

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE**

**HOTĂRÂREA NR. 40**

**privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume**

Consiliul Local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri la data de 27 februarie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 2594/30.01.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 2595/30.01.2025 privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 39/26.02.2025, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 31/25.02.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 40/25.02.2025;

Ținând cont de :

-Raportul de evaluare nr. 1988/14.01.2025, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 1800/22.01.2025, întocmit de AL. Tomi Sorin Toma, expert evaluator ANEVAR;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 332-348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d) și alin. (7) lit. q), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului 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 teren de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume, conform anexei nr. 1 care parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă organizarea unei licitații publice în vederea închirierii unei suprafețe de teren de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume.



**Art.3** Se însușește Raportul de evaluare nr. 1988/14.01.2025, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 1800/22.01.2025, întocmit de AL. Tomi Sorin Toma, expert evaluator, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**Art.5** Se stabilește prețul minim al închirierii în sumă de 14 lei/mp/lună.

**Art.6** Se aprobă documentația de atribuire pentru licitația menționată la art. 1, conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.7** Contractul de închiriere se va încheia în termen de 30 zile de la data adjudecării licitației.

**Art.8** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Compartimentului administrare locuințe și spații cu altă destinație din cadrul Primăriei orașului Cisnădie.

**Art.9** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie, la data de 27 februarie 2025, cu 17 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
DANIELA-MARIA SZASZ**

**Difuzare:** 1 ex. Instituția Prefectului - Județul 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. Afîșaj

D.M.

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 40/27 februarie 2025 <sup>1</sup>			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii <sup>1)</sup> simplă o s-a făcut cu majoritate calificată x absolută o <sup>2</sup>	27/02/2025	
2	Comunicarea către primar <sup>2)</sup>	07/03/2025	
3	Comunicarea către prefectul județului <sup>3)</sup>	07/03/2025	
4	Aducerea la cunoștința publică <sup>4) +5)</sup>	07/03/2025	



5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>4)</sup> +5)	07/03/2025	
6	Hotărârea devine obligatorie <sup>6)</sup> sau produce efecte juridice <sup>7)</sup> , după caz	07/03/2025	
<p>Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. <u>57/2019</u> privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:</p> <p><sup>1)</sup>Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție."  <sup>2)</sup>Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."  <sup>3)</sup>Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării .....</p> <p><sup>4)</sup>Art. 197 alin. (4): "Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei."  <sup>5)</sup>Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor...cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."  <sup>6)</sup>Art. 198 alin. (1): "Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică."  <sup>7)</sup>Art. 199 alin. (2): "Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."</p>			



**CONSILIUL LOCAL AL  
ORAȘULUI CISNADIE**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume**

**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 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume.

**Situația juridică** a imobilului ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate aparține domeniului public al Unității Administrativ Teritoriale Oraș Cisnădie, poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin H.G. nr. 978/2002.

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

Potrivit O.U.G. nr.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 suprafeței de teren de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cislădie, situat în orașul Cislădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cislădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume. 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.

## **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 O.U.G. nr.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,  
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
DANIELA-MARIA SZASZ**



Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 40/27 februarie 2025

PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE  
REGISTRATURĂ  
Nr. intrare 800 22. IAN. 2025  
Nr. lașiro /

EvaluariAZ.ro

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

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie**

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **Active din domeniul public al orasului Cisnadie- PENTRU INCHIRIERE PRIN LICITATIE PUBLICA**

**Teren pentru amplasare chiosc in suprafata de 24 mp din acte**

:



**Adresa: Cisnadie , strada Stejarului , parcare Bl.15 , FN**

**Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul public**

**Solicitant: Orasul Cisnadie**

**Utilizator desemnat: Orasul Cisnadie**

**Data inspectiei: 10.01.2025**

**Data evaluării: 10.01.2025**

**Data intocmirii raportului de evaluare: 14.01.2025**

*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.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**

Catre:

**Orasul Cismadie , in calitate de Client**

si

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

**Stimati parteneri,**

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

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

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

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

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

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

Cu stima,

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





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 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.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnadia**

**Nr. raport/data 1988/14.01.2025**

**SINTEZA EVALUARII**

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	<b>Orasul Cisnadia</b>		
Nume proprietar	Orasul Cisnadia-domeniul public		
Proprietate	<i>Existenta</i>		
Tip proprietate evaluata	<i>Comerciala</i>		
Subtip proprietate	<i>Teren</i>		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	<i>Judet,Sibiu /Cisnadia/strada Stejarului , parcare Bl.15 / FN</i>		
Carte Funciara nr.	fara		
Numar cadastral/top			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-plan de situatie -anexa monitor Oficial		
Dreptul de proprietate	<i>Domeniul public –Orasul Cisnadia , drept deplin</i>		
Utilizare existenta constatata	<i>teren</i>		
	Teren		24 mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9736		
Valoare abordare prin comparatii inchiriere tarif/luna			
Teren		300	LEI
P/u luna/Teren		14	lei
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	<b>AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR</b>		
Data inspectiei	10.01.2025		
Data evaluarii	10.01.2025		
<b>VALOAREA DE PIATA inchiriere recomandata,</b>	-	LEI	EURO
<b>Inchiriere/ luna Teren</b>	<b>300</b>		60

<b>OBSERVATII SPECIALE</b>	
Localizare	<i>Urban-oras mic</i>
Nivel de activitate a pietei (NAP)	<i>Mediu , amplasat in zona mediana a localitatii ,</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	<i>Ex. : redusa; Amplasare mediana , stradal</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**

Utilitati: <i>Energie electrica, apa, canalizare, gaze</i>	<i>Da , in zona</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>-Teren folosit pentru amplasare chiosc</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea in teren adresa postala,</i>
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Un este cazul</i>
Alte Observatii	<i>Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt</i>

**Semnatura si parafa evaluatorului**

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR

Leg.10106 –valabil 2025





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**  
**TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

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

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

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

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cismadie**

**2. Scopul evaluarii**

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

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

**3. Identificarea imobilului supus evaluarii**

**Denumire:** Obiectul evaluării îl constituie Teren astfel:

Teren Su =24 mp

Imprejmuire: fara

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

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie**

**Adresa:** , Localitatea Cisnadie , str.Stejarului , parcare Bl.15 , FN ,Judetul Sibiu

**Cod postal:** 555300

**Identificare cadastrala:** neinscrisa in cf separat

**Proprietar:** Orasul Cisnadie –Domeniul Public ,dreptul de proprietate este inscris in Monitorul Oficial al Romaniei ,921/19 septembrie 2002 , pozitia 638

#### **4. Tipul valorii**

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

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

#### **5. Data evaluării:**

Data inspectiei: 10.01.2025

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

Data evaluarii: 10.01.2025

Data intocmirii raportului: 14.01.2025

#### **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 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:



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**

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

### **Chirii spatii:**

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

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-birouri-125mp-cismadie-IDvYtv.html>

pentru **COMPARABILA B: internet si informatii**

telefonice <https://www.storia.ro/ro/oferta/cabinet-stomatologic-cartierul-arhitectilor-3-locuri-de-parcare-IDCiWG>

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

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-stradal-85-mp-4-incaperi-2-intrari-video-IDBIB9.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 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.



