



ROMANIA
JUDETUL ALBA
CONSILIUL LOCAL DOȘTAT



HOTĂRÂREA nr.11/2023

**privind scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii, a unui spațiu situat în cadrul clădirii
Dispensarului uman, din Comuna Doștat, nr.250, jud.Alba**

Consiliul local al comunei Doștat , județul Alba întrunit în ședință publică ordinară în data de 31 ianuarie 2023;

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr.11/31.01.2023 privind scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii, a unui spațiu situat în cadrul clădirii Dispensarului uman, din Comuna Doștat, nr.250, jud.Alba;
- referatul de aprobare nr.209/25.01.2023 al primarului în calitate de inițiator, pentru proiectului de hotărâre privind scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii, a unui spațiu situat în cadrul clădirii Dispensarului uman, din Comuna Doștat, nr.250, jud.Alba;
- raportul de specialitate privind scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii, a unui spațiu situat în cadrul clădirii Dispensarului uman, din Comuna Doștat, nr.250, jud.Alba, întocmit de d-na Ioana Maria Gheorghe-secretar general UAT și înregistrat sub nr.210/25.01.2023;
- Raportul de avizare al comisiei de specialitate nr.1 - Comisia pentru dezvoltare economică socială, buget-finanțe, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor, administrație publică locală a Consiliului local al Comunei Doștat, înregistrat sub nr.11/1 din 30.01.2023,
- Raportul de avizare al comisiei de specialitate nr.2 - Comisia pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism și protecția mediului, gospodărie comunală, învățământ, sănătate, cultură, culte, protecție socială, tineret și sport , înregistrat sub nr.11/2 din 30.01.2023,

În conformitate cu art.333 din OUG 57/2019 ce prevede că închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin Hotărârea Consiliului local.

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c) coroborat cu art.6 lit.b), art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1, art.297 alin.1, lit c) , art.362, art.332-348 și art.196 alin.1 lit.a), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă scoaterea la licitație publică, cu ofertă în plic, în vederea închirierii, pe o perioadă de 5 ani, a spațiului în suprafață de 61,31 mp, situat în cadrul clădirii Dispensarului uman, din Comuna Doștat, sat Doștat, nr.250, jud.Alba, care aparține domeniului public al Comunei Doștat.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare a spațiului, situat în cadrul clădirii Dispensarului uman, din Comuna Doștat, sat Doștat, nr.250, jud.Alba, întocmit de Vertical Eval-Cons SRL , înregistrat la Primăria comunei Doștat sub nr. 255/30.01.2023 , astfel cum este prevăzut în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Comuna DOȘTAT

Comuna Doștat, Str.Principală, Nr. 250 – cod poștal: 517275

CIF: 4562265

Telefon/ Fax: 0258/764690;

E-mail: dostat@ab.e-adm.ro, Web: www.comuna-dostat.ro



ROMANIA
JUDETUL ALBA
CONSILIUL LOCAL DOȘTAT



Art.3. Se aprobă Documentația de atribuire, Caietul de Sarcini și Contractul de închiriere privind închirierea prin licitație publică, a spațiului identificat la art.1, conform Anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă prețul de pornire al licitației de 9,81 lei/mp /luna .

Art.5. Se stabilește comisia de evaluare a ofertelor pentru închiriere în următoarea componență:

Președinte - Avram Viorel Vasile-viceprimar;
Membru Hudrea Maria-consilier achiziții publice;
Membru Avram Florin -consilier local;
Secretarul comisie Gheorghe Ioana Maria-secretar general al comunei.

Art.6. Se stabilește comisia de evaluare a contestațiilor pentru închiriere în următoarea componență:

Președinte- Cîndea Emilia Livia-primarul comunei Doștat;
Membru- Dima Maria-consilier local;
Membru Avram Ioan-inspector principal.

Art.7. Se împuternicește primarul comunei Doștat, d-na Emilia Livia Cîndea să semneze în numele comunei, contractul de închiriere cu ofertantul declarat câștigător .

Art.8. Primarul comunei Dostat prin compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al acestuia vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri .

Art.9. Prezenta hotărârea va fi comunicată: Instituției Prefectului – județului Alba, Primarului comunei Doștat, compartimentul achiziții publice, compartimentului contabilitate din cadrul aparatul de specialitate al primarului și va fi făcută publică prin afișare și publicare pe pagina web a comunei www.comuna-dostat.ro.

Doștat, la 31 ianuarie 2023

Președinte de ședință
Florin Avram

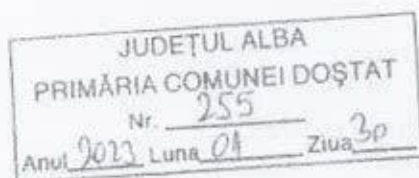


Contrasemnează pentru legalitate
Secretarul general al comunei,
Ioana-Maria Gheorghe

Hotărârea a fost adoptată în urma votului favorabil a 9 consilieri, din numărul de 9 consilieri în funcție.
IMG/IMG/4 ex./1/1

Comuna DOȘTAT
Comuna Doștat, Str.Principală, Nr. 250 – cod poștal: 517275
CIF: 4562265
Telefon/ Fax: 0258/764690;
E-mail: dostat@ab.e-adm.ro, Web: www.comuna-dostat.ro

Nr.3 / 29.01.2023



RAPORT DE EVALUARE -
ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATA

Proprietate imobiliară
comercială

Spatiu
comercial/administrativ
situat la Etaj 1 din P+E

Dostat, str. Drumul
Scolii, nr. 250, jud. Alba

Proprietatea COMUNA
DOSTAT

Client: COMUNA
DOSTAT

Utilizator desemnat:
COMUNA DOSTAT

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Societății VERTICAL EVAL-CONS SRL, al COMUNA DOSTAT.

