatarului suprafața de teren ce reprezintă spațiul închiriat în stare normală de utilizare, în baza procesului verbal de predare - primire, în termen de maxim 30 de zile de la data constituirii garanției;

b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

c) să asigure folosința suprafeței închiriate pe toată durata contractului, garantând locatarul contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;

d) proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;

e) să nu transfere și să nu constituie, în favoarea terților, vreun drept real sau de creanță asupra terenului închiriat.

f) să încaseze chiria în suma și la termenele prevăzute în prezentul contract;

g) să verifice executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința obiectului contractului de către locatar, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

h) să asigure folosința netulburată a spațiului pe toată durata închirierii.

**Art. 7 Locatarul are următoarele drepturi și obligații:**

a) să preia spațiul închiriat de către locatar;

b) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

c) să plătească chiria în cuantumul, în forma și la termenele stabilite prin prezentul contract;

d) să constituie garanția în cuantumul, forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

e) să achite taxa pe teren ce reprezintă sarcina fiscală a locatarului, conform legislației în vigoare;

f) să folosească spațiul închiriat în stricta conformitate cu destinația stabilită prin HCL 128/26.05.2022 și prin prezentul contract de închiriere;

g) să asigure curățenia și igienizarea spațiului închiriat, pe toată durata contractului de închiriere;

h) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente sau reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

i) să solicite locatorului reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

j) să nu transfere sau să cesioneze drepturile dobândite prin prezentul contract de închiriere altor persoane fizice sau juridice;

k) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

l) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe proprietate;

m) la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, să restituie suprafața închiriată, pe bază de proces-verbal, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

n) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

## **CAPITOLUL VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**Art. 8 Sunt nule de drept** clauzele incluse în contract care:

(1) Obligă locatarul să recunoască sau să plătească în avans locatorului orice sumă cu titlu de reparație ce se află în sarcina acestuia din urmă.

(2) Impun locatarului să facă asigurări de daune.

(3) Exonerează locatorul în calitatea sa de proprietar de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale.

(4) Autorizează locatorul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

**Art. 9** Prezentul contract poate fi **reziliat** înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:

(1) De plin drept, fără punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul neexecutării culpabile a obligațiilor asumate de către locatar, cu mențiunea că acesta este considerat a fi pus în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor contractuale, în următoarele situații:

a) locatarul nu a achitat chiria, indexată cu rata inflației, timp de 2 (două) luni consecutive;

b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni bunului ce face obiectul prezentului contract sau dacă subînchiriază bunul ce face obiectul prezentului contract;

c) locatarul nu exploatează sau exploatează bunul altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare;

e) locatarul nu a respectat clauzele contractuale;

f) locatarul schimbă destinația bunului închiriat fără acordul locatorului, cu plata eventualelor daune aduse acestuia;

g) atunci când interesul public o impune locatorul poate rezilia, de drept, prezentul contract prin simpla notificare scrisă adresată locatarului cu 30 zile înainte ca rezilierea să-și producă efectele. În acest caz locatorul nu datorează despăgubiri locatarului.

**Art. 10** În privința rezilierii contractului de închiriere înainte de termen și a evacuării locatarului pentru neplata datoriilor restante, prezentul contract constituie titlu executoriu.

**Art. 11** Rezilierea contractului, în oricare dintre ipostazele enumerate la art. 9, nu aduce atingere obligațiilor deja scadente la data intervenirii rezilierii, părțile fiind ținute a le îndeplini. În acest sens, locatarul va achita contravaloarea chiriei și a cheltuielilor de întreținere și utilități publice aferente perioadei în care a folosit efectiv spațiul, fiind ținut a achita cheltuielile necesare remedierii oricăror stricăciuni aduse imobilului pe durata folosinței acestuia.

**Art. 12** Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a. prin acordul ambelor părți contractante, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 30 zile înainte, de oricare dintre părți;
- b. la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;
- c. în cazul încetării personalității juridice a locatarului prin una din modalitățile stabilite de lege;
- d. la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile. În această situație locatarul datorează despăgubiri ce se calculează ca fiind echivalentul a 3 chirii;

**Art. 13** În toate cazurile în care intervine rezilierea, respectiv încetarea contractului, locatarului îi revine obligația de a elibera spațiul, obiect al contractului, de orice bunuri mobile ale acestuia, în termen de 7 zile de la data rezilierii/încetării contractului. Părțile vor întocmi și vor semna un proces - verbal de predare-primire a spațiului.

