

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRĂREA NR.269

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de 44,00 mp din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția nr. 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002 în vederea amplasării unui chioșc de comercializare produse alimentare

Consiliul Local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr 14 de consilieri la data de 29 noiembrie 2023;

Analizând Referatul de aprobare nr. 22345/06.11.2023 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 22346/06.11.2023 întocmit de Direcția Tehnică, privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 44,00 mp, din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția nr. 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002 în vederea amplasării unui chioșc de comercializare produse alimentare;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1238/27.11.2023, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare mediu și turism nr. 1159/27.11.2023 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public - privat, gospodăria orășenească și comerț nr. 1023/28.11.2023;

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 Studiul de oportunitate privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de 44,00 mp din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția nr. 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002, conform Anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă organizarea unei licitații publice în vederea închirierii unei suprafețe de teren de 44,00 mp din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția nr. 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002, având o valoare de inventar de 9140,80 lei.

Art.3 Se însușește raportul de evaluare nr. 1851/10.11.2023, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 23067/15.11.2023, întocmit de AL.Tomi Sorin Toma, expert evaluator, conform anexei 2 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.4 Se aprobă destinația bunului care face obiectul închirierii, respectiv pentru amplasarea unui chioșc în scopul comercializării de fructe și legume în vederea desfășurării unor activitati comerciale.

Art.5 Se aprobă durata închirierii de 4 ani pentru imobilul teren menționat la art. 1 din prezenta

Art.6 Se stabilește prețul minim al închirierii spațiului în sumă de 14,00 lei/mp/lună.

Art.7 Se aprobă documentația de atribuire pentru licitația menționată la art. 1, conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8 Contractul de închiriere se va încheia în termen de 20 zile de la data adjudecării licitației sub sancțiunea anulării procedurii în baza art. 344 din OUG 57/2019 și plata de daune interese a părții în culpă.

Art.9 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Compartimentului administrare locuințe și spații cu altă destinație din cadrul Primăriei orașului Cisnădie.

Art.10 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie, la data de 29 noiembrie 2023, cu 14 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

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.

**CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI CISNĂDIE**

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de 44,00 mp din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția nr. 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002

OBIECTIVELE STUDIULUI

Prezentul studiu are drept obiective următoarele:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea închirierii;
- c) nivelul minim al chiriei;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a închirierii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere.

DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI ÎNCHIRIAT:

Obiectul închirierii îl reprezintă suprafața de teren de 44,00 mp din întregul imobil în suprafață de 125,00 mp, situat administrativ în or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, aprobat prin HG nr. 978/2002

Situația juridică imobilul ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate aparține domeniului public al Unității Administrativ Teritoriale Cisnădie.

**MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU,
CARE JUSTIFICA REALIZAREA ÎNCHIRIERII:**

Potrivit OUG 57/2019 privind Codul administrativ cu, modificările și completările ulterioare, Consiliul Local are inițiativa și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economică - socială și de mediu a municipiului și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al orașului Cisnădie. Consiliul local hotărăște darea în administrare, închirierea sau închirierea bunurilor proprietate publică a orașului.

Pentru atragerea de investiții și de venituri suplimentare la bugetul local se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public și privat al orașului. O resursă importantă o reprezintă bunurile din domeniul public și privat al orașului ce pot fi valorificate prin închiriere asigurându-se astfel administrarea eficientă a domeniului public și privat al orașului.

Motive de ordin economic

Toate sumele ce vor fi obținute prin închirierea terenului se vor face venit la bugetul local al orașului.

Principalele avantaje ale închirierii terenului sunt următoarele:

- chiriașul va acoperi în întregime costurile ridicate cu întreținerea spațiului;
- chiriașul va achita autorității contractante, în contravaloarea spațiului închiriat, o chirie lunară ce va fi stabilită în urma procedurii de licitație;
- se vor obține încasări din plata taxei pe terenul închiriat, taxă datorată de chiriaș în baza art. 463 din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal pentru toată perioada contractuală.

Închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a spațiului închiriat, în sarcina chiriașului.

Motive de ordin social

Închirierea spațiului se face în vederea exploatarea acestuia prin amplasarea unui chioșc ce va fi folosit pentru comercializarea produse alimentare. Se va asigura astfel pentru locuitorii zonei Strada Stejarului și Piața Nouă accesul la produse alimentare. Se urmărește totodată valorificarea eficientă a resurselor și patrimoniului local.

Motive de mediu

Chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Chiriașul va gestiona eficient deșeurile periculoase și nepericuloase și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

NIVELUL MINIM AL CHIRIEI:

Prețul minim de pornire a licitației s-a stabilit la valoarea de 14 lei/mp/lună rezultând valoarea minimă a chiriei lunare în sumă de 616 lei/lună.

Chiria se va indexa anual cu rata inflației.

PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

În conformitate cu prevederile art. 333 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ procedura ce va fi utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate privată este licitație publică, cu oferte în plic sigilat.

Principalul criteriu de atribuire ales este „cel mai mare nivel al chiriei”.

S-a optat pentru o astfel de procedură pentru a se respecta principiile care stau la baza atribuirii contractelor cu privire la bunurile proprietate publică prevăzute de art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a închiria în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

DURATA ESTIMATĂ A ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de 4 ani de la data semnării contractului de închiriere.

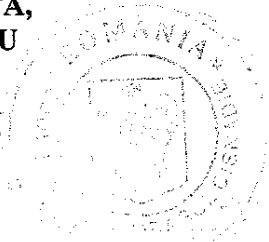
TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Termenele de realizare a procedurii de închiriere sunt cele stabilite în anunțul de licitație, fișa cu date a procedurii și caietul de sarcini care fac parte din documentația de atribuire.

Prezentul studiu va sta la baza elaborării caietului de sarcini al procedurii de închiriere și va fi aprobat odată cu documentația de atribuire.

Având în vedere toate cele expuse mai sus se consideră oportună închirierea suprafeței de teren proprietatea domeniului public spre a fi exploatată în scopul menționat.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

EvaluariAZ.ro



23067/15.11.2023
AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web: www.EvaluariAZ.ro
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)
Tel: +40 0723 006 291
Mail: office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

RAPORT DE EVALUARE

Active din domeniul public al orasului Cisnădie-TEREN 32 mp , repectiv 44 MP –, Str. Strada Stejarului Fn – PENTRU INCHIRIERE SITUATE IN CISNADIE JUDEȚUL SIBIU

Adresa: Cisnădie , Strada Stejarului , FN

Proprietar: Orasul Cisnădie –Domeniul public

Solicitant: Orasul Cisnădie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnădie

Data inspectiei: 06.11.2023

Data evaluării: 06.11.2023

Data intocmirii raportului de evaluare: 10.11.2023

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.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisladie

Catre:

Orasul Cisladie , in calitate de Client

si

Orasul Cisladie, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul propus spre inchiriere.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Inventar domeniul public si schita imobilului.

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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

Referitor la evaluarea ACTIVELOR " Teren -intravilan" situate in loc. CISMADIE , strada Strada Stejarului ; FN 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 06.11.2023 urmatoarea valoare pe piata :

Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru inchiriere

Denumire Bun	Suprafata (m)	Localizare	P/U/mp/luna		Valoare de inchiriere	
			Lei	Euro	Lei/luna	Euro/luna
TEREN	32	Strada Stejarului	14	2,76	448	90
TEREN	44	Strada Stejarului	14	2,76	616	124

- 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 4.9695 lei;
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

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

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

Cu stima,

Evaluator
 AL.Tomi Sorin Toma
 MEMBRU TITULAR ANEVAR
 LEGITIMATIE 10106



RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

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.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

Nr. raport/data 1847/10.11.2023

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnădie		
Nume proprietar	Orasul Cisnădie-domeniul public		
Proprietate	Existenta		
Tip proprietate evaluata	Teren		
Subtip proprietate	Teren		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnădie/strada Strada Stejarului ; FN		
Carte Funciara nr.	-		
Numar cadastral/top	-		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Inventar domeniul public -schita		
Dreptul de proprietate	Teren : drept deplin		
Utilizare existenta constatata	Teren in fata chiosc , tarabe		
	Teren		32
	Teren		44
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9695		
Valoare abordare prin comparatii inchiriere tarif/luna teren 32 mp	448	LEI	
Valoare abordare prin comparatii inchiriere tarif/luna teren 44 mp	616		
P/u /mp/luna	14	lei	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei	06.11.2023		
Data evaluarii	06.11.2023		
VALOAREA DE PIATA inchiriere recomandata,	-	LEI	EURO
Inchiriere/ luna teren 32 mp	448		90
Inchiriere/ luna teren 44 mp	616		124

OBSERVATII SPECIALE

Localizare	Urban-oras mic		
Nivel de activitate a pietei (NAP)	Scazut , terenul este situata median		
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Ex. : scazuta; Amplasare mediana		

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

Acces	Da Drum public
Utilitati: Energie electrica, apa, canalizare, gaze	Da , la teren
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul
Utilizare	-Teren pentru amplasare statie pompare
Identificare imobil	S-a realizat identificarea in teren adresa postala,
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Nu sunt
Caracteristici Teren Liber	Intravilan Certificat de urbanism valabil: nu este cazul; Documentatie cadastrala: nu; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;
Alte Observatii	Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt Urmatoarele documente de proprietate nu au fost puse la dispozitie , se presupune ca acestea exista la primarie si ANCPI : - Plan de situatie - Fisa mijloc fix

Semnatura si parafa evaluatorului
 EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
 Leg.10106 –valabil 2023



RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

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 stimulent 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 Cisnadie -Domeniul public

Domiciliul: Piata Revoutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnadie**

2. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru **valorificare –inchiriere tarif lunar/mp –prin licitatie publica.**

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

3. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie :

Active din domeniul public al orasului Cisnadie , jud. Sibiu teren – pentru inchiriere , proprietatea Domeniul public al orasului CISNADIE astfel:

Denumire Bun Suprafata (mp) Localizare

TEREN

32 Strada

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie
Stejarului
Strada
TEREN 44 Stejarului

Imprejmuire: nu

Utilitatile: energie electrica, apa, canalizare ,gaz-la teren.

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

Adresa: , Localitatea Cisnadie , Str.Strada Stejarului , Fn ,Judetul Sibiu ,

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: nu este cazul

Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul Public ,dreptul de proprietate este in scris in anexa nr. 6 ,Lista inventar domeniul public

4. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata –Chiria de piata / mp/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 evaluarii:

Data inspectiei: 06.11.2023

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

Data evaluarii: 06.11.2023

Data intocmirii raportului: 10.11.2023

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadia
evaluarii.