- ianuarie 2023 -

Cuprins

1. Termenii de referință.....	4
1.1. Evaluatorul.....	4
1.2. Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării.....	5
1.3. Identificarea activului supus evaluării.....	5
1.4. Tipul valorii și data evaluării.....	5
1.5. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	6
1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	6
1.7. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative.....	7
1.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
1.9. Declararea conformității evaluării cu SEV.....	9
1.10. Descrierea raportului.....	9
2. Prezentarea datelor.....	10
2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect.....	10
2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată.....	12
3. Analiza pieței imobiliare specifice.....	16
3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare.....	16
3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței.....	17
3.3. Fapte curente.....	17
3.4. Analiza cererii solvabile.....	17
3.5. Analiza ofertei competitive.....	17
3.6. Analiza echilibrului.....	18
3.7. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU.....	18
4. Evaluarea.....	19
4.1. Abordarea prin piață.....	19
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	23
5.1. Sinteza rezultatelor.....	23
5.2. Concluzia asupra valorii.....	23
6. Anexe.....	24
6.1. Fotografii suplimentare.....	24
6.2. Date de piață (tranzacții, oferte, etc.).....	25
6.3. Documente tehnice suplimentare.....	40

Rezumat

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **COMUNA DOSTAT**, în calitate de client și utilizator desemnat; evaluarea s-a realizat în scopul consilierii clientului în luarea unor decizii de management; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicidecum și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se referă la Spatiu comercial/administrativ situat la Etaj 1 din P+E, situată în Dostat, str. Drumul Scolii, nr. 250, jud. Alba, proprietatea COMUNA DOSTAT, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Clădiri	1 spatiu situat la Etaj în clădire P+E cu caracter comercial-administrativ cu Au=61.3 mp (conform RLV)	în exclusivitate	proprietate	construire

Proprietatea a fost evaluată în condițiile Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate; proprietatea imobiliară evaluată este una comercial/administrativa, putându-se proceda la estimarea unei „chirii de piață”, utilizabilă pentru scopul exprimat.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra chiriei de piață a Spatiu comercial/administrativ situat la Etaj 1 din P+E, la data de 27.01.2023, este cea rezultată din:

abordarea prin piata: 120 EUR/luna echivalent a 590 LEI/luna
 Raportat la Aria utila: 2 eur/mp/luna echivalent a 9.62 lei/luna

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare

VERTICAL EVAL-CONS SRL



29.01.2023

1. Termenii de referință

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

1.1. Evaluatorul

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către VERTICAL EVAL-CONS SRL¹, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, înafara celor identificate mai jos:

- proprietatea a fost inspectată de către Bogdan Calugaru, cu legitimația ANEVAR nr. 17904, fiind însoțit de către doamna Emilia Candea, reprezentantul proprietarului.
- celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Bogdan Calugaru, cu legitimația ANEVAR nr. 17904

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/taboul-asocatiei>).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

CĂLUGĂRU BOGDAN

Evaluator Autorizat ANEVAR

Specializarea EPI, EI, EBM



¹ VERTICAL EVAL-CONS SRL, împreună cu evaluatorii identificați, sunt denumiți generic în cadrul raportului „Evaluatorul”.

1.2. Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv COMUNA DOSTAT, în calitate de Client și Utilizator Desemnat, și conține informații adecvate doar necesităților lor.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Evaluarea s-a realizat în scopul consilierii clientului în luarea unor decizii de management.

1.3. Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Spatiu comercial/administrativ situat la Etaj 1 din P+E”, situată în Dostat, str. Drumul Scolii, nr. 250, jud. Alba, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Clădiri	1 spatiu situat la Etaj in cladire P+E cu caracter comercial-administrativ cu Au=61.3 mp (conform RLV)	în exclusivitate	proprietate	construire

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale semnificative.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

1.4. Tipul valorii și data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este „chiria de piață”, definită astfel de SEV 104 – Tipuri ale valorii:

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

Data evaluării este 27.01.2023; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 4.8922 RON pentru 1 EUR; data raportului este 29.01.2023.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât

1.2. Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv COMUNA DOSTAT, în calitate de Client și Utilizator Desemnat, și conține informații adecvate doar necesităților lor.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Evaluarea s-a realizat în scopul consilierii clientului în luarea unor decizii de management.

1.3. Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Spatiu comercial/administrativ situat la Etaj 1 din P+E”, situată în Dostat, str. Drumul Scolii, nr. 250, jud. Alba, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Clădiri	1 spatiu situat la Etaj in cladire P+E cu caracter comercial-administrativ cu Au=61.3 mp (conform RLV)	în exclusivitate	proprietate	construire

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale semnificative.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

1.4. Tipul valorii și data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este „chiria de piață”, definită astfel de SEV 104 – Tipuri ale valorii:

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

Data evaluării este 27.01.2023; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 4.8922 RON pentru 1 EUR; data raportului este 29.01.2023.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât

condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire nu a fost prevăzută explicit în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra chiriei de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.5. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Specificație	Ațiuni îndeplinite	Limitări
Primirea și asumarea temei	au fost primite toate datele și documentele necesare	Nu este cazul.
Inspekția proprietății	a fost asigurat accesul și au fost vizualizate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile	Nu este cazul.
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul.
Analize judecătorești și calcule	am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul.

1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – releveu, alte documente; suprafețele pentru spațiu a fost preluate din respectivele documente
 - istoricul proprietății
 - scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat
 - gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
 - date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare)

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.7. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul, și care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată:

A. Ipoteze semnificative

- Evaluatorul a examinat Releveul pus la dispoziție de client și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (releveu); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Accesul se realizează pe o zonă de teren din domeniul public (str Drumul Scolii); se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

- Utilitățile necesare funcționării sunt asigurate în sistem individual de la rețeaua rurală; se consideră menținerea accesului la utilități pe toată durata existenței proprietății.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau altor construcții, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor; Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt „la vedere”. Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenței altor deficiențe decât cele observate, descrise și luate în considerare; prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părților preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat

că nu au niciun efect asupra chiriei de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

B. Ipoteze speciale semnificative

- Nu este cazul.