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

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

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

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

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

Datele respectiv suprafețele imobilului au fost preluate din comanda solicitantului



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

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

**9. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

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

**Standarde generale**

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

**Standarde pentru active**

**Bunuri imobile**

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

**Descrierea raportului**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

**13. Riscul evaluării**



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**

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

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
proprietarului.

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

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

**I. PREZENTAREA DATELOR**

**1. Descrierea juridica**

Conf comenzii

Teren Su=24 mp

**2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare**

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Strada Stejarului , parcare Bl.15 Fn , zona in stagnare;

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

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: la teren
- Retea urbana de apa: la teren
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: la teren
- Retea urbana de canalizare: la teren
- Retea urbana de telefonie: la teren

Artere de circulatie:

- Auto: Strada Stejarului , parcare Bl.15
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto mediu
- Trafic pietonal mediu



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**

### **3. Decriere amplasament**

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cismadie, situată la strada Stejarului , parcare Bl.15 , zona mixtă de case/vile, spații comerciale și birouri, zona A .Accesul la teren se face din strada Stejarului , parcare Bl.15 , strada asfaltată cu o bandă pe sens;
- 4. Absent poluare în zona, în termenii uzuali, general acceptați de standardele în vigoare. Fără puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizările anterioare ale proprietății propuse spre închiriere nu induc suspectare de poluanți.

### **5. Decrierea terenului terenul nu face din prezentul raport de evaluare**

#### **Date generale**

- Teren intravilan cu suprafața 24 mp din acte, categoria de folosință: curți construcții, zona mixtă cu clădiri de tip locuințe, și spații comerciale și birouri;
- Forma terenului: regulată – aprox. dreptunghiulară, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: ușor înclinat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. Stejarului , parcare Bl.15
- Vecinatati: alte construcții,
- Utilitati
- Energie electrică, alimentare cu apă, canalizare ,gaze la teren.

#### **Amenajări ale terenului:**

- Terenul nu este îngrădit;

### **6. Date privind impozitele și taxele**

În conformitate cu prevederile de cod fiscal și Hotărârile Consiliului Local al localității Cismadie, impozitele pe terenurile urbane și amenajamente, sunt aplicate în funcție de suprafața și zona de amplasare.

### **7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente**

Pe piața imobiliară locală, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atât pentru scop de tranzacții cât ocazional pentru activitate servicii de închirieri în scop parcaje auto, sau către societăți comerciale/persoane fizice în scop construire case de locuit. În prezent piața este într-o stare de cvasistabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietăți similare. Se apreciază deci că în ultimii ani piața este o piață a cumpărătorilor, datorită numărului relativ generos de oferte, dar și pentru faptul că în privința finanțărilor, rigorile se mențin crescute la accesul acestora, inclusiv pentru situații de dezvoltări ulterioare profitabile. Se poate considera că piața terenurilor rezidențiale, de servicii sau mixte este o piață stabilă, așezată cu posibilități de creștere.

## **II ANALIZA DE PIATA**

### **Analiza preliminară a economiei:**

**Analiză:** Creșterea economică a României a decelerat în primul trimestru, dar țara noastră a fost



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**„performera” regiunii în T1 / Ungaria e în recesiune**

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.

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 2023 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:



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- 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 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>



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**  
**Delimitarea ariei de piața pentru imobilul analizat: Piața specifica**

Piața imobiliară se poate defini ca fiind mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raportul dintre cerere și ofertă, și la alți factori de stabilire a pretului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil pret plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieții pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară, la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra pretului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces pe piață. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare fiind influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează și este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației). În prezent piața imobiliară la nivelul localității CISMADIE, este în declin.

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

Piața imobiliară specifică –cuprinde proprietăți comerciale situate în incinte de baze sportive

## PIAȚA ACTIVELOREVALUATE

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



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnadia**

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

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației)

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

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

### **3.2. Oferta competitivă**

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

### **3.3. Analiza cererii**

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

### **Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta**

Având în vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliară evaluată este caracterizată de următoarele elemente:

- este amplasată în zona mediană, având o atractivitate medie pe piața imobiliară datorită specificului acesteia;
- piața imobiliară este în stagnare, observându-se o creștere ușoară a prețurilor pe toate segmentele de piață;

Piața imobiliară a imobilelor similare în zona este slabă pentru că există cerere mică datorită prudenței investitorilor, lipsei salariilor mari, precum și a influențelor pieței financiare naționale și internaționale, cât și a restricțiilor impuse la accesarea de credite.

## **I. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

Analiza CMBU va oferi răspunsuri mai multor întrebări, având în vedere potențialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar și cea existentă. În cazuri mai dificile se



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**  
impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

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

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

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

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

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

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

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

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



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie**

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

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

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

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare este pentru **Teren este amplasarea unei constructii.**

## **II. 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 Teren;**

- 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 înlocuire net –nu s-a aplicat , Abordare prin venit-nu s-a aplicat

- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea chiriei activelor evaluate 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 activelor

Abordare prin venit nu este relevanta intrucat nu exista o evident clara a veniturilor si cheltuiellilor

–

### **4.2.1 Comparația directă**

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 chiriei 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.



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisladie**

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 zona.

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

Mijloc	UM	Cant	Valoare de inchiriere	Valoare de inchiriere	Val unitara	
Fix			Lei/luna	euro/luna	de inchiriere/	
					luna	
					lei	euro
Teren	mp	24,00	300	60	14	2,72
<b>TOTAL</b>			<b>300</b>	<b>60</b>		

**III. 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 300 LEI echivalent 60 EURO**

**Analitic :**

Mijloc	UM	Cant	Valoare de inchiriere	Valoare de inchiriere	Val unitara	
Fix			Lei/luna	euro/luna	de inchiriere/	
					luna	
					lei	euro
Teren	mp	24,00	300	60	14	2,72
<b>TOTAL</b>			<b>300</b>	<b>60</b>		

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 a chiriei teren / luna:**

**300 LEI echivalent 60 EURO**



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
**valoare obținută prin tehnica comparației vanzarilor**

**Analitic :**

Mijloc	UM	Cant	Valoare de inchiriere	Valoare de inchiriere	Val.unitara	
Fix			Lei/luna	euro/luna	de inchiriere/	
					luna	
					lei	euro
Teren	mp	24,00	300	60	14	2,72
<b>TOTAL</b>			<b>300</b>	<b>60</b>		

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

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

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

Deși estimările 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**





EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR  
Membru titular ANEVAR leg. 10/106  
Web; [www.EvaluariAZ.ro](http://www.EvaluariAZ.ro)  
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/EvaluariAZ)  
Tel; +40 0723 006 291  
Mail; [office@evaluariaz.ro](mailto:office@evaluariaz.ro)