Conform observatiilor la inspectie, s-a constatat ca imobilul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

7. Natura si sursa informatiilor 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 / tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele

Vanzari:

pentru

COMPARABILA A: internet si informatii telefonice

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/sibiu/cisnadia/spatiu-comercial-de-inchiriat-X5EK140PA?lista=12546811&pagina=lista>

pentru **COMPARABILA B:** internet si informatii telefonice

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/sibiu/cisnadia/spatiu-comercial-de-inchiriat->

[X82M140VU?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-cisnadia&utm_term=500-0-125](https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/sibiu/cisnadia/spatiu-comercial-de-inchiriat-X82M140VU?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-cisnadia&utm_term=500-0-125)

pentru **COMPARABILA C:** internet si informatii telefonice

- <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/98h5hi62h5987ig7e0d9872i208h812e.html>
- Proprietarul imobilului – pentru informatiile legate de proprietatea evaluata: situatie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.)
- Agentii imobiliare

8. Ipoteze si 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 verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

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 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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

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 acurateții 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 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 –

Urmatoarele documente de proprietate nu au fost puse la dispozitie , se presupune ca acestea exista la primarie si ANCPI :

-documentatie cadastrala ;

-Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

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

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- 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 tranzactii pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendintele pietei sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, însă numărul tranzactiilor 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 si incertitudinii cu privire la situatia viitoare a economiei locale si nationale;
 - 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 si cererea pentru acesta, consider că gradul

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie
de vandabilitate este scazut si se poate mentine 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 teren s-a apelat la abordarea prin piața .
 - Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piața Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

Riscurile care sunt de regula atasate proprietăților imobiliare sunt de cele mai multe ori induse și de realizarea sau nu a celei mai bune utilizări a terenului liber de construcții din rațiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar și din rea intenție a proprietarului.

Riscurile generale ce pot fi atasate proprietăților imobiliare, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piață a proprietății și ca urmare trebuie dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante: - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – scăzută
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piața în cazul vânzării

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridică

Au fost prezentate următoarele documente pentru identificare și susținerea dreptului de proprietate:

Inventarul Bunurilor care aparțin ; Domeniului public al orașului
schita

Mențiune: În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cisnădie
 Proprietatea face parte din zona Strada Stejarului ;str.Patriotilor ; FN , zona în stagnare;

- 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:

- Retea urbana de energie electrica: în zona
- Retea urbana de apa: în zona
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: În zona
- Retea urbana de canalizare: în zona
- Retea urbana de telefonie: În zona

Artere de circulatie:

- Auto:Dealul Viilor;
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

3. Decriere amplasament

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

5. Decrierea terenului terenul nu facedin prezentul raport de evaluare

Date generale

- Teren intravilan cu suprafata 32 mp ; respectiv 44 mp din schite, categoria de folosinta: curti constructii zona mixta cu cladiri de tip locuinte, si spatii comerciale;
- Forma terenului: regulată – aprox. dreptunghiulara, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: plat
- Tip drum de acces: drum asfaltat – Strada Patriotilor

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

- Vecinatati: alte constructii,
- Utilitati
- Energie electrica, alimentare cu apa, canalizare ,gaze

Amenajări ale terenului:

- terenul nu este îngrădit; este pavat

6. Date privind impozitele si taxele

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

7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente

Pe piata imobiliara 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 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:

Analiză: Creșterea economică a României a decelerat în primul trimestru, dar țara noastră a fost „performera” regiunii în T1 / Ungaria e în recesiun

În primul trimestru din 2023, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 0,2% în UE, comparativ cu trimestrul precedent, iar, comparativ cu același trimestru al anului precedent, acesta a crescut cu 1,2%, arată datele publicate azi de Eurostat. Economia României a marcat una dintre cele mai bune dinamici din țările Uniunii Europene, în perioada ianuarie – martie 2023 și e „performera” regiunii, pe când, în vecinătate, Ungaria a intrat în recesiune, punctează analizele Băncii Transilvania.

În primul trimestru din 2023, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 0,1% în zona euro și cu 0,2% în UE, comparativ cu trimestrul precedent, potrivit unei estimări publicate de Eurostat, biroul de statistică al Uniunii Europene. În trimestrul al patrulea din 2022, PIB-ul a rămas stabil în zona euro și a scăzut cu 0,1% în UE.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

Comparativ cu același trimestru al anului precedent, PIB-ul ajustat sezonier a crescut cu 1,3% în zona euro și cu 1,2% în UE în primul trimestru al anului 2023, după ce în primul trimestru al anului 2022 fusese de +1,8% în zona euro și de +1,7% în UE în trimestrul trimestrul precedent.

Eurostat a publicat astăzi primele estimări cu privire la evoluția PIB-ului în țările membre ale Uniunii Europene în trimestrul I din 2023.

„Datele exprimă deteriorarea climatului macroeconomic din Europa Centrală și de Est la începutul anului curent, pe fondul nivelului ridicat al presiunilor inflaționiste – cu impact nefavorabil pentru venitul real disponibil al populației și gradului înalt de incertitudine, cu implicații pentru fluxurile investiționale”, arată o analiză a Băncii Transilvania.

„Se evidențiază însă performanța economiei României, PIB-ul urcând cu 2,3% an/an, printre cele mai bune dinamici din țările Uniunii Europene în perioada ianuarie – martie 2023”, notează Andrei Rădulescu, director analiză macroeconomică al BT.

Procesul de relansare economică post-pandemie continuă, dar în ritmuri în decelerare, pe fondul presiunilor inflaționiste și a gradului înalt de incertitudine, au menționat specialiștii Băncii Transilvania, după publicarea datelor de la Statistică (INS) de azi. Conform estimărilor semnal, economia României a crescut, dar cu numai 0,1% în primul trimestru al anului față de precedentele trei luni și cu 2,3% în ritm anual.

Evoluția economiilor din regiune și estimări, conform raportului BT:

- În Polonia (prima economie din Europa Centrală și de Est, cu o dimensiune de 0,7 trilioane EUR în 2022) PIB-ul a crescut cu un ritm trimestrial de 3,9% în T1, în redinamizare după ajustarea cu 2,3% trimestru/trimestru din T4 2022.
- Din perspectiva an/an economia Poloniei a scăzut cu un ritm de 0,2% în T1, cea mai slabă evoluție din T4 2020, după cum se poate nota în primul grafic alăturat.
- **Economia României (a doua din regiune, cu un PIB nominal de 0,29 trilioane EUR în 2022) a urcat cu un ritm trimestrial în decelerare la 0,1% în T1 2023.**
- Dinamica anuală s-a temperat de la 4,5% în T4 2022 la 2,3% în T1 2023, cel mai redus ritm din T1 2021.
- La nivelul Cehiei (a treia economie din regiune, cu o dimensiune nominală de 0,28 trilioane EUR în 2022) PIB-ul a consemnat un avans trimestrial de 0,1% în T1 (după scăderea din T3 și T4 2022).
- Cu toate acestea, din perspectiva an/an PIB-ul Cehiei a scăzut cu 0,2% în T1, cea mai slabă evoluție din T1 2021.
- În Ungaria (a patra țară din Europa Centrală și de Est, cu un PIB nominal de peste 170 miliarde

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie
EUR în 2022) economia a scăzut pentru al treilea trimestru la rând în T1, cu o rată trimestrială de 0,2%.

- Dinamica anuală a PIB-ului Ungariei s-a situat la -0,9% în T1, cea mai slabă evoluție din T1 2021.
- Estimările econometrice elaborate exprimă evoluția economiilor din regiune cu un ritm inferior celui potențial în T1 2023, pentru prima oară în România (după patru trimestre), pentru al doilea trimestru la rând în Cehia și Ungaria și pentru al treilea trimestru consecutiv în Polonia.
- Conform celor mai recente prognoze macroeconomice agregate de Bloomberg economia Poloniei ar putea crește cu ritmuri anuale de 0,7% în 2023, 2,7% în 2024, respectiv 3,5% în 2025.
- Scenariul are la bază perspectivele de continuare a ciclului investițional postpandemie – investițiile productive ar putea urca cu rate anuale de 1,1% în 2023, 3,5% în 2024, respectiv 5,6% în 2025, cu impact de antrenare în economie.
- Pentru economia Cehiei previziunile Bloomberg exprimă stagnare an/an în 2023 și creștere cu rate anuale de 2,5% în 2024 și 3,0% în 2025.
- În scenariul Bloomberg PIB-ul Ungariei ar putea crește cu ritmuri anuale în accelerare de la 0,3% în 2023 la 2,9% în 2024, respectiv 3,5% în 2025.

În ceea ce privește economia României previziunile curente BT exprimă creștere cu dinamici anuale de 2,9% în 2023, 3,7% în 2024, respectiv 4,0% în 2025. Conform acestui scenariu, ciclul investițional post-pandemie va continua în trimestrele următoare, susținut și de implementarea programelor europene. Astfel, investițiile productive ar putea crește cu dinamici anuale de 5,5% în 2023, 5,8% în 2024 și 7,2% în 2025, cu impact de antrenare în economie, arată analiza BT.

<https://economedia.ro/analiza-cresterea-economica-a-romaniei-a-decelerat-in-primul-trimestru-dar-tara-noastra-a-fost-performera-regiunii-in-t1-ungaria-e-in-recesiune.html>

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: Piata specifica

Piata imobiliara specifica acestei proprietati este definita de terenuri intravilane –situate in orasul Cismadie , jud. SIBIU periferic

Pe piata imobiliară locala se manifestă o scadere a cererii, pentru achiziționarea de terenuri in zone in dezvoltare , accentuata de oferta mare de terenuri, dar mai ales de inexistența unei pietei ipotecare veritabile în primii ani ai tranzicției .

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 evaluat.

Preturile terenurilor in aceste zone au crescut continuu in ultimi ani, datorita facilitatilor de acordare a creditelor.

CEREREA

Cererea de proprietati similare se afla la un nivel scazut in raport cu imobilele existente, si

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

este influentata in acelasi timp si de posibilitatile de finantare ale potentialilor cumparatori cat si de tendinta pietei, de continuua scadere.

In prezent se remarca o puternica cumpatare pe piata imobiliara determinata de criza financiara a creditelor cu consecinta imediata a cresterii prudentialitatii bancilor in creditare ceea ce dermina o perioada de reducere a tranzactiilor si de tatonare intre oferta la preturi inca ridicate si resursele financiare mai mici ale potentialilor cumparatori.

Avand in vedere interesul scazut al potentialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru constructii , estimam ca punctul de echilibru a preturilor de tranzactionare a proprietatilor similare se va situa la o marja de 10%-15% sub preturile de oferta. Desi Banca Nationala a Romaniei (BNR) a relaxat, intru catva, creditele ipotecare, analistii imobiliari sunt sceptici in ceea ce priveste dezghetarea pietei, intrucat potentialii clienti sunt inca in asteptarea unui climat financiar si fiscal, mai stabil.