1.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, 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 la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

1.9. Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2022”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102), SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104) și SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.10. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată în Dostat, str. Drumul Scolii, nr. 250, jud. Alba; această adresă se află în zona centrală, și poate fi identificată pe baza următoarelor repere:



Vecinii imobilului:

- La N: proprietati particulare
- La V: teren liber
- La S: Primaria Dostat
- La E: drum de acces – str. Drumul Scolii

Forma terenului este aproximativ rectangulara.

Topografia este plana, amplasamentul nu este ingradit.

Vecinatatile imediate sunt de tip rezidential/administrativ.

Nu sunt cunoscute eventuale riscuri de cutremur, incendiu, inundatii sau contaminari in zona.

Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client, structura proprietății în scopul evaluării este:

Arie utila (mp)	Proprietar	Tip
61.31	COMUNA DOSTAT	Etaj 1 din P+E4
61.31		

În continuare va prezentăm o localizare a amplasamentului din satelit:



2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

2.2.1. Date despre localitate zonă și vecinătate

Doștat (în maghiară: Hosszútelke, în germană: Langendorf) este o comună în județul Alba, Transilvania, România, formată din satele Boz, Dealu Doștatului și Doștat (reședința).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Doștat se ridică la 956 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 1.072 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (94,25%), cu o minoritate de romi (2,41%). Pentru 3,14% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,84%), cu o minoritate de penticostali (4,18%). Pentru 3,14% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Comuna Doștat este administrată de un primar și un consiliu local compus din 9 consilieri. Primarul, Emilia-Livia Căndea, de la Partidul Național Liberal, este în funcție din 2008. Începând cu alegerile locale din 2020, consiliul local are următoarea componență pe partide politice:

Partid	Consilieri	Componența Consiliului
Partidul Național Liberal	6	
Partidul Alianța Liberalilor și Democraților	1	
Partidul Social Democrat	1	
Partidul Mișcarea Populară	1	

Atracții turistice:

- Biserica Evanghelică fortificată din satul Boz, construită în anul 1524, monument istoric
- Biserica Ortodoxă din satul Doștat, construită în anul 1866
- Rezervația naturală "Vulcanii noroiși de la Boz"



Doștat (România)
Poziția geografică în România
Coordonate: 45°57′07″N 23°47′46″E

Țară	 România
Județ	 Alba
SIRUTA	4268 g
Reședință	Doștat
Sate componente	Doștat, Boz, Dealu Doștatului
Guvernare	
- primar al comunei Doștat[*] ​	Emilia-Livia Căndea[*] ​ (PNL, 2008)
Suprafață	
- Total	43,52 km²
Altitudine	501 m.d.m.
Populație (2011) ^{[1][2]}	
- Total	▼ 956 locuitori
- Densitate	24,83 loc./km²

2.2.2. Date despre construcții

Pe terenul descris mai sus, se află următoarele:

- Clădiri

Dispensar nou

Regim înălțime: P+E

Tip clădire: Clădire administrativă

Înălțime nivel: 2.5 – 3 m

Utilizare: Comercial/administrativ

Au = 61.3 mp



Sistem constructiv:

- infrastructură:
 - subsol fără
 - fundații continue din beton și elevații din beton armat
- anvelopă:
 - închideri: zidărie din cărămidă
 - compartimentări: zidărie din cărămidă
 - acoperiș: șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă
- finisaj interior:
 - pardoseli: gresie și parchet laminat
 - tencuieli: din mortar, gletuite
 - zugrăveli: lavabile
 - placaje: faianță în spații umede
 - tavane: vopsite cu var lavabil
 - uși: din PVC
- particularități: fara
- suprastructură:
 - structură de rezistență: cadre din beton armat
 - planșee: din beton armat
- finisaj exterior:
 - termosistem: polistiren expandat de 5 cm
 - tencuieli: decorative
 - zugrăveli: lavabile de exterior
 - placaje: la soclu, din piatră naturală
 - tâmplărie: din PVC și geam termoizolant, cu uși din PVC și geam termoizolant
- instalații:
 - electrice: de iluminat și prize
 - sanitare: apă și canalizare (menajeră + pluvială)
 - încălzire: locală, cu sobe cu combustibil solid
 - ventilație: nu
 - aer condiționat: nu
 - altele: nu

Deprecieri

	recuperabile	
Fizice	nerecuperabile	finisajele și instalațiile sunt în stare bună
Funcționale	recuperabile	elementele structurale sunt în stare normală

Externe nerecuperabile
 nu este cazul
 Apreciere stare generală bună

2.2.3. Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

2.2.4. Istoricul proprietății

Nu s-au pus la dispoziție documente din care să rezulte istoricul proprietății.