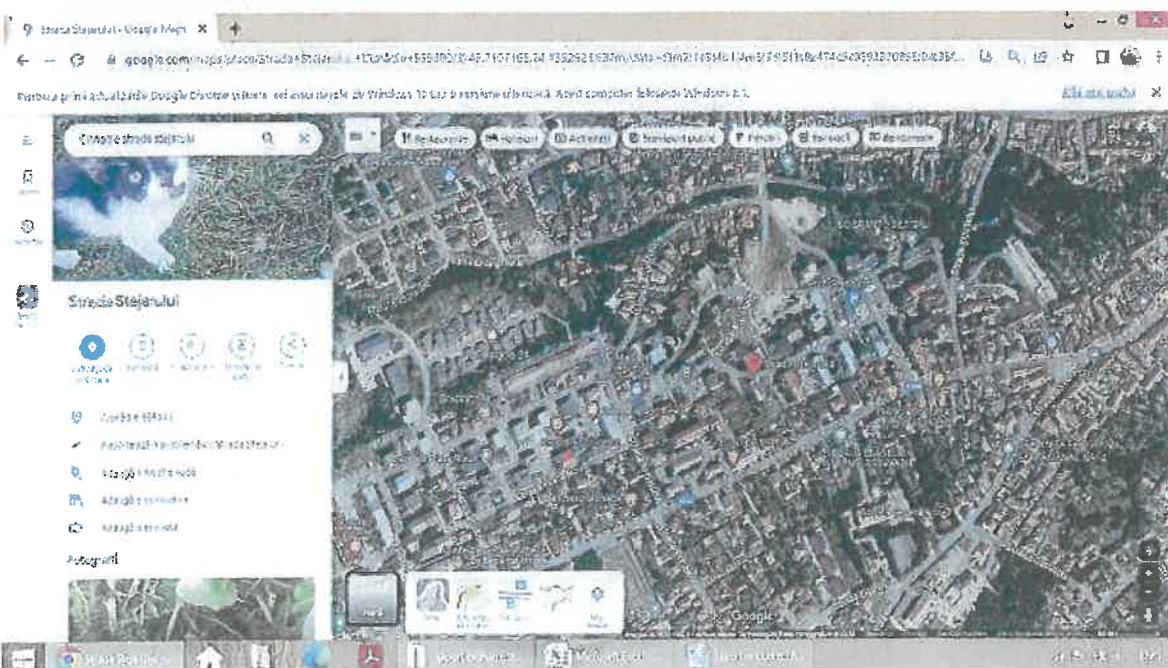
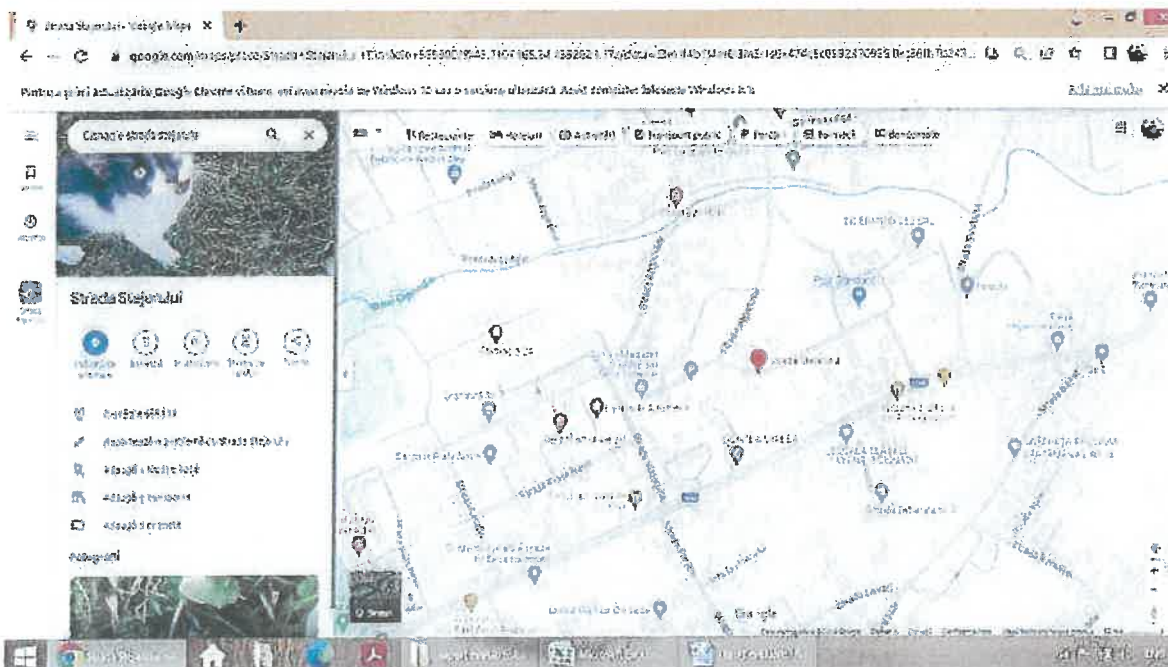
**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisladie**

**IV. ANEXE**



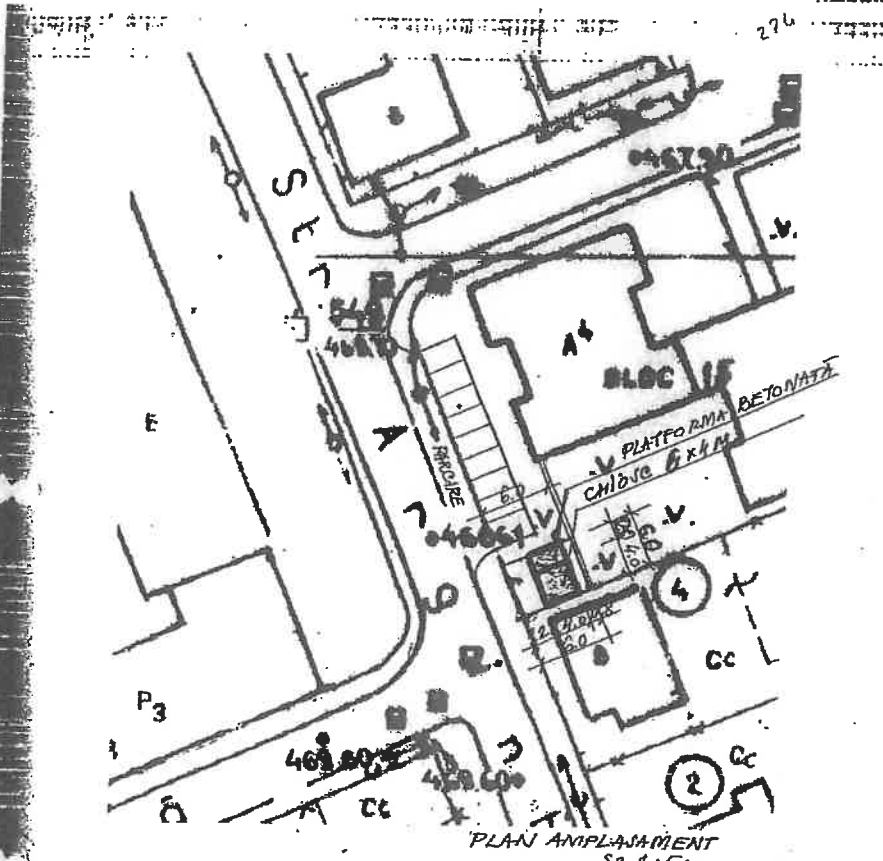
**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie**