Oferta competitivă și analiza cererii

Oferta de imobile similare s-a manifestat si pana in prezent si se va diversifica in perioada ce urmeaza, datorita faptului ca au existat o serie de speculanti , care au urmarit achizitionarea terenurilor la preturi mici de la proprietari, le-au unificat, au intocmit documentatii cadastrale, le-au dezvoltat reparcelat , si acum sunt pregati sa le vanda .

Cu toate ca preturile terenurilor intravilane in zona sunt in crestere usoara , exista un comportament de expectativa din partea potentililor cumparatori, dar si din partea vanzatorilor care urmaresc fluxurile pe piata imobiliara.

Oferte privitoare la imobile similare si cu functii apropiate exista dar , pe site-uri specifice,

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 , 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 terenurilor intravilane , situate la distanta fata de centrul localitatii.

Piata imobiliara a terenurilor in zona este slaba pentru ca exista cerere mica datorita prudentei investitorilor, precum si a influentelor pietei finaciare nationale si internationale, cat si a restrictiilor impuse la accesarea de credite.

III. 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

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, fundamentata adecvat, 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 siturile 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 dezastru 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 venitului 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 **teren inchiriere**

IV. EVALUARE

Valoarea unui imobil este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere

Evaluarea Inchirierii terenului;

- Valoarea de piață a a chiriei terenului , trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acesteia.
 - Metodele de evaluare a chiriei sunt următoarele: comparația directă, Abordare prin cost -costul de inlocuire net , Abordare prin venit
 - Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea chiriei terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
 - Metoda costului de înlocuire net nu s-a putut aplica intrucat nu se pot estima cu precizie anumite costuri ascunse legate de intretinerea gazonului si instalatiilor
- Abordare prin venit nu este relevanta intrucat nu exista o evident clara a veniturilor si cheltuiellilor ;

4.2.1 Comparatia directa

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind chirii de proprietati similare, în scopul evaluării chiriei imobiluluisubiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre baze sportive, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, dotari , compunere și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piață a chiriei pentru teren prin tehnica comparatiei directe

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR /luna teren 32 mp	448 lei echivalent 90 euro
VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR /luna teren 44 mp	616 lei echivalent 124 euro
Pret /mp/luna	12 lei

V. 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:

- Tehnica comparatiei vanzarilor :

Denumire Bun	Suprafata (m)	Localizare	P/U/mp/luna		Valoare de inchiriere	
			Lei	Euro	Lei/luna	Euro/luna
TEREN	32	Strada Stejarului	14	2,76	448	90
TEREN	44	Strada Stejarului	14	2,76	616	124

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata,

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzarilor reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piata minima de inchiriere a terenului pe luna este de:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR /luna teren 32 mp	448 lei echivalent 90 euro
VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR /luna teren 44 mp	616 lei echivalent 124 euro
Pret /mp/luna	14 lei

valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor

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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

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

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

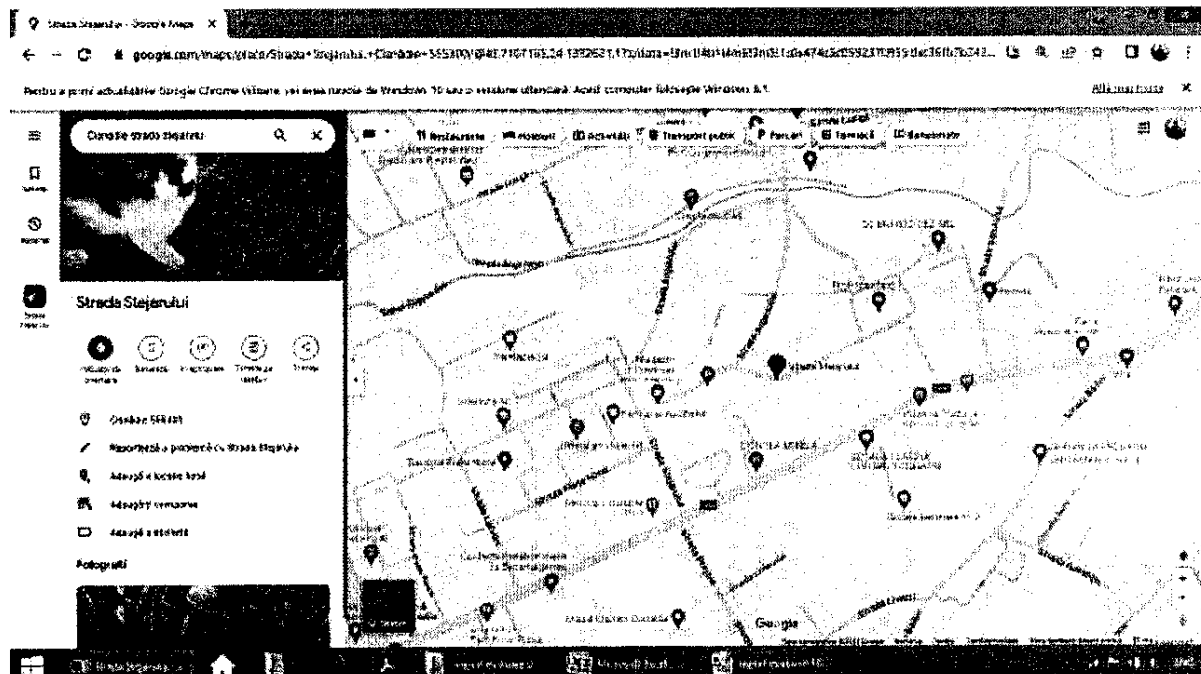
Legitimatie nr 10106



VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie



EvaluariAZ.ro

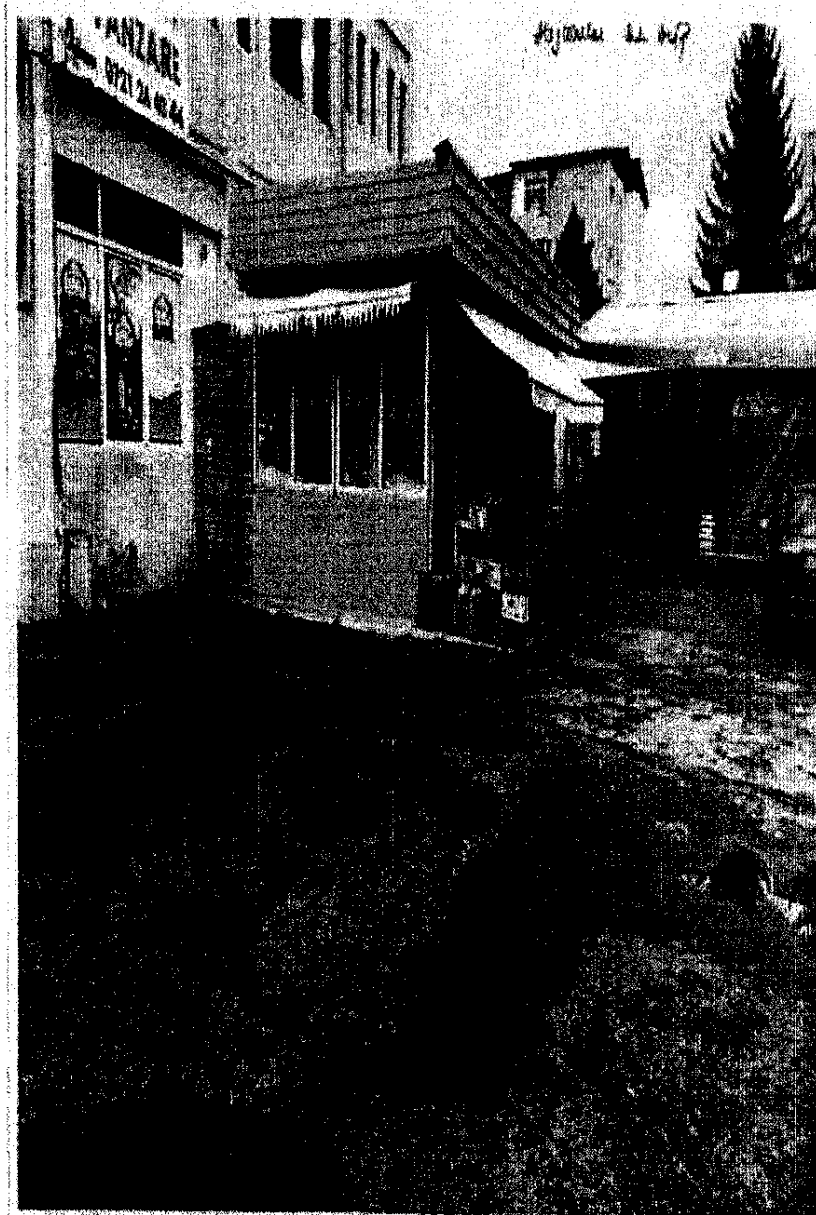
AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web: www.EvaluariAZ.ro
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

Fotografii

Strada Stejarului

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie



Schite , documente

EvaluariAZ.ro

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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie
EXTRAS DIN MONITORUL OFICIAL INVENTAR DOMENIUL PUBLIC –**

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

Nr. nr.	Catalo de clasificare	Denumirea bunului	Descrierea bunului	Valoarea estimata pe baza metodei de evaluare	Valoarea de piata	Date utile		
						Procentajul de depreciere	Data evaluarii	
101	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 101, valoare estimata			82%	17	201
102	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 102, valoare estimata			82%	17	201
103	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 103, valoare estimata			82%	17	201
104	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 104, valoare estimata			82%	17	201
105	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 105, valoare estimata			82%	17	201
106	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 106, valoare estimata			82%	17	201
107	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 107, valoare estimata			82%	17	201
108	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 108, valoare estimata			82%	17	201
109	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 109, valoare estimata			82%	17	201
110	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 110, valoare estimata			82%	17	201
111	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 111, valoare estimata			82%	17	201
112	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 112, valoare estimata			82%	17	201
113	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 113, valoare estimata			82%	17	201
114	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 114, valoare estimata			82%	17	201
115	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 115, valoare estimata			82%	17	201
116	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 116, valoare estimata			82%	17	201
117	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 117, valoare estimata			82%	17	201
118	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 118, valoare estimata			82%	17	201
119	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 119, valoare estimata			82%	17	201
120	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 120, valoare estimata			82%	17	201
121	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 121, valoare estimata			82%	17	201
122	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 122, valoare estimata			82%	17	201
123	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 123, valoare estimata			82%	17	201
124	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 124, valoare estimata			82%	17	201
125	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 125, valoare estimata			82%	17	201
126	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 126, valoare estimata			82%	17	201
127	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 127, valoare estimata			82%	17	201
128	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 128, valoare estimata			82%	17	201
129	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 129, valoare estimata			82%	17	201
130	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 130, valoare estimata			82%	17	201
131	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 131, valoare estimata			82%	17	201
132	1.3.2.3	Motor	Motor Diesel, cuprins la nr. 132, valoare estimata			82%	17	201