2.2.5. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje <ul style="list-style-type: none"> - deplin, clar și fără echivoc definit - neafectat de servituți 	Dezavantaje <ul style="list-style-type: none"> - nu este cazul 	Influență pozitivă asupra chiriei de piață
Caracteristicile localității	Avantaje <ul style="list-style-type: none"> - fara 	Dezavantaje <ul style="list-style-type: none"> - localitate rurala mica - economie locala slab dezvoltata - fara dezvoltare industrială 	Influență negativă asupra chiriei de piață
Caracteristicile zonei și vecinătății	Avantaje <ul style="list-style-type: none"> - zonă cu notorietate bună în cadrul localității - zonă adecvată utilizărilor de tipul proprietății evaluate - vecinătate coerentă cu utilizarea existentă - aspect favorabil al clădirilor învecinate 	Dezavantaje <ul style="list-style-type: none"> - nu este cazul 	Influență pozitivă asupra chiriei de piață

Caracteristicile amplasamentului și terenului	Avantaje <ul style="list-style-type: none"> - acces direct la calea de transport principală - suprafață adecvată utilizării curente - formă favorabilă - deschidere la drum adecvată - raportul laturilor adecvat - topografie adecvată - condiții de fundare normale - fără expunere la pericole 	Dezavantaje <ul style="list-style-type: none"> - fara 	Influență pozitivă asupra chiriei de piață
Caracteristicile construcțiilor	Avantaje <ul style="list-style-type: none"> - clădiri adecvate ca număr/dimensiuni pentru cea mai bună utilizare - clădiri noi/modernizate 	Dezavantaje <ul style="list-style-type: none"> - fara 	Influență pozitivă asupra chiriei de piață

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una slab competitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuim un „clasament” virtual, ea ar ocupa un loc în zona inferioară a acestuia.

3. Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, CMBU este definită astfel:

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

3.1.1. CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?"; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă mixtă, unde se regăsește utilizarea rezidențială alături de cea comercială/servicii; astfel, estimăm că CMBU pentru terenul liber este cea mixtă

(rezidential/comercială), ca fiind posibilă, permisă legal și fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

3.1.2. CMBU a proprietății construite

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului.

3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață comercială, segmentul relevant fiind cel al spațiilor comercial/administrative localizate în medii rurale. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este regională, fiind delimitată de localitățile rurale din județul Alba și județele învecinate.

3.3. Fapte curențe

În ceea ce privește spațiile comercial/administrative s-au regăsit următoarele date de piață:

Localizare	Populație comuna (nr loc)	Arie utilă (mp)	Amplasare	Destinație	Finisaje	Pret chirie (eur) fara TVA	Pret chirie (eur/mp) fara TVA
Dostat, jud. Alba	1,000	61	Etaj din P+E	centru de zi/administrativ	medii		
Dala Romana, jud. Alba	2,700	160	Parter	bar/magazin alimentar	medii	320	2.00 €
Bosorod, jud. Hunedoara	2,000	90	Parter	bar/magazin alimentar	medii	225	2.50 €
Abrud, jud Alba	5,000	250	Parter	magazin/restaurant	medii	910	3.50 €
Sibiel (Saliste), jud. Sibiu	5,400	56	Parter	bar/magazin satesc	medii	205	3.60 €
Panade (Sancel), jud. Alba	2,400	60	Parter	bar/magazin satesc	medii	240	4.00 €
Iliș, jud. Hunedoara	3,600	200	Parter	bar/magazin alimentar	medii	800	4.00 €
Raciu, jud. Mures	3,700	60	Parter	bar/magazin satesc	medii	250	4.17 €
Vaideeni, jud. Valcea	2,600	30	Parter	cabinet medical	moderne	126	4.20 €
Zam, jud. Hunedoara	1,900	33	Parter	farmacie/magazin	moderne	240	4.53 €
						Min	2.00 €
						Max	4.53 €

3.4. Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică normală (sau persoană fizică cu putere economică mare) capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea". Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mic. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția chiriei de piață, aceasta ar suscita un interes mic din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

3.5. Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică; predomină construcțiile vechi
- există teren liber, prețul acestuia fiind mic astfel că există posibilități reale de construire a noi „unități”, neputându-se anticipa o cerere rezonabilă pentru acestea
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este mic
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mediu; nu există proprietăți complet neocupate/neutilizate
- există tendința de conversie spre utilizări alternative

3.6. Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

3.7. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață mediu segmentată, în stagnare.

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Specificație	Minim	Maxim	Observații
Oferte de închiriere pentru spații mixte în mediul rural (EUR/mp Au)	2	4	marjă de negociere de 10-15%

4. Evaluarea

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- *Abordarea prin venit* oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent.

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, va fi aplicată doar o singură abordare, bazată pe date de intrare suficiente și cu o bună credibilitate (este vorba despre abordarea prin piață); abordările care nu s-au aplicat, respectiv cea prin venit și cea prin cost, nu sunt relevante în acest caz.

4.1. Abordarea prin piața

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra chiriei proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost închiriate recent sau care sunt oferite pentru închiriere; ea mai este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor/chiriilor.

Atunci când sunt disponibile informații recente², relevante și suficiente, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea chiriei de piață. Cantitatea mică de informații recente relevante și/sau diferențele mari între caracteristicile comparabilelor și cele ale proprietății subiect, pot reduce credibilitatea rezultatului acestei abordări, ducând până la imposibilitatea aplicării ei.

În linii mari, demersurile abordării sunt:

² Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la preturi de tranzacționare care nu sunt afectate de modificări majore intervenite în evoluția pieței specifice, sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

- identificarea și colectarea datelor despre tranzacții recente completate/ oferte valabile la data evaluării
- selectarea comparabilelor relevante și verificarea directă a acestora, eliminarea/înlocuirea celor cu incertitudini
- selectarea unui criteriu de comparație³ adecvat
- selectarea elementelor de comparație⁴ relevante (sunt incluse, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății)
- analiza asemănărilor și diferențelor între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect, cu ajustarea prețurilor comparabilelor pentru fiecare dintre elementele de comparație relevante
- selectarea, dintre prețurile comparabilelor astfel ajustate, a celui care este cel mai puțin afectat de diferențele față de caracteristicile subiectului.

Categoriile de tehnici recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- tehnici cantitative⁵, în cadrul cărora ajustările aduse prețurilor comparabilelor pot fi dimensionate valoric, rezultând astfel o valoare „punctuală” pentru prețul ajustat al comparabilei ce va fi selectată ca și rezultat
- tehnici calitative⁶, în cadrul cărora ajustările aduse prețurilor comparabilelor nu pot fi dimensionate valoric ci pot fi stabilite doar avantajele/dezavantajele pe care le are proprietatea subiect față de comparabile, rezultând astfel un interval de valori ca și rezultat

Cele două tipuri de tehnici pot fi și combinate, funcție de specificitatea datelor.