**Localizare proprietate subiect:**





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**



- NOTĂ:**
- CHIOSCUL VA FI REALIZAT DIN ALUMINIU
  - ÎNCADRAREA DIN TAMPLARIE AL. CU
  - LEAM TERMOPAN SI PEREȚI TABLA AL. STRIATA
  - FUNCȚIUNEA VA FI COMERCIALIZAREA DE LEGUME FRUCTE.
  - PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUCȚIEI, PROIECTUL VA FI ÎNSOTIT DE AVIZE: ENERGIE ELECTRICĂ, GĂZ METAN, APA CALDĂ

APROB  
 PRIMAR,  
 JOHANN KRECH



PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE COMPARTIMENT ARHITECT JEF		BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE CISNĂDIE PTA REVOLUTIEI Nr.1	Pl. A7
PROIECTAT	ark / SPAS I	TITLU PROIECT: STUDIUL AMPLASAMENT CHIOSC SITE ARHITECTURAL CIȘNĂDIE	FAZĂ: P.U.D.
DESENAT	ark / SPAS I	Sc. 1:500	
		data: Dec. 2024	AMPLASAMENT CHIOSC





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie**

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situatia juridica actuala		
						Denumire act proprietate sau orice alt act doveditor	Nr. actului	Data actului
911	1.3.7.3.	Scuar	Strada Târgului, suprafață teren 390 mp, vecinătăți construcții			HCL	77	2001
912	1.3.7.3.	Scuar	Strada Piața-Nouă bloc N, suprafață teren 150 mp, vecinătăți construcții			HCL	77	2001
913	1.3.7.3.	Scuar	Strada Piața-Nouă bloc P, suprafață teren 700 mp, vecinătăți construcții			HCL	77	2001
914	1.3.7.3.	Scuar	Strada Cîndrețu, suprafață teren 1100 mp, vecinătăți construcții			HCL	77	2001
915	1.3.7.3.	Scuar	Strada Cîndrețu, suprafață teren 470 mp,			HCL	77	2001
916	1.3.7.3.	Scuar	Strada Măguri, suprafață teren 370 mp,			HCL	77	2001
917	1.3.7.3.	Scuar	Strada zona centru Cisnădicara, suprafață teren 475 mp, vecinătăți construcții			HCL	77	2001
918	1.3.7.3.	Scuar	Strada Băilor, suprafață teren 300 mp, vecinătăți construcții			HCL	77	2001
919	1.4.4.	Zonă verde	Cartier Stejarului, suprafață teren 2000 mp,			HCL	77	2001
920	1.6.4.	Parcare	Piața Revoluției, suprafață teren 150 mp, vecinătăți construcții			HCL	77	2001
921	1.6.4.	Parcare	Strada Stejarului, suprafață teren 125 mp, vecinătăți construcții			HCL	77	2001
922	1.6.4.	Parcare	Strada Măguri, suprafață teren 225 mp,			HCL	77	2001
923	1.6.4.	Parcare	Strada Patrioșilor, suprafață teren 200 mp, vecinătăți construcții			HCL	77	2001
924	1.6.4.	Parcare	Centru Cisnădicara, suprafață teren 320 mp, vecinătăți construcții			HCL	77	2001
925	1.6.4.	Parcare	Strada Patrioșilor, suprafață teren 200 mp, vecinătăți construcții			HCL	77	2001
926	1.6.4.	Parcare	Strada Cîndrețu, suprafață teren 440 mp,			HCL	77	2001
927	1.6.4.	Parcare	Strada Lacului, suprafață teren 340 mp,			HCL	77	2001
928	1.6.4.	Parcare	Strada Transilvaniei, suprafață teren 120 mp, vecinătăți construcții			HCL	77	2001
929	1.6.4.	Parcare	Piața-Nouă, suprafață teren 1100 mp,			HCL	77	2001
930	1.6.4.	Parcare	Strada Măguri, lângă lac Măgura, suprafață teren 350 mp, vecinătăți construcții			HCL	77	2001
931	1.6.2.	Teren joacă pentru copii	Strada Măguri, suprafață teren 200 mp,			HCL	77	2001
932	1.6.2.	Teren joacă pentru copii	Strada Stejarului, suprafață teren 500 mp, vecinătăți construcții			HCL	77	2001

334



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie**

**FOTOGRAFII**

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C	
<b>Valoare(oferta/chirie)</b>		<b>4,00</b>		<b>5,00</b>		<b>4,71</b>	
<b>Sursa informatiei</b>		<i>oferta</i>		<i>oferta</i>		<i>oferta</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		-3%	-0,12	-3%	-0,15	-3%	-0,14
<b>Pretajustat (Eur)</b>		<b>3,88</b>		<b>4,85</b>		<b>4,56</b>	
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<i>integral</i>	<i>integral</i>		<i>integral</i>		<i>integral</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
<b>Pretajustat (Eur)</b>		<b>3,88</b>		<b>4,85</b>		<b>4,56</b>	
<b>Conditii de finantare</b>		<i>la piata</i>		<i>la piata</i>		<i>la piata</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
<b>Pretajustat (Eur)</b>		<b>3,88</b>		<b>4,85</b>		<b>4,56</b>	
<b>Conditii de vanzare</b>		<i>nepartinitoare</i>		<i>nepartinitoare</i>		<i>nepartinitoare</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
<b>Pretajustat (Eur)</b>		<b>3,88</b>		<b>4,85</b>		<b>4,56</b>	
<b>Conditii de piata</b>	<i>ianuarie</i>	<i>ianuarie</i>		<i>ianuarie</i>		<i>ianuarie</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
<b>Pretajustat (Eur)</b>		<b>3,88</b>		<b>4,85</b>		<b>4,56</b>	
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>		<i>nu</i>		<i>nu</i>		<i>nu</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
<b>Pretajustat (Eur)</b>		<b>4</b>		<b>5</b>		<b>5</b>	
<b>Localizare</b>	<i>Cisnadie median</i>	<i>Cisnadie -similar</i>		<i>Cisnadie -similar</i>		<i>Cisnadie -similar</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0,000	0%	0,000	0%	0,000
<b>Pretajustat (Eur)</b>		<b>4</b>		<b>5</b>		<b>5</b>	
<b>Suprafata utila (mp.)</b>	<i>24,00</i>	<i>125</i>		<i>80</i>		<i>85</i>	
<b>Diferenta suprafata (mp.)</b>		<i>101</i>		<i>56</i>		<i>61</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		-10,0%	-0,39	-5%	-0,24	-5,0%	-0,23
<b>Pretajustat (Eur)</b>		<b>3</b>		<b>5</b>		<b>4</b>	