Am 20.11.2023

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie

52,00 lei

Nr	Cant de	Denumire bunuri	Descriere bunuri	Unitate de masura	Cantitate	Valori	
						Preț unitar	Valoare totală
101	1.1.1	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
102	1.1.2	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
103	1.1.3	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
104	1.1.4	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
105	1.1.5	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
106	1.1.6	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
107	1.1.7	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
108	1.1.8	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
109	1.1.9	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
110	1.1.10	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
111	1.1.11	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
112	1.1.12	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
113	1.1.13	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
114	1.1.14	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
115	1.1.15	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
116	1.1.16	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
117	1.1.17	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
118	1.1.18	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
119	1.1.19	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
120	1.1.20	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
121	1.1.21	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
122	1.1.22	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
123	1.1.23	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
124	1.1.24	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
125	1.1.25	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
126	1.1.26	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
127	1.1.27	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
128	1.1.28	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
129	1.1.29	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
130	1.1.30	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
131	1.1.31	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
132	1.1.32	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
133	1.1.33	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
134	1.1.34	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
135	1.1.35	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
136	1.1.36	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
137	1.1.37	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
138	1.1.38	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
139	1.1.39	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
140	1.1.40	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
141	1.1.41	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
142	1.1.42	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
143	1.1.43	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
144	1.1.44	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
145	1.1.45	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
146	1.1.46	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
147	1.1.47	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
148	1.1.48	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
149	1.1.49	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000
150	1.1.50	Lege	1000 lei, cantitate 1000 lei	1000 lei	1000	1000	1000

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

Anexe de calcul:

	Subiect	Comp.A		Comp. B		Comp. C	
Valoare(oferta/ chirie)		8,93		4,00		6,29	
<i>oferta</i>		<i>oferta</i>		<i>oferta</i>		<i>oferta</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0,00	-5%	-0,20	-5%	-0,3144
Pretajustat (Eur)		8,93		3,80		5,97	
<i>integral</i>		<i>integral</i>		<i>integral</i>		<i>integral</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)	<i>integral</i>	0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		8,93		3,80		5,97	
<i>la piata</i>		<i>la piata</i>		<i>la piata</i>		<i>la piata</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		8,93		3,80		5,97	
<i>nepartinitoare</i>		<i>nepartinitoare</i>		<i>nepartinitoare</i>		<i>nepartinitoare</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		8,93		3,80		5,97	
Conditii de piata		<i>noiembrie</i>		<i>noiembrie</i>		<i>noiembrie</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)	<i>noiembrie</i>	0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		8,93		3,80		5,97	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		<i>nu</i>		<i>nu</i>		<i>nu</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		9		4		6	
Localizare	<i>Cisnădie median</i>	<i>Cisnădie central - superior</i>		<i>cisnădie median</i>		<i>cisnădie median</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		-15%	-1,340	0%	0,000	0%	0,000
Pretajustat (Eur)		8		4		5,97	

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cismadie

Suprafata utila (mp)	32,00	67		75		80	
Diferenta suprafata (mp)		35		93		48	
Valoarea ajustarii (% Eur)		3,0%	0,23	5%	0,19	4,0%	0,24
Pretajustat (Eur)		7,82		4		6	
Finisaje / dotari	bun	spatiu construit finisaje superioare		spatiu construit finisaje obisnuite		spatiu construit finisaje medii	
Valoarea ajustarii (% Eur)		0%	5,00		1,00		3,60
Pretajustat (Eur)		2,8		2,8		3	
conditia/starea	buna	buna		buna		buna	
Valoarea ajustarii (% Eur)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,15
Pretajustat (Eur)		3		3		3	
Utilizare	comerciala	comerciala		comerciala		comerciala	
Valoarea ajustarii (% Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		3		3		3	
Vad comercial	da	da		da		da	
Valoarea ajustarii (% Eur)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pretajustat (Eur)		2,8		2,8		2,76	
Total ajustare bruta (% , Eur)		18%	6,57	5%	1,19	4%	3,99
Total ajustare neta (% , Eur)		-68,4%	-6,11	-30,0%	-1,20	-56,1%	-3,53
Nr.ajustari		2		2		3	
Valoarea aleasa							
Valoarea estimata euro		Eur/mp 2,76		luna			
Valoare estimata lei/mp /luna(R)	14						

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

	Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C	
Valoare(oferta / chirie)		8,93		4,00		6,29	
<i>oferta</i>		<i>oferta</i>		<i>oferta</i>		<i>oferta</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0,00	-5%	-0,20	-5%	-0,3144
Pretajustat (Eur)		8,93		3,80		5,97	
<i>integral</i>		<i>integral</i>		<i>integral</i>		<i>integral</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)	<i>integral</i>	0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		8,93		3,80		5,97	
<i>la piata</i>		<i>la piata</i>		<i>la piata</i>		<i>la piata</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		8,93		3,80		5,97	
<i>nepartinitoare</i>		<i>nepartinitoare</i>		<i>nepartinitoare</i>		<i>nepartinitoare</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		8,93		3,80		5,97	
Condiții de piata		<i>noiembrie</i>		<i>noiembrie</i>		<i>noiembrie</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)	<i>noiembrie</i>	0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		8,93		3,80		5,97	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		<i>nu</i>		<i>nu</i>		<i>nu</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		9		4		6	
Localizare		<i>Cisnădie central - stejarului</i>		<i>cisnădie median</i>		<i>cisnădie median</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)	<i>Cisnădie median - stejarului</i>	-15%	-1,340	0%	0,000	0%	0,000
Pretajustat (Eur)		8		4		5,97	
Suprafata utila (mp.)		67		125		80	
Diferenta suprafata (mp.)		25		81		36	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)	24,00	3,0%	0,23	5%	0,19	4,0%	0,24
Pretajustat (Eur)		7,82		4		6	
Finisaje / dotari		<i>teren</i>		<i>spatiu construit finisaje superioare</i>		<i>spatiu construit finisaje obisnuite</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	-5,00	0%	-1,00	0%	-3,60
Pretajustat (Eur)		2,8		2,8		3	
Conditia/starea		<i>buna</i>		<i>buna</i>		<i>buna</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)	<i>buna</i>	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,15
Pretajustat (Eur)		3		3		3	
Utilizare		<i>comerciala</i>		<i>comerciala</i>		<i>comerciala</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		3		3		3	
Vad comercial		<i>da</i>		<i>da</i>		<i>da</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)	<i>da</i>	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pretajustat (Eur)		2,8		2,8		2,76	
Total ajustare bruta (% ,Eur)		18%	6,57	5%	1,19	4%	3,99
Total ajustare neta (% ,Eur)		-68,4%	-6,11	-30,0%	-1,20	-56,1%	-3,53
Nr.ajustari		2		2		3	
Valoarea aleasa							
Valoarea estimata euro		Eur/mp		2,76		luna	
Curs valutar (ron/euro)		4,9148		02.02.2023			
Valoare estimata		13,58		Ron / mp			
Valoare estimata lei/mp /luna(R)		14					

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/sibiu/cisnădie/spatiu-comercial-de-inchiriat-X5EK140PA?lista=12546811&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3336668864>

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/sibiu/cisnădie/spatiu-comercial-de-inchiriat-X82M140VU?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-

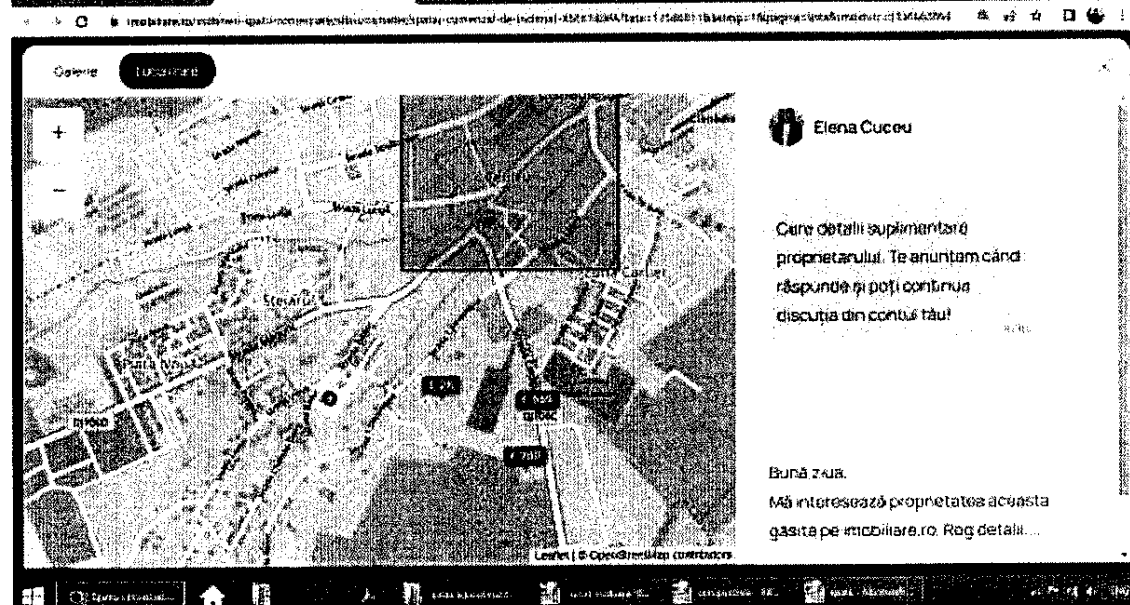
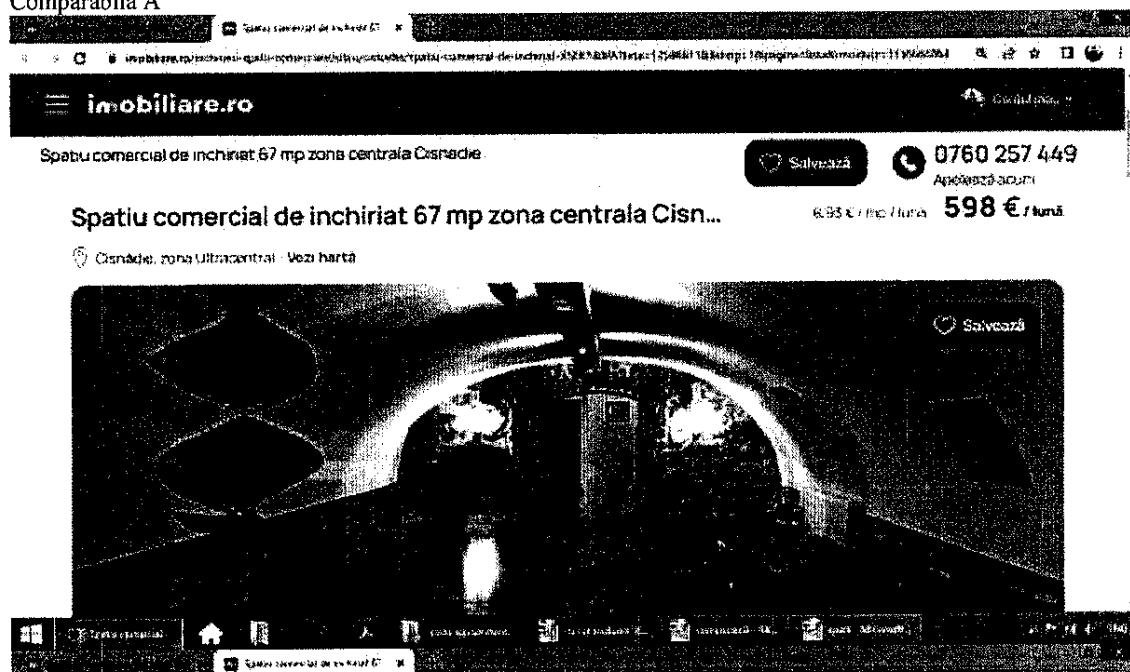
RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

[inchiriere-spatii-comerciale-cisnădie&utm_term=500-0-125](https://www.publi24.ro/inchiriere-spatii-comerciale-cisnădie&utm_term=500-0-125)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/98h5hi62h5987iq7e0d9872i208h812e.html>

EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII

Comparabila A



TABOO Imobiliare iti propune acest spatiu comercial de inchiriat in orasul Cisnădie. Situat la demisol intr-o cladire din centrul orasului, acest spatiu comercial este

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie
cea mai buna alegere pentru o afacere de succes.