Selectarea și aplicarea metodei

Luând în considerare cantitatea și calitatea datelor comparabile, pentru evaluarea proprietății imobiliare subiect, cea mai adecvată este metoda comparației directe- analiza pe perechi de date.

Grila de comparații:

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare proprietate	Dostat, jud. Alba	Dala Romana, jud. Alba	Bosorod, jud. Hunedoara	Sibiel (Saliste), jud. Sibiu	Panade (Sancel), jud. Alba
Pret inchiriere eur/mp		2.00	2.50	3.66	4.00
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
ajustare unitara sau procentuala		-15%	-15%	-15%	-15%
ajustare totala pentru tipul comparabilei		-0.3	-0.4	-0.5	-0.6
Pret de vanzare corectat		1.7	2.1	3.1	3.4
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral
ajustare unitara sau procentuala					

³ Criteriul de comparație reprezintă expresia prețului de tranzacționare raportat la caracteristica dimensională relevantă.

⁴ Elementele de comparație sunt acele caracteristici ale proprietăților, a căror modificare cantitativă sau/și calitativă, produce variații ale prețurilor de tranzacționare; dacă două comparabile diferă doar printr-un element de comparație, se poate spune că acel element este cauza diferenței de preț dintre cele două.

⁵ Analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza costurilor.

⁶ Analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului, interviuri.

ajustare totala drept de proprietate		0	0	0	0
Pret corectat		1.7	2.1	3.1	3.4
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
ajustare totala conditii de finantare		0	0	0	0
Pret corectat		1.7	2.1	3.1	3.4
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
ajustare totala conditii de vanzare		0	0	0	0
Pret corectat		1.7	2.1	3.1	3.4
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE					
Cheletuilei imediat urmatoare dupa inchiriere - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara	fara
ajustare unitara		0	0	0	0
ajustare totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0	0
Pret corectat		1.7	2.1	3.1	3.4
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%
ajustare totala conditii de piata		0	0	0	0
Pret corectat		1.7	2.1	3.1	3.4
LOCALIZARE					
Localizare	Dostat, jud. Alba	Dala Romana, jud. Alba	Bosorod, jud. Hunedoara	Sibiel (Saliste), jud. Sibiu	Panade (Sancel), jud. Alba
Populatie localitate (nr loc)	1,000	2,700	2,000	5,400	2,400
ajustare procentuala		-5%	0%	-15%	-15%
ajustare totala localizare		-0.1	0.0	-0.5	-0.5
Pret corectat		1.6	2.1	2.6	2.9
CARACTERISTICI FIZICE					
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / asfalt / aer conditionat / alte)	en el / put forat / fosa septica	en el / put forat / fosa septica	en el / put forat / fosa septica	en el / put forat / fosa septica	en el / put forat / fosa septica
ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
ajustare totala utilitati		0	0	0	0
Pret corectat		1.6	2.1	2.6	2.9
Termoficare proprie	CT pe lemne	CT pe lemne	CT pe lemne	CT pe lemne	CT pe lemne
ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
ajustare totala termoficare proprie		0	0	0	0
Pret corectat		1.6	2.1	2.6	2.9
Finisaje	medii	medii	medii	medii	medii
ajustare unitara		0	0	0	0
ajustare totala finisaje		0	0	0	0
Pret corectat		1.6	2.1	2.6	2.9
Aria utila (mp)	61	160	90	56	60
ajustare unitara		20%	5%	0%	0%
ajustare totala aria utila		0.3	0.1	0.0	0.0
Pret corectat		1.9	2.2	2.6	2.9
Amplasare in cadrul imobilului	Etaj din P+E	Parter	Parter	Parter	Parter
7		-10%	-10%	-10%	-10%
ajustare totala garaj si anexe		-0.2	-0.2	-0.3	-0.3
Pret corectat		1.7	2.0	2.4	2.6
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale	normale
ajustare unitara		0	0	0	0
ajustare totala caracteristici economice		0	0	0	0
Pret corectat		1.7	2.0	2.4	2.6
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	comercial/administrativ	comercial/administrativ	comercial/administrativ	comercial/administrativ	comercial/administrativ
ajustare unitara		0	0	0	0
ajustare totala cea mai buna utilizare		0	0	0	0
Pret corectat		1.7	2.0	2.4	2.6
Componente non-imobiliare ale valorii	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
ajustare unitara		0%	0%	0%	0%
ajustare totala componente non-imobiliare		0	0	0	0
Pret corectat		1.7	2.0	2.4	2.6
ajustare totala neta		0	0	1	1
ajustare totala neta (%)		3%	6%	24%	24%
ajustare totala bruta		1	0	1	1
ajustare totala bruta (%)		35%	16%	24%	24%

Ajustarile estimate au fost :

- Pentru tipul comparabilei: au fost ajustate negativ toate comparabilele cu 15% (procent mediu de negociere pentru astfel de proprietate) datorita faptului ca pretul din oferta permite o marja de negociere.
- Ajustarea de localizare:
 - Au fost necesare ajustari negative la comparabilele 1, 3 si 4 pentru localizari superioare subiectului (amplasare in comune cu populatie mai mare, mai dezvoltate).
- Pentru arie utila:
 - Au fost necesare ajustari pozitive la comparabilele 1 si 2 pentru arii utile mai mare in comparatie cu subiectul (din analiza de piata un spatiu mai mare se inchiriaza cu mai putin eur/mp in comparatie cu un spatiu mai mic).
- Pentru amplasare in cadrul imobilului:
 - Toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 10% pentru ca sunt situate la parter, in comparatie cu subiectul – etaj.