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie**

Finisaje / dotari	fara	finisaje medii/dotari superioare		finisaje medii/dotari superioare		finisaje superioare/dotari superioare	
		-20%	-0,78	-20%	-0,97	-20%	-0,87
Valoarea ajustarii (% ,Eur)							
Pretajustat (Eur)		2,7		4		3	
Conditia/starea	buna	buna		buna		buna	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,15
Pretajustat (Eur)		3		4		4	
Utilizare	comerciala	comerciala		comerciala		comerciala	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pretajustat (Eur)		3		4		4	
Vad comercial	superior	mediu		similar		similar	
Valoarea ajustarii (% ,Eur)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pretajustat (Eur)		2,7		3,6		3,62	
Total ajustare bruta (% , Eur)		30%	1,16	25%	1,21	25%	1,25
Total ajustare neta (% , Eur)		-32,1%	-1,28	-27,3%	-1,36	-23,1%	-1,09
Valoarea aleasa							
Valoarea estimata (rotund) inchiriere teren (euro/mp)		2,7 Eur/mp					

Mijloc	UM	Cant	Valoare de inchiriere	Valoare de inchiriere	Val unitara	
Fix			Lei/luna	euro/luna	de inchiriere/	
					luna	
					lei	euro
Teren	mp	24,00	300	60	14	2,72
<b>TOTAL</b>			<b>300</b>	<b>60</b>		

**Link comparabile**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-birouri-125mp-cisnadie-IDvYtv.html>  
<https://www.storia.ro/ro/oferta/cabinet-stomatologic-cartierul-arhitectilor-3-locuri-de-parcare-IDCiWG>  
<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-stradal-85-mp-curte-4-incaperi-2-intrari-curte-IDCmf>