Cladirea in care se afla amplasat acest spatiu este o cladire de tip casa, construita in anul 1940, pe structura caramida, renovata in anul 2016.

Spatiu este format din: 2 camere, 2 bai, iar suprafata utila a spatiului este de 67 mp si este pretabil pentru pizzerie, cofetarie, patiserie. Incalzirea acestuia se realizeaza prin centrala imobil, calorifere.

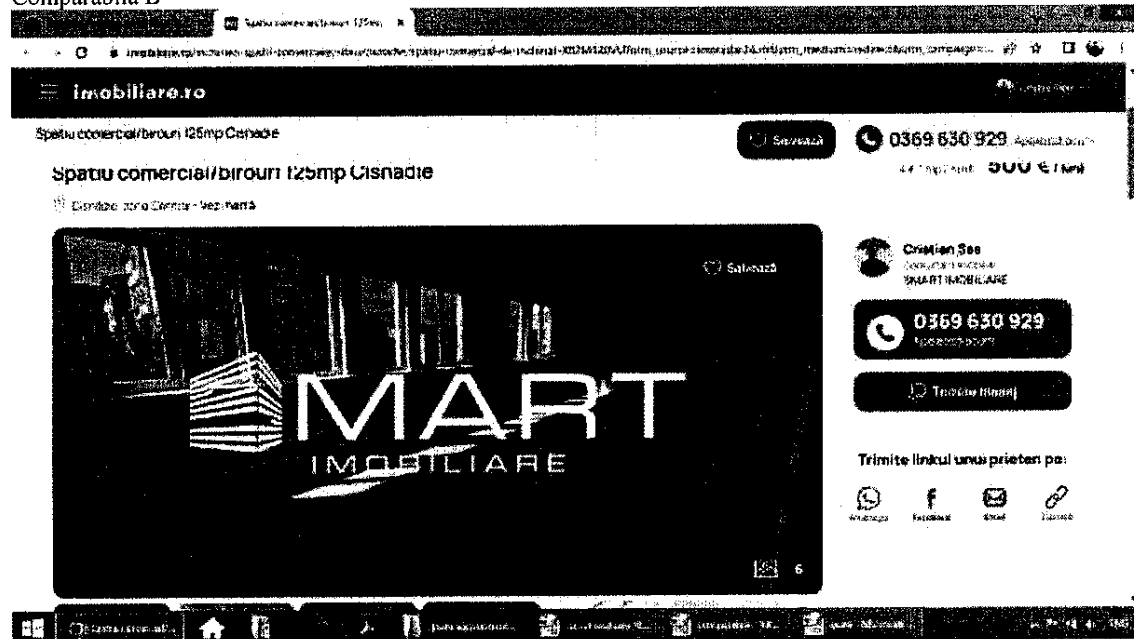
Utilitati | Dotari | Finisaje:

- ~ Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, fibra optica;
- ~ Izolatii: exterior;
- ~ Contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric;
- ~ Pereti: vopsea lavabila, faianta;
- ~ Podele: gresie;
- ~ Geamuri: pvc, termopan;
- ~ Usa intrare: pvc.

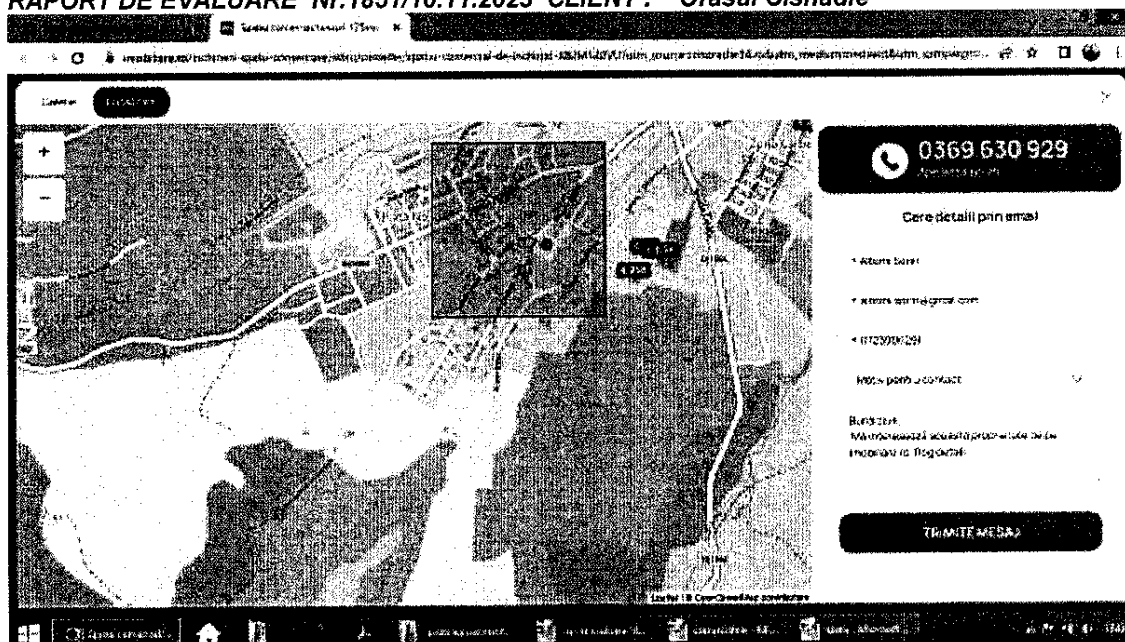
Pentru mai multe detalii precizati telefonic ca ati vazut anuntul cu codul / id: P16966

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/sibiu/cisnadie/spatiu-comercial-de-inchiriat-X5EK140PA?lista=12546811&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3336668864>

Comparabila B



RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie



ALTE DETALII

Smart propune la inchiriat un spatiu de 125mp situat in Cisnădie, se afla chiar langa una dintre strazile principale ale orasului si are acces usor la punctele de interes in comun.

Spatiul vine cu parchet, zugravit - toate facute de proprietar - si exista si CT cu calorifere! Daca doriti sa va incepeti propria afacere sau sa va extindeti una existenta, aceasta este o modalitate excelenta de a o face.

De asemenea, spatiul ofera o multime de locuri de parcare in cazul in care trebuie sa aduceti clienti sau angajati pentru intalniri.

Acesta este un moment excelent pentru a inchiria in Cisnădie, deoarece preturile sunt inca relativ scazute in comparatie cu alte parti ale zonei. Daca sunteti interesat sa aflati mai multe despre aceasta proprietate sau sa aranjati un o intalnire cu agentul nostru sunati si precizati la telefon ca ati vazut oferta cu ID : P12343.

Nr terase:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 0 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 1

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

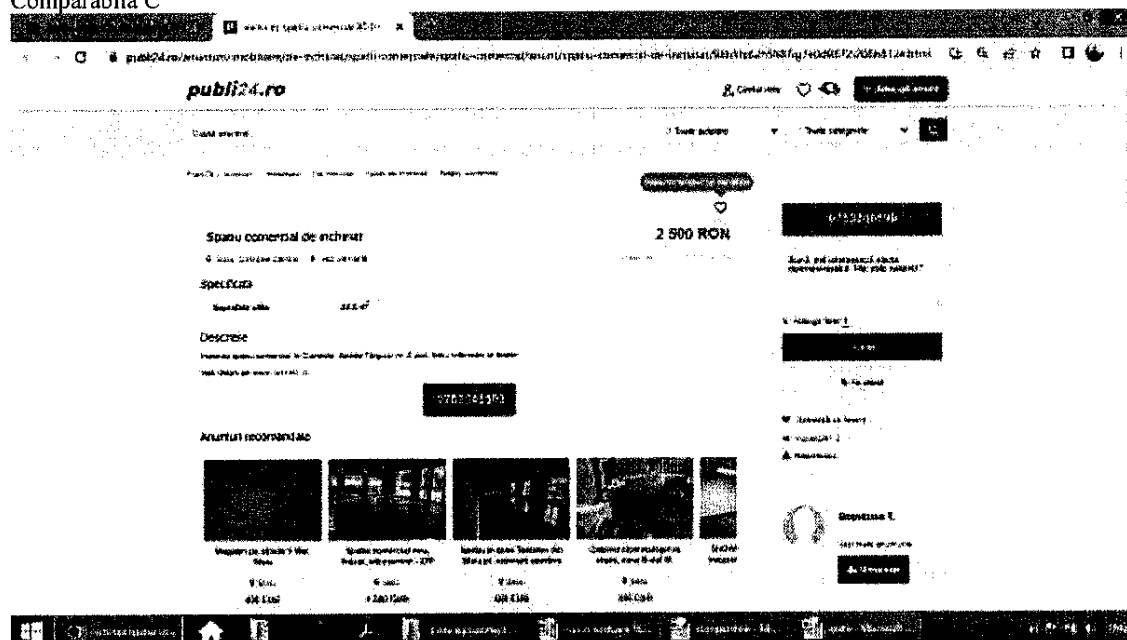
pretinchiriere: 500

monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediatcitește mai puțin

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/sibiu/cisnadie/spatiu-comercial-de-inchiriat-X82M140VU?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-cisnadie&utm_term=500-0-125