Rezultatul metodei

Valoarea chiriei pentru spatiul evaluat a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a comparabilei 2 (comparabila cu cea mai mica ajustare brută procentuală, respectiv cea asupra careia s-au adus cele mai putine ajustari procentuale) si este de **2 euro / mp / luna**

Arie utila (mp)	61.3
Opinie Chirie EUR / mp / luna	2.0 €
Opinie Chirie EUR / luna	120 €
Opinie Chirie LEI / luna	590 lei

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

5.1. Sinteza rezultatelor

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra chiriei de piață a proprietății:

	Rezultatul în EURO / luna	Rezultatul în LEI / luna
Abordarea prin piata	120	590
Abordarea prin piata	2 eur/mp/luna	9.62 lei/mp/luna

5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finală, dintre rezultatele prezentate mai sus, am ținut cont de natura proprietății, de tipul de piață și caracteristicile ei, de scopul evaluării. De asemenea, am analizat, pentru fiecare dintre abordările aplicate, credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor utilizate și, acolo unde a fost cazul, a ipotezelor folosite; această analiză este sintetizată în cele ce urmează:

	Abordarea prin piata
credibilitate	bună
relevanță	bună
adecvare	bună

În baza celor de mai sus, evaluatorul consideră că indicația asupra chiriei de piață a Spatiu comercial/administrativ situat la Etaj 1 din P+E, la data de 27.01.2023, este cea rezultată din

abordarea prin piata: 120 EUR/luna echivalent a 590 LEI/luna

Raportat la Aria utila: 2 eur/mp/luna echivalent a 9.62 lei/luna

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare

CĂLUGĂRU BOGDAN

Evaluator Autorizat ANEVAR

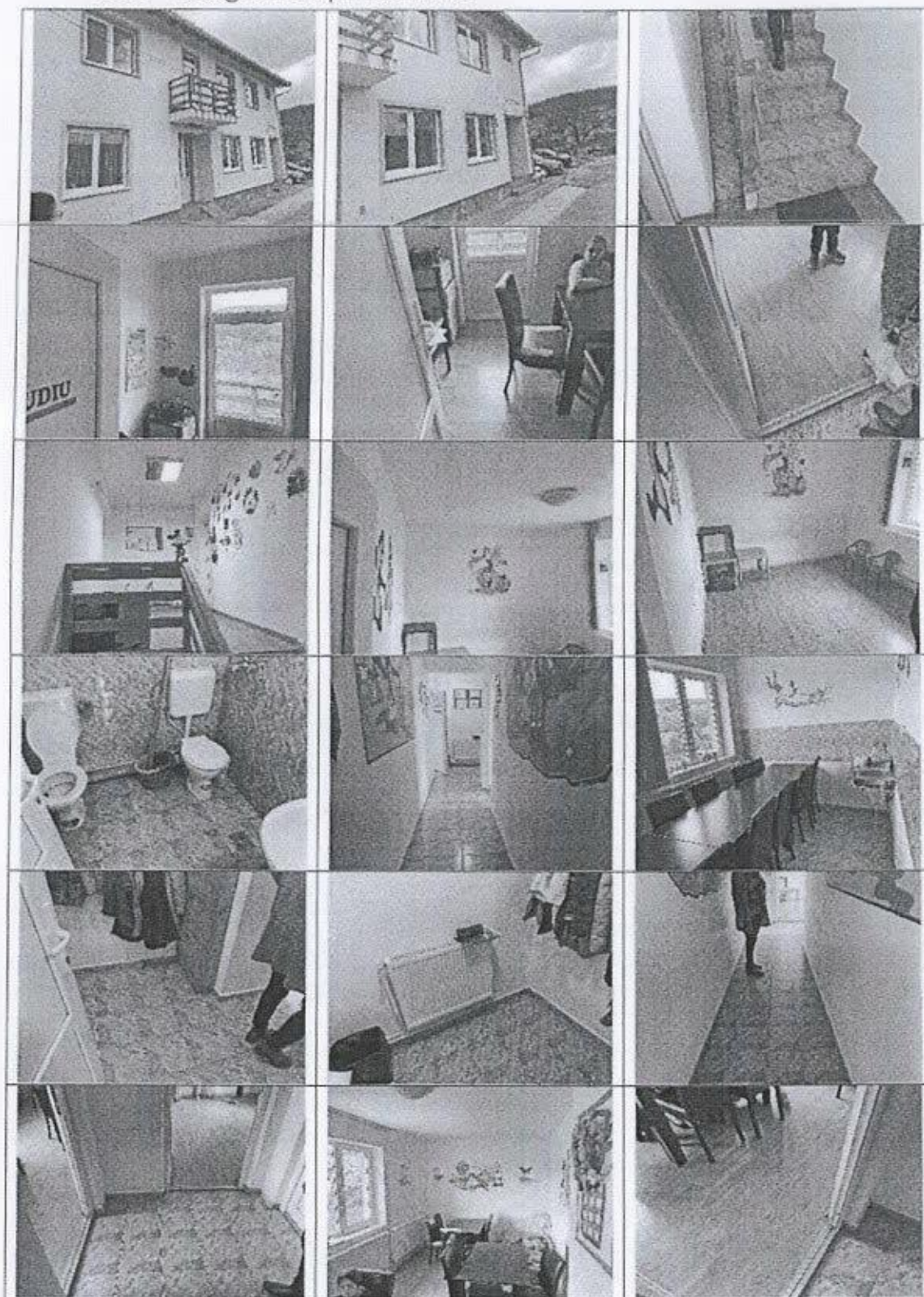
Specializarea EPI, EI, EBM



(Handwritten signature of Bogdan Calugăru)