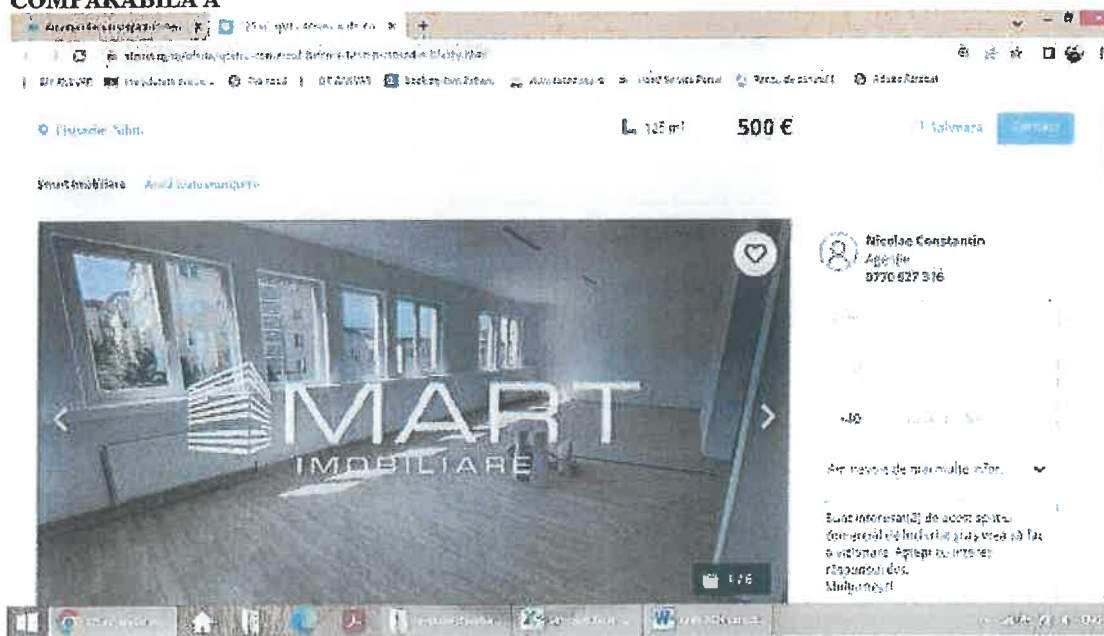
**Anexe de calcul:**



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**

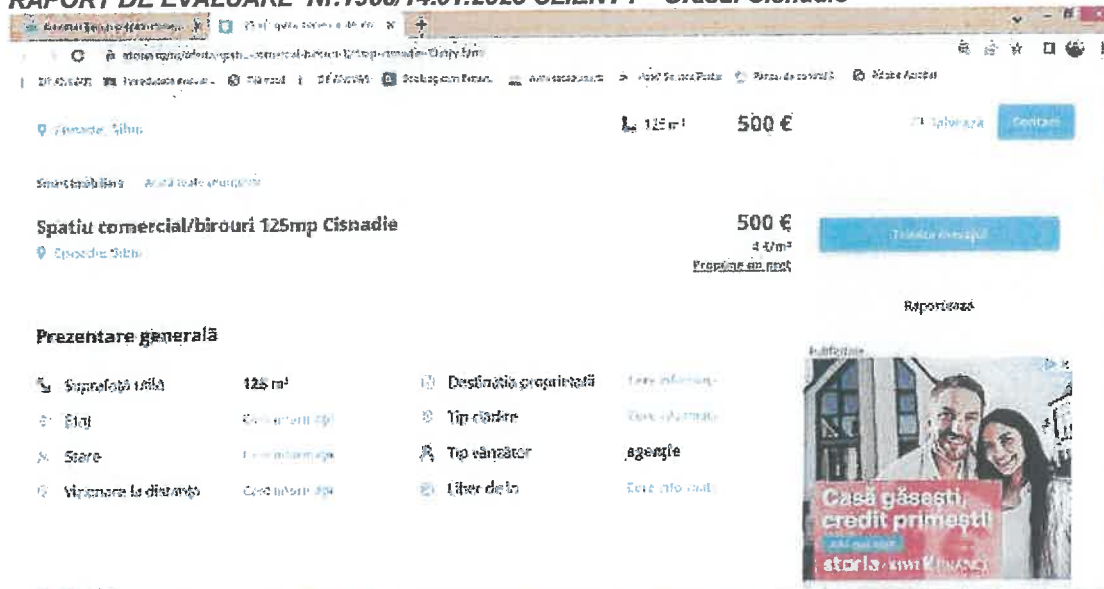
**Date despre vânzari și cotații**

**COMPARABILA A**





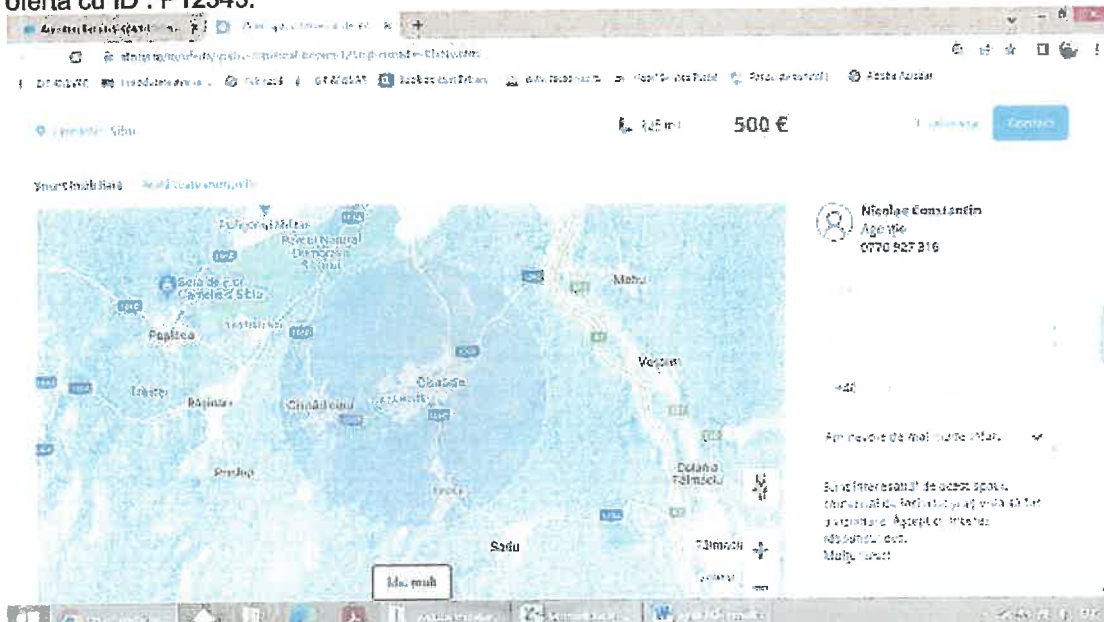
**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**



Smart propune la închiriat un spațiu de 125mp situat în Cisnădie, se află chiar lângă una dintre străzile principale ale orașului și are acces ușor la punctele de interes în comun.

Spațiul vine cu parchet, zugrăvit - toate făcute de proprietar - și există și CT cu calorifere! Dacă doriți să vă începeți propria afacere sau să vă extindeți una existentă, aceasta este o modalitate excelentă de a o face.

Acesta este un moment excelent pentru a închiria în Cisnădie, deoarece prețurile sunt încă relativ scăzute în comparație cu alte părți ale zonei. Dacă sunteți interesat să aflați mai multe despre această proprietate sau să aranjați un o întâlnire cu agentul nostru sunați și precizați la telefon că ați văzut oferta cu ID : P12343.

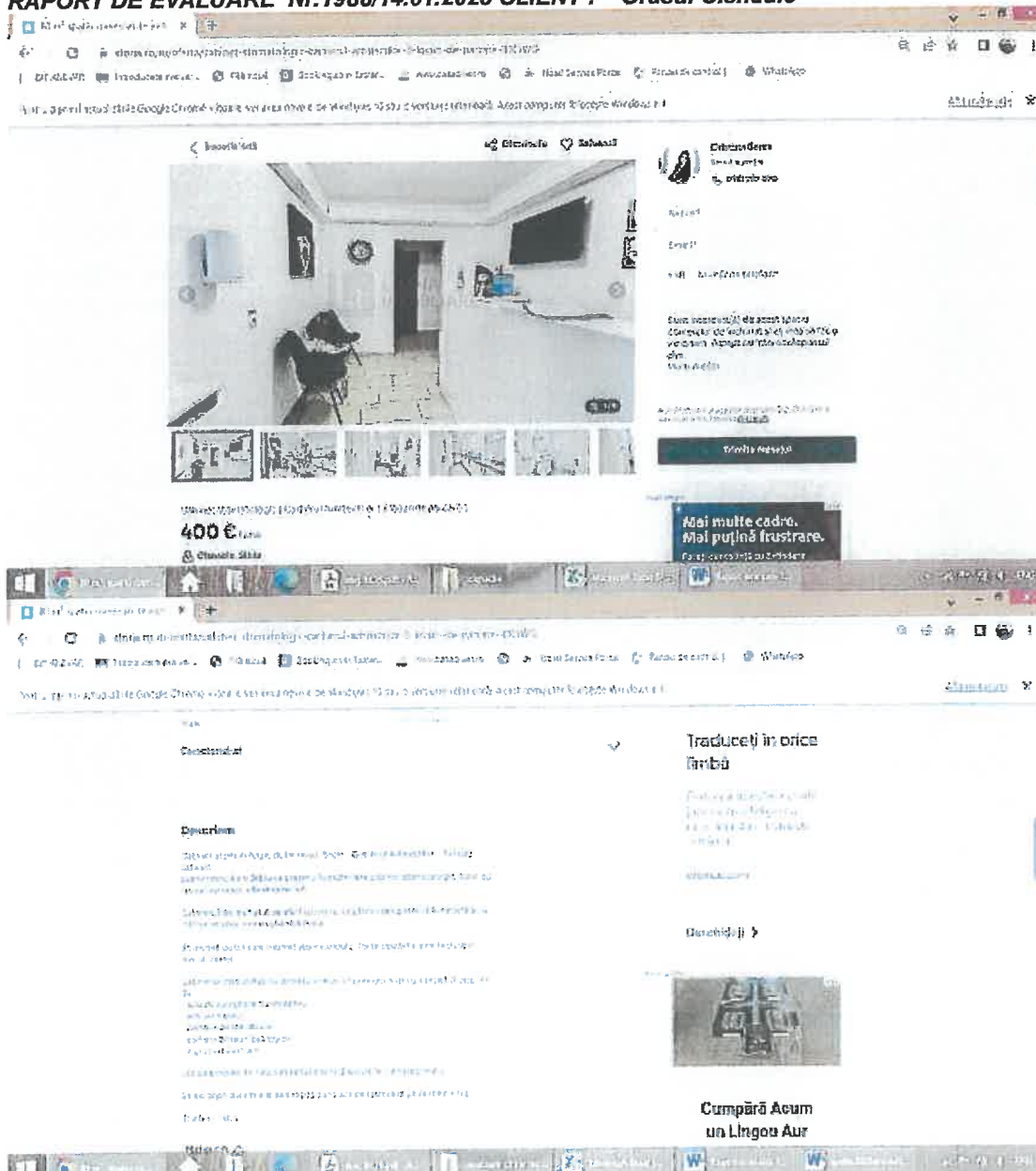


<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-birouri-125mp-cisnădie-IDvYtv.html>

COMPARABILA B



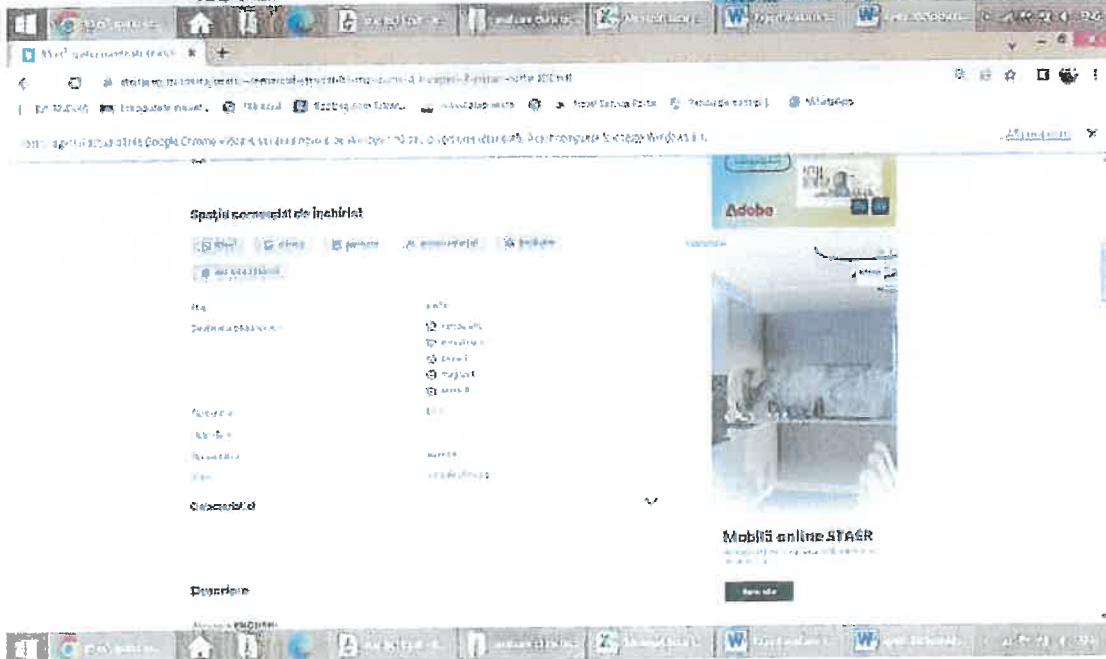
## RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnadie