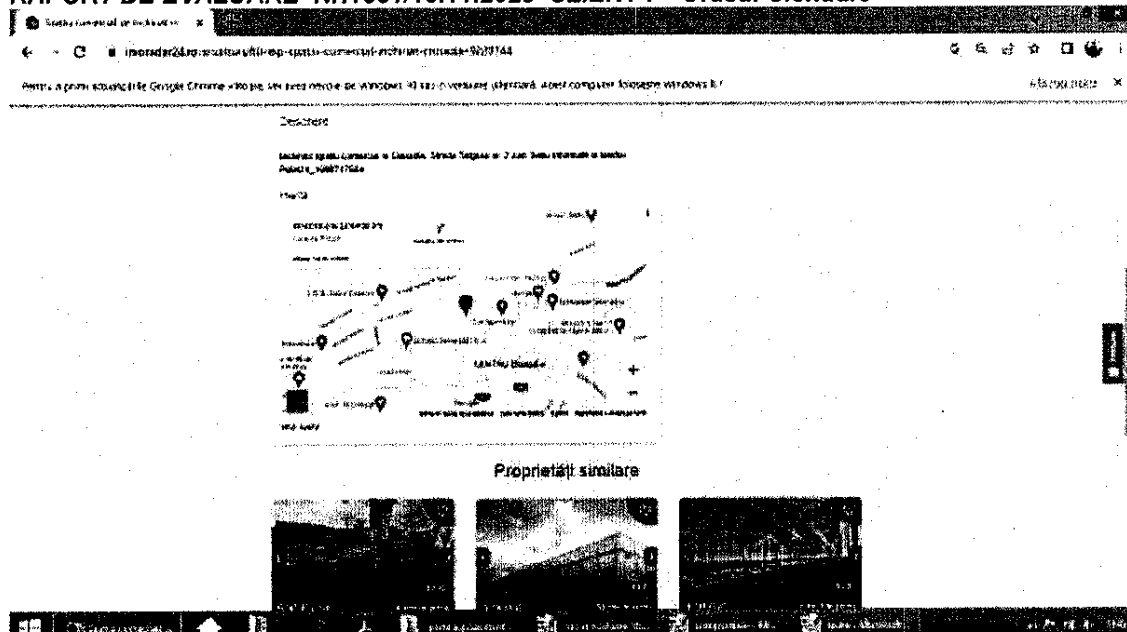
Comparabila C



Descriere

Închiriez spatiu comercial în Cisnădie, Strada Târgului nr. 2 Jud. Sibiu Informatii la telefon Publi24_1698747584
Vezi detalii pe www.romimo.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadia



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/98h5hi62h5987ig7e0d9872i208h812e.html>

Alte comparabile



TABOO Imobiliare ofera spre inchiriere un teren intravilan, cu o suprafata de 195 mp, situat in Sibiu, zona centrala. Terenul beneficiaza de un front stradal de 20 m, cu acces direct din strada. Terenul este pretabil pentru depozitare, se afla in apropiere de noul Mall, restaurante, farmacii, scoli, gradinite, biserica.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnădie

Informatiile complete le gasesti pe site-ul agentiei imobiliare TABOO daca copiezi si accesezi link-ul ofertei: www.TABOO.ro/ref/P13675

Sau acceseaza www.TABOO.ro si cauta oferta cu codul / id: P13675

Suna acum cu incredere la numarul de telefon: 0369.822.820 pentru a programa vizionarea si pentru o consultanta imobiliara de calitate!

Ai vazut ce oferte imobiliare noi au fost publicate astazi in Sibiu? Fi primul care gaseste cele mai recente oferte! Toate anunturile imobiliare unice din Sibiu, actualizate zilnic sunt publicate doar pe site-ul www.TABOO.ro

Ai o proprietate de vanzare sau de inchiriat in Sibiu? Ai nevoie de o evaluare gratuita? Echipa TABOO Imobiliare iti ofera consiliere gratuita Suna acum la numarul de telefon: 0369.822.820

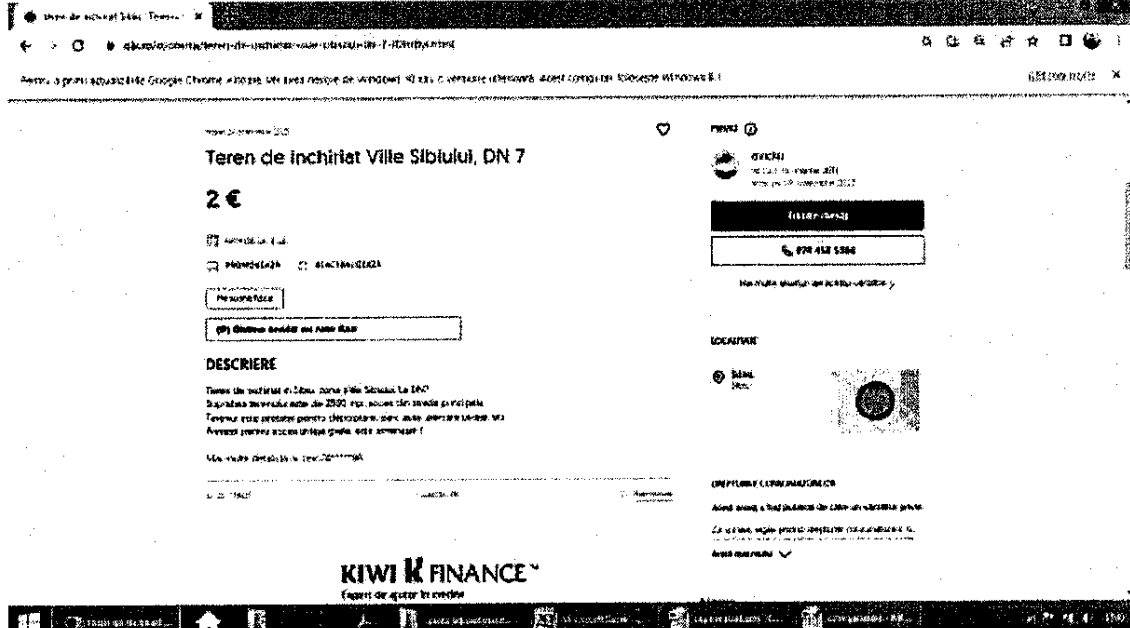
Va multumim si va asteptam cu mare drag!

Id intern: P13675

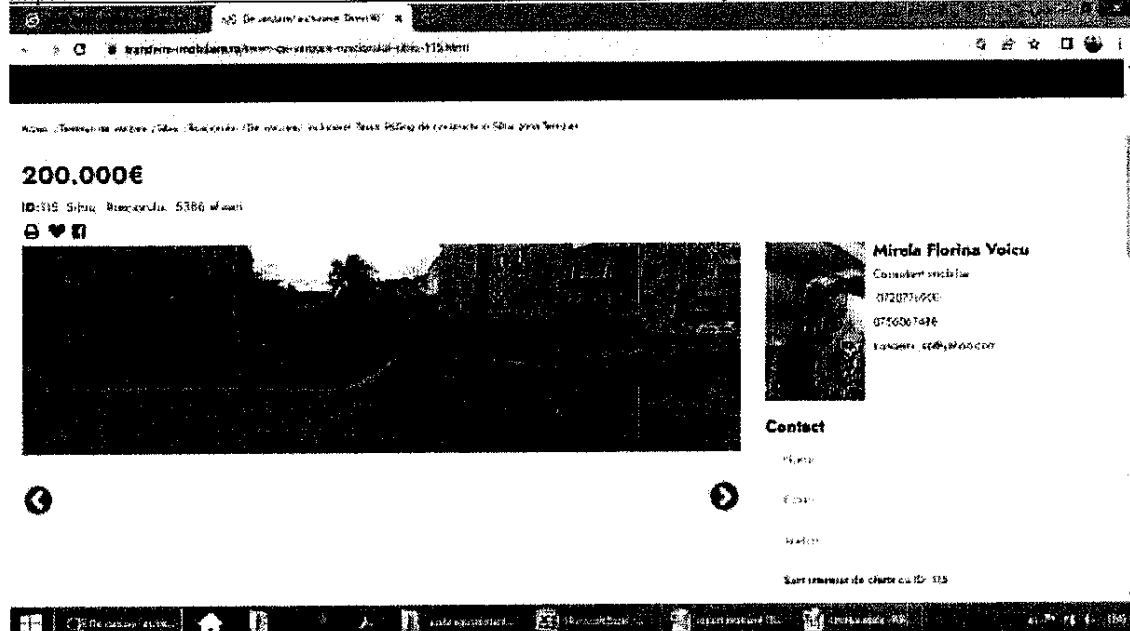


<https://homezz.ro/teren-intravilan-in-sibiu-de-inchiriat-195-mp-zona-centrala-3302316.html>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisnadie



Teren de inchiriat in Sibiu, zona Ville Sibiului, La DN7.
 Suprafata terenului este de 2500 mp, acces din strada principala.
 Terenul este pretabil pentru depozitare, parc auto, parcare utilaje, etc.
 Pretabil pentru acces utilaje grele, este amenajat!!!
<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-viile-sibiului-dn-7-IDhrByI.html>

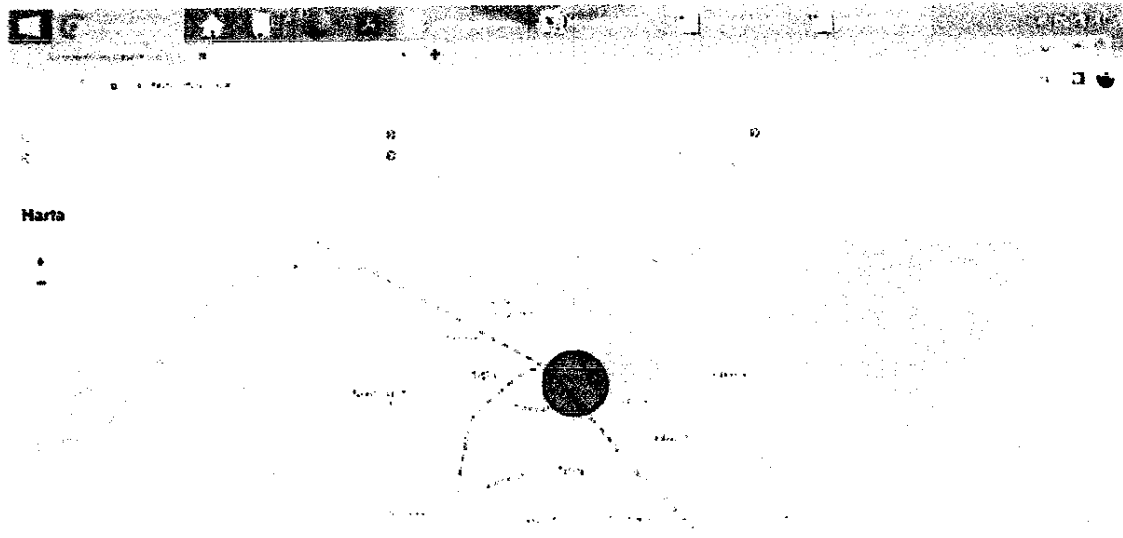


RAPORT DE EVALUARE Nr.1851/10.11.2023 CLIENT : Orasul Cisladie

Descriere teren

Caracteristici generale teren

Harta



Link-uri Utile Vanzari Inchirieri Contact

<https://www.trandemi-imobiliare.ro/teren-de-vanzare-rusciorului-sibiu-115.html>

PRESEDINTE DE SEDINTA,
COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

**CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI CISNADIE**

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

***privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de 44,00 mp din întregul
imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud.
Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția nr. 921 în
inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002***

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 unei suprafețe de 44,00 mp din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția nr. 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002

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: 037214179;
Fax: 0269561012;
E-mail: primarie@cisnadie.ro

II. Informații generale privind obiectul închirierii

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Obiectul închirierii îl reprezintă suprafața de 44,00 mp din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția nr. 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002, având o valoare de inventar de 9140,80 lei și este detaliat în planșele anexate prezentului caiet de sarcini.