6. Anexe

6.1. Fotografii suplimentare



6.2. Date de piață (tranzacții, oferte, etc.)

Oferte chirii spatii rurale:

Spatiu Comercial Panade

Pânzari - Vezi harta

+ TVA / mp / lună **240 €** + TVA / luna
0752 243 609
0766 821 569

Pionar Bogdan

Responsabil Spatiu

LIN & EMA

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Specificații

ID Anunt: XATN04006

Actualizat în 15.05.2019

Tip imobil:	Centru comercial	Suprafață totală disponibilă:	60 mp
		Suprafață totală proprietate:	200 mp
		Suprafață teren:	300 mp

ALTE DETALII

Spatiu Comercial compus din spatiu de vânzare ,depozit , baie
 , suprafata 60 mp

Subspații

Spatiu Comercial pretabil Bar

Suprafata comercială:	60 mp
Chirie / mp / lună:	4 EUR/mp (total: 240 EUR/lună) + TVA
Disponibil:	imediat

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/alba/panade/spatiu-comercial-de-inchiriat-XATN04006?lista=12507849&listing=1&pagina=lista&imoidviz=1250376286>

SPATIU COMERCIAL DAIA ROMANA

2C - 718 mp / luna 320 € + TVA / luna

Daa-Po-918 - vecinătă

0752 243 609
0765 30 869

Pienar Bogdan

Reprezentant Spatiu

LUN & EMA

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Specificații

ID Anunț: XATN04000

Actualizat în 14.02.2022

Tip imobil:

Bloc de apartamente

Suprafață totală disponibilă:

160 mp

Denumire imobil:

SPATIU DAIA ROMANA

Suprafață totală proprietate:

160 mp

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

ALTE DETALII

INCHIRIEZ SPATIU COMERCIAL IN DAIA ROMANA , SUPRAFATA
160 MP

Subspații

SPATIU COMERCIAL

Suprafață comercială:	160 mp
Chirie / mp / lună:	2 EUR/mp (total: 320 EUR/lună) + TVA + alte cheltuieli
Disponibil:	imediat
Înălțime spațiu:	3 m
Vitrină:	10 m

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/alba/daia-romana/spatiu-comercial-de-inchiriat-XATN04000?lista=12507849&listing=1&pagina=lista&imoidviz=1250376286>

Spații de închiriat, magazin, restaurant.

17 RON negociabil

Alba, Albuș

Publicat: 14/12/2023 08:31:37



0745539400

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Este este valabilă?

Adaugă Foto ?

Trimit

Fă o listă

Vizualizat: 11

Raportaza



Horea Sizole

Urmărește toate anunțurile



Specificatii

Suprafata utila 270.0 m²

Descriere

Spațiu la parter 260mp

Spațiu la etaj 270 mp

Dotări, apă, curent monofazic și trifazic, centrală pe lemne, grupuri sanitare, etc

Pret 3,5 euro per mp.

Tel . .

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0743539499

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatii-de-inchiriat-magazin-restaurant/51h865d81fg37fg5di098hg5f22gf895.html>

Inchiriez spatiu comercial

9 Alba, Valea Lunga

1 EUR negociabil

WhatsApp: 0743539499

0757981638

Dacă nu împărtășiri încă
dumneavoastră, îți este valabil!

Adauga foto ?

Trimit

Pe scurt

• Vizualizat 14

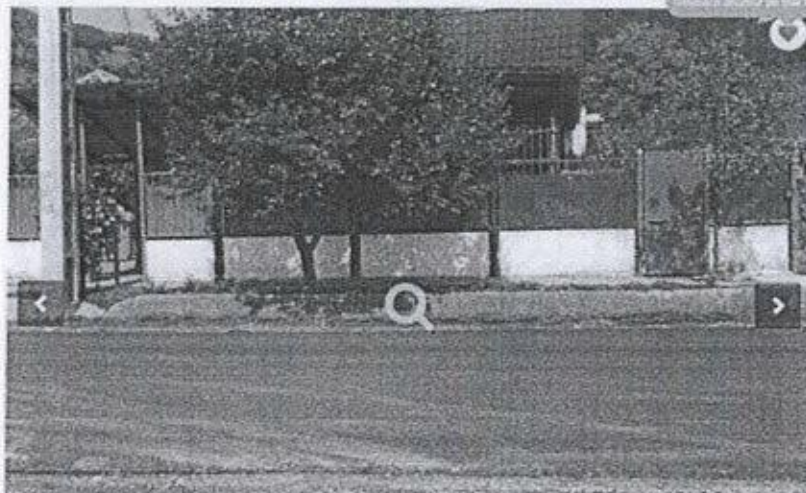
▲ Raportarea



Lucian Gabriel

Vezi toate anunțurile

Un mesaj





Specificatii

Suprafata utila 36,0 m²

Descriere

Inchiriez spatiu comercial. Utilitati: apa curenta, apa calda instant, canalizare, curent trifazic, incalzire centrala, aerisire, cuptor electric, malaxor, masina spalat vase bosch, vestiar/magazie, baie, intrare separata de magazinul comercial, pozitie la Dn14b, loc parcare, intrare separata. Mai multe detalii la nr. tel sau .

Vezi detalii pe www.comimo.ro

0757961038

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial/i6d7553d153d7ehed20h475557395d6f.html>

Spatiu de depozitare de inchiriat

200 RON

9 Alba, Vinu de Jos 9 Vezi pe harta

Publicat pe 15.07.2023 09:54:13

Specificatii

Suprafata utila 49,0 m²

Descriere

spatiu este de 40 metri pătrati in vinu de jos acces auto curent are si un teren de 1000 metri pătrati
Vezi detalii pe www.comimo.ro

0751478260

0751478260

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier

Trimite

Pe oferta

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/spatiu-de-depozitare-de-inchiriat/4ee6g7f259ii7392208e214537d96e93.html>



PRIVAT



OLX

Pe OLX din martie 2013

Abonată 16 februarie 2023

073 762 9165

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Ilia,
Hunedoara

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Aveți mai multe >

Publicitată

Postat 09 februarie 2023

Inchiriez spatii comerciale in Ilia, ultracentral

4 €

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 200 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatii comerciale in Ilia, ultracentral, vis a vis de La Doi Pasi, la 150 metri de Profi si Primarie.