**Art. 14** Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute în contract, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere;

**Art. 15** (1) Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat la plata chiriei prevăzută în contract precum și a penalităților de întârziere până la data executării efective a hotărârii de evacuare și la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de evacuare.

(2) Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care folosesc spațiul, cu titlu sau fără titlu, împreună cu locatarul.

## CAPITOLUL VII. FORȚA MAJORĂ

**Art. 16** Forța majoră este acel eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau culpei acestora, care nu putea fi prevăzut în momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia dintre părți. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care acționează aceasta. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract,

dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forță majoră așa cum este definită de lege.

**Art. 17** Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

**Art. 18** Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## **CAPITOLUL IX. CLAUZE FINALE**

**Art. 19** Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a spațiului ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței acestuia atrăgînd sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a spațiului ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

**Art. 20** Proprietarul nu se obligă să pună la dispoziția locatarului un alt spațiu la expirarea duratei de închiriere.

**Art. 21** Locatorul își rezervă dreptul de a efectua verificări în spațiul închiriat, în prezența locatarului.

**Art. 22** În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

**Art. 23** Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

**Art. 24** Orice modificare a legislației referitoare la bunurile proprietatea publică a statului, la statutul chiriașilor ori la calculul chiriei, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

**Art. 25** În cazul în care clauzele din contract vor contraveni unor viitoare reglementări legislative, acestea se vor considera modificate în mod corespunzător sau, după caz, nule de drept.

**Art. 26** Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

**Art. 27** Prezentul contract, împreună cu Anexa ce face parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

**Art. 28** Prezentul contract s-a încheiat azi, \_\_\_\_\_, în \_\_\_\_ (\_\_\_\_) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte, iar un exemplar pentru Serviciul Impozite, Taxe și Autorizare Activități Comerciale.

**LOCATOR**  
Orașul Cisnădie prin  
Primar  
Gheorghe Huja

Secretar General  
Ciprian - Constantin Rusu

Director executiv  
Cornel - Iulian Barbu

Vizat juridic  
Diana - Maria Stanciu

Întocmit  
Daniela Moldoveanu

**LOCATAR**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## **D. FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE**

### **Formular A**

#### ***FIȘA CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL***

1.Denumirea/numele

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. Cod unic înregistrare/ Cod fiscal /Cod numeric personal

\_\_\_\_\_

3.Adresa Sediul social / Domiciliu

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4.Telefon / Fax

\_\_\_\_\_

5.Certificat de înmatriculare/înregistrare / Act de identitate

\_\_\_\_\_

6.Obiect de activitate pe domenii (după\caz)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

DATE SPECIALE ALE ACTIVITĂȚII

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**OFERTANT**

\_\_\_\_\_  
*(semnatura autorizată)*

## Formular B

### **DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE** *(conform art. 339 din O.U.G. nr. 57/2019)*

Subsemnatul( în nume personal ) / reprezentant, imputernicit al \_\_\_\_\_,

declar

pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate infracțiunii de fals , că :

- nu sunt/ societatea pe care o reprezint nu este / în stare de faliment sau de lichidare,
- afacerile societății pe care o reprezint nu sunt administrate de un judecător sindic,
- activitățile pe care le desfășoară societatea pe care o reprezint nu sunt suspendate sau interzise,
- nu sunt / societatea pe care o reprezint nu este într-o situație similară cu cele anterioare și care este reglementată prin lege;
- nu fac/ societatea pe care o reprezint nu face / obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus;
- mi-am / societatea pe care o reprezint / și-a îndeplinit obligațiile de plata exigibile la bugetul de stat sau local;
- nu a furnizat/ societatea pe care o reprezint nu a furnizat/ informații false în documentele prezentate.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că U.A.T. Oraș Cîsnădie are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

**Data completării** \_\_\_\_\_  
**OFERTANT**

\_\_\_\_\_  
*(semnatura autorizată)*

**Formular C**

**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA ÎNCHIRIERII**

**CĂTRE**

**U.A.T. ORAȘUL CISNĂDIE, STR. PIAȚA REVOLUȚIEI, NR.1,  
JUDEȚUL SIBIU**

Subsemnatul(    în    nume    personal    )    /    reprezentant,    imputernicit    al