<https://www.storia.ro/ro/oferta/cabinet-stomatologic-cartierul-arhitectilor-3-locuri-de-parcare-IDCiWG>  
Comparabila C

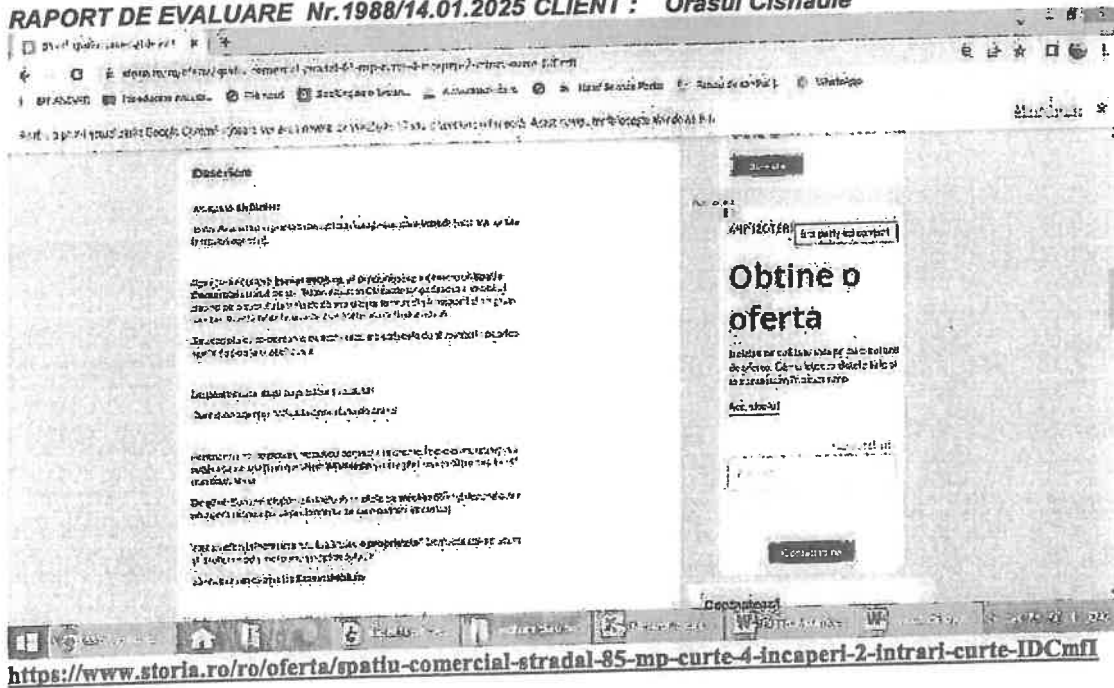


**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cismadie**





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnădie**

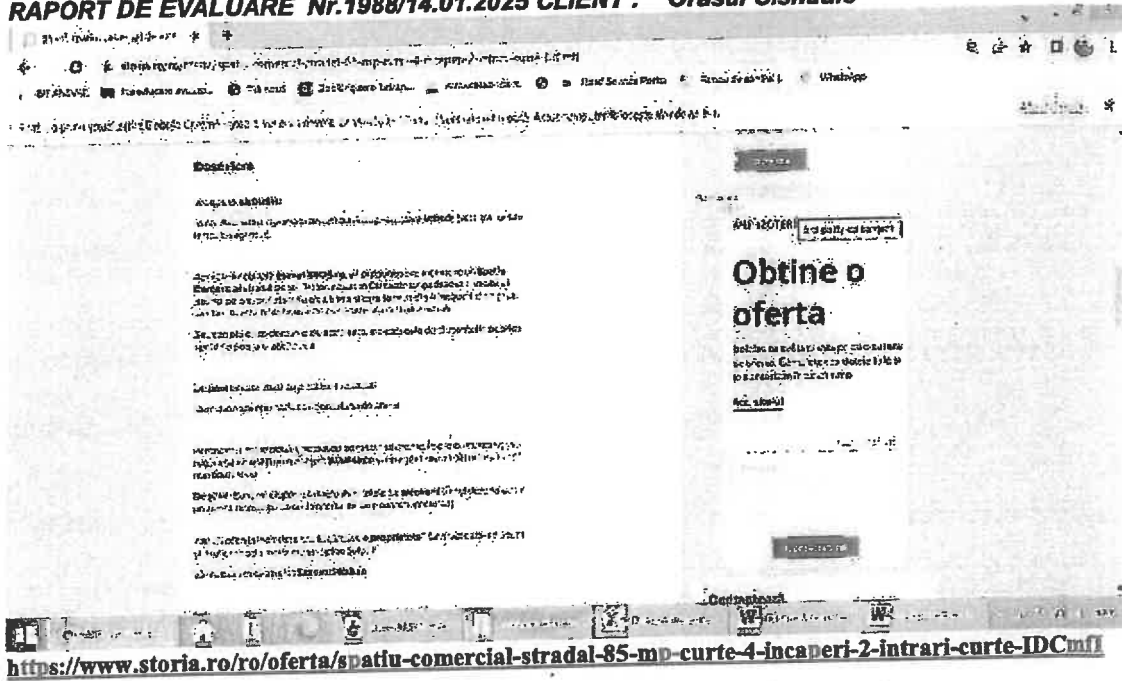


INIȚIATOR  
PRIMAR,  
MIRCEA ORLĂȚAN





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1988/14.01.2025 CLIENT : Orasul Cisnadiu**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
DANIELA-MARIA SZASZ**



**Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului Local Cîsnădie nr. 40/ 27 februarie 2025**

**CONSILIUL LOCAL AL  
ORAȘULUI CÎSNADIE**

***DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE***

**privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cîsnădie, situat în orașul Cîsnădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cîsnădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume**

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 teren de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume**

### **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: 0372- 714.179, 0372-714.180;  
E-mail: primarie@cisnadie.ro

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

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

Imobilul teren de 24,00 mp care face obiectul închirierii face parte din domeniul public al orașului Cisnădie, fiind identificat la poziția nr. 921 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, aprobat prin H.G. nr. 978/2002.