Destinația și regimul bunului care face obiectul închirierii

Bunul imobil aflat în proprietatea domeniului public al or. Cisnădie și va fi folosit exclusiv în vederea amplasării unui chioșc ce va fi folosit în scopul comercializării de legume și fructe.

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. 269/29.11.2023 privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de 44,00 mp din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția nr. 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare produse alimentare.

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

Închirierea bunului are drept scop suplimentarea veniturilor bugetului local al UAT Cisnădie, prin valorificarea în mod responsabil a bunului proprietate publică urmărindu-se totodată

asigurarea unui spațiu comercial necesar având în vedere fluctuația mare de persoane din zona pieței agroalimentare.

Chiriașul are obligația de a încheia contracte de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, pentru ridicarea și transportul deșeurilor rezultate în urma desfășurării activității.

Chiriașul are obligația să posede autorizațiile și avizele specifice activității desfășurate.

În derularea activităților chiriașul va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului precum și 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.

Pe durata contractului de închiriere, chiriașul are obligația exploatării în regim de eficiență, continuitate și permanență a spațiului și a terenului aferent, cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia, urmând ca la încetarea contractului bunul să fie restituit în deplină proprietate, liber de sarcini.

Pe toată perioada contractului de închiriere este interzisă modificarea destinației bunului pentru care s-a încheiat contractul.

Orice investiție sau lucrare de amenajare a spațiului închiriat se va realiza de către locatar numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatorului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și fără a se crea sarcini în seama proprietarului imobilului.

Chiriașul este obligat să respecte reglementările și funcțiunile urbanistice ale terenului, așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism și în raportul de evaluare, care au stat la baza adoptării H.C.L nr. 269/29.11.2023 privind închirierea prin licitație publică a suprafeței de teren, să mențină reglementarea urbanistică pentru care se recomandă închirierea precum și obligația respectării Legii nr 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare.

V. Elemente de preț

Chiria minimă și modul de calcul al acesteia. Alte obligații fiscale datorate de chiriaș

Prețul de pornire al licitației pentru închirierea imobilului este de 14lei/mp/lună stabilit conform raportului de evaluare.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare în urma aplicării criteriilor de evaluare.

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

Chiria lunară va fi indexată anual, în funcție de indicele de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică prin Buletinul Statistic de Prețuri.

Titularul contractului de închiriere are obligația de a achita taxa pe teren conform art. 463, 465 - 467 din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, în cuantumul și la termenele stabilite prin normele legale incidente.

Pentru neplata în termen a chiriei se vor percepe majorări de întârziere conform art. 183 din Legea 207/2015 respectiv 1% din cuantumul obligației fiscale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv. Prevederile art. 173-180 și art. 182 din Legea 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală sunt aplicabile în mod corespunzător.

În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

VI. Durata închirierii

Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării referitoare la atribuirea contractului și va fi încheiat pe o perioadă de 4 ani. Pe parcursul derulării contractului chiriașului îi este interzisă subînchirierea bunului.

VII. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de autoritatea contractantă

Garanția de participare la licitație

Ofertanții vor achita garanția de participare la licitație stabilită în sumă de **200,00 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 ofertanților necâștigători fără niciun fel de rețineri, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare.

În cazul ofertantului câștigător, garanția de participare se restituie după semnarea contractului de închiriere și doar după constituirea garanției reprezentând contravaloarea a 2 (două) chirii.

În cazul în care autoritatea contractantă se află în situația de a anula procedura de atribuire, garanția de participare se restituie după data expirării termenului de depunere a unei contestații cu privire la această decizie, dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la această dată. În vederea restituirii garanției de participare ofertantul a cărui ofertă a fost declarată necâștigătoare depune o cerere în acest sens la sediul autorității contractante.

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) ofertantul câștigător nu se prezintă în vederea semnării contractului de închiriere în termenul de valabilitate a ofertei și/sau nu constituie garanția de bună execuție a contractului.

Garanția contractului

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

Garanția se constituie în ziua semnării 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 contractului se va depune în contul proprietarului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezoreria Sibiu.

Ofertantului câștigător 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/și execută cu întârziere sau își execută necorespunzător obligațiile asumate prin contract, inclusiv în ceea ce privește obligația de plată a chiriei. În cazul în care garanția va fi folosită pentru acoperirea prejudiciilor, locatarul are obligația reîntregirii acesteia în termen de 10 zile.

VIII. Data limită de depunere a ofertelor și ședința de deschidere a ofertelor

Ofertele se depun la sediul autorității contractante Orașul Cisnădie respectiv la Centrul de Informații pentru Cetățeni din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie, Piața Revoluției nr. 1 jud. Sibiu.

Data limită de depunere a ofertelor este 20.12.2023, ora 10.00.

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

Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura în data de 21.12.2023, ora 11.00, la sediul Primăriei orașului Cisnădie din Piața Revoluției nr. 1 jud. Sibiu.

IX. 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.

X. Condiții de valabilitate a ofertelor

Ofertele sunt valabile doar în situația în care sunt redactate în limba română și sunt însoțite de toate documentele prevăzute în documentația de atribuire 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 prețul minim vor fi excluse de la procedură.

Oferta va fi depusă în termenul prevăzut în documentația de atribuire, la sediul autorității contractante, într-un singur exemplar semnat și ștampilat, după caz, de către ofertant.

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.

XI. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

- 1) cel mai mare nivel al chiriei;
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- 3) protecția mediului înconjurător;
- 4) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat;

a) Ponderea criteriilor de atribuire

Ponderea criteriilor de atribuire a contractului este stabilită în prezenta documentație proporțional cu importanța acestora, apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat.

Ponderea fiecăruia dintre criteriile menționate mai sus este de până la 40%, iar suma acestora să nu depășească 100%, astfel:

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

b) 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”.

c) 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 pentru cifra de afaceri/venit/nivel cash flow cel 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**

XII. Costuri și taxe

Prețul minim al chiriei este de 14 lei/mp/lună.

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

Taxa de participare este de 100 lei, nerambursabilă și se depune în contul autorității contractante cu nr. RO58TREZ57621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sibiu.

Garanția de participare la licitație este de 200 lei și se depune în contul autorității contractante cu nr. RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezoreria Sibiu.

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.

XIII Solicitări de clarificări

Solicitările de clarificări privind documentația de atribuire vor fi depuse de către ofertanți într-un termen care să permită autorității contractante transmiterea răspunsurilor în termenul prevăzut de art. 335 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

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 transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, 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.

XIV Oferta și documentele care se prezintă de ofertanți pentru participarea la licitație

Reguli privind oferta

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

2. Ofertele se redactează în limba română.

3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, **în două plicuri sigilate:**

- **unul exterior** care va conține documentele prevăzute în Documentația de atribuire (Fișa de date a procedurii și Caiet de sarcini)

- **unul interior** care va conține oferta propriu-zisă (Formular D) semnată de ofertant.

Acestea se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

4. **PE PLICUL EXTERIOR** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

”LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT PENTRU ÎNCHIRIEREA suprafeței de 44,00 mp din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția nr. 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE 21.12.2023, ORA 11.00“

Plicul exterior va trebui să conțină plicul interior, precum și următoarele documente:

- fișa cu informații privind ofertantul (Formularul A)

- declarație pe proprie răspundere (Formular B)

- declarație de participare (Formularul C)

- declarație privind respectarea obligațiilor referitoare la protecția mediului (Formular E)

- documente privind îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular F)

- acte doveditoare privind identitatea, calitățile și capacitățile ofertanților:

a) Pentru persoana juridică română:

• certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului - în original, nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;

- sediul social;

- administratorul ofertantului;

• certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului consolidat al statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii

• certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Impozite și Taxe din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria orașului

Cisnădie, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în or. Cisnădie, valabil la data deschiderii ofertelor;

- certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a contribuției pentru asigurările sociale de stat;
- certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului - copie;
- documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei orașului Cisnădie a taxei de participare, a garanției de participare și a taxei reprezentând contravaloarea documentației de atribuire (caiet de sarcini) - chitanță/ordin de plată;
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
- o declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice; Formularul B;
- bilanț financiar - contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și parafat și balanța pe ultima lună financiar încheiată;
- informații referitoare la capacitatea economico-financiară a ofertantului - cash - flow - (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 6 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună);
- pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat ofertantul va depune dovada deținerii cu titlu valabil și asigurării funcționării pentru acest spațiu, pentru toată perioada închirierii.

Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

Dovada achitării taxei de participare la licitație;

Dovada depunerii garanției de participare la licitație;

Dovada achiziționării documentației de atribuire și a caietului de sarcini;

b) Pentru persoana juridică străină - se depun toate documentele prevăzute la lit b), traduse după caz în limba română de un traducător autorizat, precum și scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată.

Notă: Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa taxei de participare și a garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau quantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

5. PE PLICUL INTERIOR se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicul interior va conține:

Formularul de ofertă financiară (Formular D) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări cu următorul text: *oferta financiară, pentru închirierea suprafeței de 44,00 mp din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția nr. 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002.*

Plicul exterior, conținând documentele de calificare și plicul interior sigilat, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor prevăzut în anunțul de 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.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar la sediul autorității, semnat de către ofertant.

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 autoritatea contractantă.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

XV. Procedura de licitație. Etape

1. Etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate)

2. Etapa de analizare și evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al licitației.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, Comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în prezenta documentație de atribuire și în Caietul de sarcini, stabilite în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

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

Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte - plicuri intacte.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română, respectiv ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2) - (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare să existe cel puțin două oferte valabile, respectiv care să întrunească condițiile

impuse de art. 336 alin. (2)-(5) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ. În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte sau după deschiderea plicurilor exterioare comisia constată faptul că nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13) al art. 336 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație. Dacă în cadrul celei de-a doua proceduri se depune o singură ofertă care întrunește toate condițiile de valabilitate prevăzute de lege, contractul de închiriere se atribuie în baza acesteia.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire și studiul de oportunitate aprobate pentru prima licitație.