\_\_\_\_\_, urmare a anunțului Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a în data de \_\_\_\_\_, în cotidianul de circulație națională \_\_\_\_\_ în data de \_\_\_\_\_ în cotidianul de circulație locală \_\_\_\_\_ în data de, pe pagina de internet precum și la sediul U.A.T. ORAȘUL CISNĂDIE la data de \_\_\_\_\_, privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cîsnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând proprietatea orașului Cîsnădie, situat în orașul Cîsnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cîsnădie, declar/declarăm participarea la procedura licitației publice și transmit/transmitem următoarele documentele în copii conforme cu originalul:

chitanța nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ emisă de U.A.T. orașul Cîsnădie,  
chitanța nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ emisă de U.A.T. orașul Cîsnădie,  
chitanța nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ emisă de U.A.T. orașul Cîsnădie,

privind garanția de participare, taxa de participare la licitație, contravaloarea documentației de atribuire, în cuantumul și forma stabilita de dumneavoastră prin documentația de atribuire.

**Data completării** \_\_\_\_\_

**CANDIDAT/OFERTANT**

\_\_\_\_\_  
(semnatura autorizată)

## Formular D

OFERTANTUL.....  
REPREZENTAT PRIN.....  
C.I./BULETIN SERIA..... NR.....POLIȚIA.....  
CU SEDIUL IN .....STRADA.....NR.....  
JUDEȚUL.....COD POȘTAL.....  
TELEFON .....TELEFAX.....  
Având cont curent la banca.....

### 4) OFERTA DE LICITAȚIE

Luând la cunoștință despre conținutul documentației privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cîsnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând proprietatea orașului Cîsnădie, situat în orașul Cîsnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cîsnădie

Oferim suma de .....

OFERTANT,  
(semnatura si stampila)

## Formular E

Societatea \_\_\_\_\_  
Sediul \_\_\_\_\_  
CUI \_\_\_\_\_

### DECLARAȚIE PRIVIND respectarea obligațiilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul \_\_\_\_\_,  
reprezentant/împuternicit al \_\_\_\_\_, cu sediul în  
\_\_\_\_\_, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului sub nr.  
\_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_, declar pe propria răspundere cunoscând prevederile  
art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații următoarele:

Mă angajez ca pe parcursul derulării contractului de închiriere ce are ca obiect închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând proprietatea orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie, să respect dispozițiile legale în vigoare cu privire la protejarea mediului.

De asemenea mă oblig, în calitate de locatar, să suport din surse proprii toate cheltuielile necesare cu implementarea tuturor lucrărilor și a procedurilor impuse de legislația în vigoare în scopul protejării mediului.

Subsemnatul \_\_\_\_\_, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că Primăria or. Cisnădie are dreptul ca pe parcursul derulării contractului să solicite, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

*Data completării:*

*Societatea \_\_\_\_\_  
prin reprezentant legal*

\_\_\_\_\_

Societatea \_\_\_\_\_  
Sediul \_\_\_\_\_  
CUI \_\_\_\_\_

## DECLARAȚIE

Subsemnatul \_\_\_\_\_,  
reprezentant/împuternicit al \_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_, declar pe propria răspundere cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că mă oblig în numele societății, să folosesc spațiul descris și identificat mai sus doar în scopul pentru care a fost încheiat contractul de închiriere.

Subsemnatul \_\_\_\_\_, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că Primăria or. Cisnădie are dreptul ca pe parcursul derulării contractului să solicite, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Data completării:

Societatea \_\_\_\_\_  
prin reprezentant legal

INIȚIATOR  
PRIMAR,  
GHEORGHE HUȚA





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE**

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300  
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012  
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: [primarie@cisnadie.ro](mailto:primarie@cisnadie.ro)

Direc Tehnică  
Compartiment Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație  
Nr. 10361/18.05.2023

**REFERAT DE APROBARE**

**privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie**

În cadrul bazei sportive din Cisnădie, str. Măgurii nr.105, s-au construit trei terenuri de tenis de câmp în suprafață de 1656 mp în vederea desfășurării de activități sportive. Imobilele sunt proprietatea orașului Cisnădie și ele pot fi închiriate.

Față de cele expuse, propunem inițierea unui proiect de hotărâre de aprobare a închirierii prin licitație publică a imobilelor la care am făcut referire, astfel:

- Trei terenuri de tenis de câmp 1334 lei/lună, conform raport de evaluare.