#### **Destinația și regimul bunului care face obiectul închirierii**

Închirierea imobilului teren de 24,00 mp se face în scopul desfășurării unor activități comerciale.

### **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. 40/27.02.2025 privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume.

### **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. 40/27.02.2025 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 **14 lei/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 28 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/își 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 \_\_\_\_\_ 2025, ora 12.

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 \_\_\_\_\_ 2025, ora 12, 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** pentru terenul în suprafață de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cîsnădie, situat în orașul Cîsnădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cîsnădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume.

**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**

Solicitățile 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 O.U.G. nr.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 prin licitație publică a unei suprafețe de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume.”**

**A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE \_\_\_\_\_ 2025, ORA 12“**

**Plicul exterior** va trebui sa 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 imobile 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 bilanța 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 cuantum 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 prin licitație publică a unei suprafețe de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cislădie, situat în orașul Cislădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cislădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume.*

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 O.U.G. nr.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 O.U.G. nr.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 clasafi 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 O.U.G. nr.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 Cislădie, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare.

## **B. FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE**

### **I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ:**

Denumirea autorității contractante:

Propietar: U.A.T. ORAȘ CİSNĂDIE,

Adresa sediu: Piața Revoluției, nr.1, Cislădie, județul Sibiu, cod poștal 555300

Cod fiscal: 4406002,

Telefon: 0372-714.179, 0372-714.180;

E-mail: primarie@cislădie.ro

### **II. INFORMAȚII PRIVIND OBIECTUL LICITAȚIEI**

Bunul ce face obiectul închirierii pe bază de licitație publică a unei suprafețe de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cislădie, situat în orașul Cislădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cislădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume.

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 de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume, ce formează obiectul licitației.

Persoana interesantă 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** privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume.

**A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE \_\_\_\_\_ 2024, ORA 12“**

**Plicul exterior** va trebui să 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 Cislădie, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în or. Cislădie, valabil la data deschiderii ofertelor;

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

• documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei orașului Cislădie 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 bilanța 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 cuantumul 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 prin publică a unei suprafețe de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume.*

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.primariacisnadiie.ro](http://www.primariacisnadiie.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 \_\_\_\_\_ 2025, ora 12, 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 \_\_\_\_\_ 2025, ora 12, 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 O.U.G. nr.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, ofertele 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 O.U.G. nr.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 O.U.G. nr.57/2019.

## **VI. CRITERIILE DE ATRIBUIRE aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare. PONDEREA 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 O.U.G. nr. 57 privind Codul Administrativ, HCL nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ privind \_\_\_\_\_, licitației publice din data de \_\_\_\_\_ și Legii nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

#### CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

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

**ȘI**

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

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

**Art. 2 (1)** Primul în calitate de locator, proprietar al imobilului, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, primește în folosință imobilul teren de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume.

(2) Suprafața teren de 24,00 mp, 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 închiriate este de \_\_\_\_\_ lei/lună, calculată în conformitate cu procesul verbal nr. \_\_\_\_\_ din procedura licitației.

(2) Locatarul se obligă să achite suma totală de \_\_\_\_\_ lei reprezentând chirie aferentă perioadei \_\_\_\_\_, la termenele și în condițiile prezentului contract.

(3) Chiria se achită în numerar la casieria **PROPRIETARULUI** sau prin virament bancar în contul cu nr. RO85TREZ57621A300530XXXX deschis la Trezoreria Sibiu, termenul limită fiind **ziua 28-a** a lunii în curs.

În cazul plății online, pe ordinul de plată se vor menționa în mod obligatoriu următoarele date: beneficiar Orașul Cisnădie, contul RO85TREZ57621A300530XXXX, CUI 4406002.

(4) 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.

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

(6) Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract. În caz de întârziere de la plata chiriei ce depășește 10 (zece) zile consecutive, locatorul este îndreptățit la rezilierea contractului de închiriere de plin drept, fără punere în întârziere și fără a mai fi necesară intervenția instanțelor de judecată. Subsemnatele părți contractante declarăm că suntem de acord cu inserarea prezentei clauze ce reprezintă pact comisoriu expres.

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

**Art. 5** În termen de 5 zile calendaristice de la data încheierii prezentului contract **LOCATARUL** se obligă să constituie în favoarea **LOCATORULUI**, o garanție ce constituie echivalentul a două chirii în valoare de \_\_\_\_\_ lei, 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 acestuia 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 ce rezultă din neexecutarea obligațiilor contractuale la termenele și în condițiile stabilite prin prezentul contract.

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

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

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

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

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

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

e) să nu transfere și să nu constituie, în favoarea terților, vreun drept real sau de creanță asupra imobilului 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 H.C.L. \_\_\_\_\_ 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 ceseze 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 exploatării normale.

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

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

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

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

(2) Impun locatarului să facă asigurări de daune.

(3) Exonerează locatorul în calitate 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, la termenele stabilite prin prezentul contract;

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;

d) locatarul nu a respectat clauzele contractuale;

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

f) atunci când interesul public o impune locatorul poate rezilia, de drept, prezentul contract prin simpla notificare scrisă adresată locatarului cu 10 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 10 de zile. În această situație locatarul datorează despăgubiri ce se calculează ca fiind echivalentul chiriei aferente perioadei contractuale;

**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 deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## **CAPITOLUL IX. CLAUZE FINALE**

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

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

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

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

**Art. 23** Modificarea sau prelungirea 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 3 (trei) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte, iar un exemplar pentru Serviciul Impozite, Taxe și Autorizare Activități Comerciale.

**LOCATOR**

Orașul Cîsnădie prin  
Primar,  
Mircea Orlățan

Secretar general

**LOCATAR**

Daniela Maria Szasz

Vizat CFP  
Director executiv,  
Simona Paraschiva Suroiu

Vizat juridic  
Consilier juridic,  
Diana Maria Stanciu

Întocmit  
Daniela Aurelia Moldoveanu

**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, imputernicit al \_\_\_\_\_,

declor

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 Cisnădie are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

**Data completării** \_\_\_\_\_

**OFERTANT**

\_\_\_\_\_  
*(semnatura autorizată)*

**Formular C**

**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA ÎNCHIRIERII**

**CĂTRE**

**U.A.T. ORAȘUL CISNĂDIE, STR. PIAȚA REVOLUȚIEI, NR.1,  
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 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume, declar/declaram 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**

\_\_\_\_\_  
(semnatura autorizată)

## Formular D

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

### 4) OFERTA DE LICITAȚIE

Luând la cunoștință despre conținutul documentației privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de 24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Stejarului, parcare Bl. 15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume.

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 imobilul teren de  
24,00 mp, din domeniul public al Orașului Cisnădie, situat în orașul Cisnădie, str. Stejarului, parcare Bl.  
15, FN, identificat la poziția nr. 921 din inventarul domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea  
amplasării unui chioșc de comercializare fructe și legume, 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,  
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
DANIELA-MARIA SZASZ**