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute de Caietul de sarcini.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin. (9) al art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

În partea introductivă a procesului verbal se va consemna dacă plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicurile prezintă deteriorări/nu prezintă deteriorări sau părțile lipite ale acestora au fost afectate/nu au fost afectate prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

În procesul verbal se vor menționa de asemenea ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației.

Procesul verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanți.

În baza procesului verbal comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul licitației.

2. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ. 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 punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de către toți membrii comisiei.

În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12) al art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante. Raportul se depune la dosarul licitației.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicărilor autoritatea contractantă:

- va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective;
- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

Autoritatea contractantă va încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziilor referitoare la atribuirea contractului de închiriere, în scris, cu confirmare de primire.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite ofertanților, de către autoritatea contractantă, în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

XVI. Căi de atac

Procedura prealabilă

Contestațiile pot fi formulate în scris, în termen de 2 zile lucrătoare de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului și se depun la Centrul de Informații pentru Cetățeni din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie, Piața Revoluției nr. 1 jud. Sibiu

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 Cisnădie, 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 Cisnădie care va dispune reluarea procedurii.

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

Încălcarea prevederilor privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

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 contractantă o va comunica contestatarului, în scris, cu confirmare de primire.

Procedura contencioasă

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

XVII. Clauze referitoare la încheierea contractului de închiriere:

Încheierea contractului

Contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității, în termen de 20 de zile de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului și va cuprinde inclusiv clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

Neîncheierea contractului

În cazul în care contractul de închiriere nu poate fi încheiat se aplică prevederile art. 344 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ.

“(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

(3) 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.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă 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, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

(7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.“

Clauze referitoare la încetarea și rezilierea contractului de închiriere

Contractul de închiriere încetează de drept, în următoarele situații:

- a) la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) prin acordul scris al părților;
- c) în cazul falimentului și/sau dizolvării persoanei juridice;

Chiriașul consimte la rezilierea contractului de închiriere pentru cauze de utilitate publică sau dacă, prin documentațiile de urbanism, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

Neplata chiriei timp de 3 (trei) luni consecutive duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

Folosirea spațiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, deteriorarea și/sau distrugerea acestuia precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă

formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

În cazul neexecutării sau executării defectuoase a obligațiilor contractuale, cu excepția obligației de plată a chiriei, proprietarul va notifica rezilierea contractului chiriașului și termenul pentru eliberarea spațiului atribuit în chirie. Nerespectarea de către chiriaș a acestui termen dă dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea forțată, fără niciun fel de altă somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând chiriașului, fiind suportate în totalitate de acesta.

Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților și imprevizibil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

Prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de autoritățile deliberative sau de titularul dreptului de administrare, după caz, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

Soluționarea litigiilor

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

XVIII. Dispoziții finale

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Documentația de atribuire se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.

Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, aceasta poate fi exclus din procedura licitației, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere.

În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, ofertantul pierde garanția de participare la licitație.

Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru închirierea imobilului descris la Art. II.

În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la Primăria orașului Cisnădie, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare.

B. FISA DE DATE A PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ:

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: 0269561147;
Fax: 0269561012;
E-mail: primarie@cisnadie.ro

II. INFORMAȚII PRIVIND OBIECTUL LICITAȚIEI

Bunul ce face obiectul închirierii pe bază de licitație publică este suprafața de 44,00 mp din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția nr. 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare produse alimentare.

Durata închirierii: Durata contractului de închiriere este de 4 ani.

III. INFORMAȚII PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Documentația pentru înscriere la licitație poate fi obținută pe bază de solicitare scrisă, de la Primăria or. Cisnădie, Direcția Tehnică Compartiment Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație.

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante Primăria or. Cisnădie, Centrul de Informații pentru Cetățeni, Piața Revoluției nr. 1, cod poștal 555300 jud. Sibiu, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la finalizarea procedurii de atribuire a suprafeței de teren ce formează obiectul licitației.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta în locul și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data

stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

”LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT PENTRU ÎNCHIRIEREA suprafeței de 44,00 mp din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția nr. 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE 21.12.2023, ORA 11.00“

Plicul exterior va trebui sa conțină următoarele documente: - plicul interior, precum și următoarele documente:

- fișa cu informații privind ofertantul (Formularul A)
- declarație pe proprie răspundere (Formular B)
- declarație de participare (Formularul C)
- declarație privind respectarea obligațiilor referitoare la protecția mediului (Formular E)
- documente privind îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular F)
- acte doveditoare privind identitatea, calitățile și capacitățile ofertanților:
- documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei orașului Cisnădie a taxei de participare și a garanției de participare - chitanță/ordin de plată;

a) Pentru persoana juridică română:

- Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului - în original, nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;

- sediul social;

- administratorul ofertantului;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului consolidat al statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Impozite și Taxe din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria orașului Cisnădie, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în or. Cisnădie, valabil la data deschiderii ofertelor;

- certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului - copie;

- documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei orașului Cisnădie a taxei de participare, a garanției de participare și a taxei reprezentând contravaloarea documentației de atribuire (caiet de sarcini) - chitanță/ordin de plată;

- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

- o declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani; Formularul B

- bilanț financiar - contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și parafat și balanța pe ultima lună financiar încheiată;

- informații referitoare la capacitatea economico-financiară a ofertantului - cash - flow - (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 6 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună);

- pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat ofertantul va depune dovada deținerii cu titlu valabil și asigurării funcționării pentru acest spațiu, pentru toată perioada închirierii.

Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

Dovada achitării taxei de participare la licitație;

Dovada depunerii garanției de participare la licitație;

Dovada achiziționării documentației de atribuire și a caietului de sarcini;

b) Pentru persoana juridică străină - se depun toate documentele prevăzute la lit.

a), traduse după caz în limba română de un traducător autorizat, precum și scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată.

Notă: Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

PE PLICUL INTERIOR se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicul interior va conține:

Formularul de ofertă financiară (Formular D) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări cu următorul text: *oferta financiară, pentru închirierea suprafeței de 44,00 mp din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția nr. 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002.*

Plicul exterior, conținând documentele de calificare și plicul interior sigilat, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor prevăzut în anunțul de licitație.

IV ORGANIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE PE BAZĂ DE LICITAȚIE PUBLICĂ

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei Orașului Cisnădie, www.primariacisnadie.ro.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este 20.12.2023, ora 10.00 la, Centrul de Informații pentru Cetățeni din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie, Piața Revoluției nr. 1 jud. Sibiu.

Ședința publică de licitație se va desfășura în data de 21.12.2023, ora 11.00, în cadrul Primăriei orașului Cisnădie.

La data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei orașului Cisnădie din Piața Revoluției nr. 1 jud. Sibiu, vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare.

Comisia de evaluare, organizată la nivelul autorității publice contractante, a cărei componență este aprobată prin dispoziția primarului, este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor. Numărul membrilor comisiei trebuie să fie impar și nu poate fi mai mic de 5.

Membrii Comisiei de evaluare, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, conform art. 321 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Membrii Comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

Conform art. 317 alin. (10) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ **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.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității 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.

V. PROCEDURA DE LICITAȚIE

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al licitației.

1. 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,

oferțele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

2. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după ce toți membrii comisiei de evaluare și ofertanții semnează procesul verbal prevăzut la alin. (9) art. 341 din OUG 57/2019 în care se precizează rezultatul analizei conținutului plicurilor exterioare.

În urma evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se menționează ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Procesul verbal se semnează de toți membrii comisiei.

În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12) al art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii și ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare. Raportul se depune la dosarul licitației.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

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, cu respectarea procedurii prevăzute la art. 336 alin. (1)-(15) din OUG 57/2019.

VI. CRITERIILE DE ATRIBUIRE aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare. PONDERA CRITERIILOR

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în caietul de sarcini și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

VII. ALTE INFORMAȚII PRIVIND PROCEDURA DE LICITAȚIE

Prezenta documentație de atribuire se completează cu prevederile prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

VIII. CĂI DE ATAC. LITIGII

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea Contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările și completările ulterioare.

C. CONTRACT CADRU

JUDEȚUL SIBIU
PRIMARIA ORAȘULUI CISNĂDIE
Nr. _____ din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

În temeiul OUG nr. 57 privind Codul Administrativ, HCL nr. 269 din **29.12.2023** privind _____, **licitației publice din data de 21.12.2023** 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 Pța Revoluției nr. 1 jud. Sibiu, CUI _____, 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 locatar, proprietar al imobilului, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, primește în folosință suprafața de 32,00 mp din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția nr. 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002, cu o valoare de inventar de _____ lei.

Suprafața de 44,00 mp din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, este închiriată în scopul desfășurării unor activități comerciale.

(2) Suprafața de 44,00, menționată 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 **4 ani**, 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 suprafeței de teren închiriate 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. RO85TREZ57621A300530XXXX 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.

Neplata chiriei timp de 3 (trei) luni consecutive duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract. 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. RO52TREZ5765006XXX012104 deschis la Trezoreria Sibiu. 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 Locatorul 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 locator;

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 _____ 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 domeniul public;

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 exploatarea normală.

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 3 (trei) 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 atrăgând 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
Adriana Simonis

Vizat juridic
Diana - Maria Stanciu

Întocmit
Daniela Moldoveanu

LOCATAR

D. FORMULARE ȘI 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, împuternicit 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 Cislădie 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. PIATA REVOLUȚIEI, NR.1,
JUDETUL 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 unei suprafețe de 44,00 mp din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția nr. 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002 în vederea amplasării unui chioșc de comercializare produse alimentare, 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 Cisnădie,

chitanța nr. _____ / _____ emisă de U.A.T. orașul Cisnădie,

chitanța nr. _____ / _____ emisă de U.A.T. orașul Cisnădie,

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

autorizată)

(semnatura

Formular D

OFERTANTUL.....
REPREZENTAT PRIN.....
C.I./BULETIN SERIA.....
NR.....POLIȚIA.....
CU SEDIUL INSTRADA.....NR.....
JUDEȚUL.....COD POȘTAL.....
TELEFONTELEFAX.....
Având cont curent la banca.....

4) OFERTA DE LICITAȚIE

Luând la cunoștință despre conținutul documentației privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de 44,00 mp din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, identificat la poziția nr. 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002 în vederea amplasării unui chioșc de comercializare produse alimentare.

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 suprafața de 44,00 mp., din întregul imobil teren în suprafață de 125,00 mp proprietatea domeniului public al or. Cisnădie jud. Sibiu, situat administrativ or. Cisnădie str. Stejarului, 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*

Formular F

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*

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**