Având în vedere cele arătate, consider oportun ca serviciul de specialitate din cadrul Direcției tehnice să întocmească documentația pentru inițierea unui proiect de hotărâre a Consiliului Local în vederea închirierii prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând proprietatea orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie

**PRIMAR,**  
**GHEORGHE HUJA**





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE**

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300  
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012  
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: [primarie@cisnadie.ro](mailto:primarie@cisnadie.ro)

Direcția Tehnică  
Compartiment Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație  
Nr. 10362/18.05.2023

De acord

Primar

GHEORGHE HUJA



**Raport de specialitate**

**privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie**

Având în vedere referatul de aprobare nr.10361/18.05.2023 a proiectului de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie, se întocmește prezentul raport de specialitate în acest sens.

Temei legal:

În conformitate cu art.362 alin.(1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit. „c”și alin. (6) lit.„b”, art.139, alin. (3), lit. „g”, art.140 alin. (1), art.196, alin.(1), lit. „a”, art.243, alin.(1) lit. „a”, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În cadrul bazei sportive din Cisnădie, str. Măgurii nr.105, s-au construit trei terenuri de tenis de câmp în suprafață de 1656 mp în vederea desfășurării de activități sportive.

Imobilele sunt proprietatea orașului Cisnădie și ele pot fi închiriate.

Față de cele expuse, propunem inițierea unui proiect de hotărâre de aprobare a închirierii prin licitație publică a imobilelor la care am făcut referire, astfel:

- Trei terenuri de tenis de câmp 1334 lei/lună, conform raport de evaluare înregistrat la Primăria Cisnădie cu nr.10410/19.05.2023.

Având în vedere cele arătate, propunem inițierea unui proiect de hotarare privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri de tenis de câmp identificate prin CF 110519 Cisnădie, Nr.cadastral 110519-C1 în suprafață de 1656 mp aparținând orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. 105 din cadrul bazei sportive Cisnădie.

Director executiv,  
Nicolae Valer Rădoiu

Consilier,  
Daniela Moldoveanu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE  
Str. Revoluției nr. 1; Tel.0269 561147, Fax.0269 561012

Nr. 10018 din 15/05/2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 357 din 15/05/2023

**În scopul: INCHIRIERE TERENURI DE TENIS**

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE PRIN PRIMAR GHEORGHE HUJA  
cu sediul în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate componentă  
- , cod poștal 555300, Piata Revoluției, nr. 1, bloc -, scara -, et. -, ap. -,  
tel/fax 0269561147, e-mail - înregistrată la nr.10018 din 15/05/2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate  
componentă -, cod poștal 555300, MAGURII, nr. 105, bloc -, scara -, et. -, ap. -  
sau identificat prin CF 110519 nr. topografic / nr. cadastral/ 110519-C1

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1 / 2011 faza PUG, aprobată  
prin Hotărârea Consiliului Local CISNADIE nr. 238 / 2015.

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

- Terenul este:  
\* situat în INTRAVILAN; PROPRIETAR: ORASUL CISNADIE  
\* grevat cu servitute NU  
\* zona protejată NU  
\* cu interdicții de construire NU  
\* zona declarată de interes public DA

**2. REGIMUL ECONOMIC**

- \* folosința actuală: FANEATA SI CURTI CONSTRUCTII  
\* destinația: CB1 - SERVICII PUBLICE DISPERSATE EXISTENTE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE  
\* Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021  
\* reglementări fiscale: H.C.L. 91/2022; ZONA DE IMPOZITARE "B"

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

a) Certificatul de urbanism

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie

salubritate

electrică

alimentare cu energie termică

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

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

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Primar,  
Huja Gheorghe

L.S.

Secretar General,  
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect șef,  
Jula Ionela

Intocmit,  
Baciu Elena

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr scutit taxe din 15/05/2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 18.05.2023

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	4.88	6	7	6.445
7	8	10.185	8	9	3.253
9	10	44.483	10	11	1.037
11	12	1.04	12	13	1.119
13	14	0.84	14	15	18.276
15	16	5.07	16	17	1.745
17	18	1.748	18	19	10.147
19	20	1.695	20	21	0.715
21	22	5.667	22	23	8.289
23	24	1.828	24	25	0.828
25	1	17.954			

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

04/05/2023, 11:05