Diferite suprafete, mai mici sau mai mari in functie de nevoie.

Parcare pe toata lungimea cladirii (30 m), cea mai circulata zona, 2 trepte din trotuar. Este si curte si spatii de depozitare cu intrare din curte.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatii-comerciale-in-ilia-ultracentral-IDgx1cJ.html>



Postat 30 Ianuarie 2023

Spatiu de închiriat

1 200 lei

Persoana fizica

Vanzare/inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 60 m²

DESCRIERE

Spatiu comercial de închiriat, în Petrița strada Republicii bl 66 parter,

-suprafata totala 60 mp

-doua bai

-magazle

-termopane

-centrala pe gaz

-izolat exterior

Disponibil cu data de 01.01.2023

Chirie lunară 1500 RON

1500 RON garanție!

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-IDgNjZq.html>

PRIVAT ⓘ

 Andrei
Nu a fost activ mai mult de 2012
Activ ieri la 19:05

 079 938 6778  Trimite mesaj

Mă multe anunțuri de acceptat vânzător >

LOCALIZARE

 Petrița, Hunedoara 

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu
are aplicabilitate.

Azetă mai multe ▾

Publicarea

Inchiriez spatiu comercial in zona centrala

2,50 EUR

Hunedoara, Biserica

Publicat la 06.11.2023 10:42:22



0765401389

Dună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este viabilă?

Adauga foto 2

Trimite

Te ajutam

Visualizat: 15

Raportare

crinose_claudio

Te ajutam sa gasesti
Vezi toate anunturile

Comparto



Specificatii

Suprafata utila

90,0 m²

Descriere

Inchiriez spatiu comercial pe teren lung.
In centrul comunei langa primarie.
Pretabil- pentru multiple activitati comerciale.
Apa, canalizare, posibil curent trifazic 380v

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0765401389

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-in-zona-centrala/ffi7d583933i7g09d32d1fi59508gg91.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-in-zona-centrala/ffi7d583933i7g09d32d1fi59508gg91.html)

Inchiriez spatiu comercial Geoagiu

9 Municipiile, Geoagiu - Vezi pe harta

6 EUR negociabil

Vizualizat 15 ori din 2023 la 15.41.07



Cere mai multe detalii pe www.romimo.ro

0771418364

Bună, mă interesază oferta dumneavoastră. Mă este vizabilă?

Amplasament 1

Trimite

Fa o foto

Vizualizat 76

Raportarea

F

Florin Iovan

Vezi toate anunțurile

Trimite

Specificatii

Suprafata utila

60,0 m²

Descriere

Inchiriez spatiu comercial in Geoagiu 60 mp central vizavi de profi cu toate utilitatile apa gaz curent 380volt autorizat dsv pizzeria.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0771418364

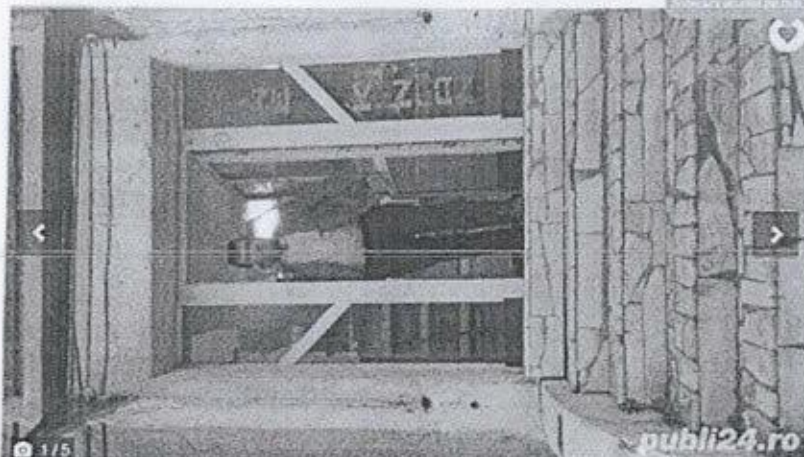
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-geoagiu/ef97574863907121212ede453981e714.html>

URICANI, HD - INCHIRIERE SAU VANZARE -12125 EURO,
Spatiu comercial Uricani, judetul Hunedoara

160 EUR

Hunedoara, Uricani · Statia huta

Scara separată, 2023-10-10 10:10:00



0728763747

Sună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Săi este vizabil?

Adaugă foto ?

Trimite

Fă date

Vizualizat: 402

Răspunde

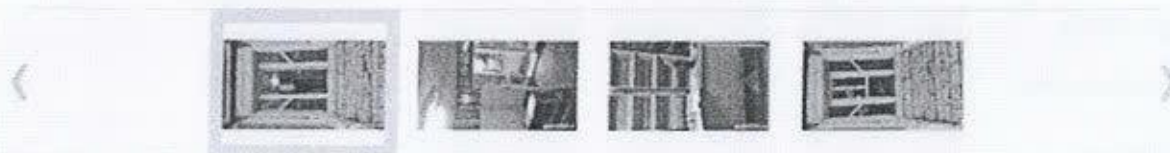


GHEORGIU RAMIRO

GABRIEL

Te telefon validez
Mă folosesc anunturile

Trimitere



Specificatii

Suprafata utila	23,0 m ²	Stadiul constructiei	Finalizat
Incalzire	alte	Numar niveluri	4

Descriere

Inchiriez spatiu comercial la parter, in Uricani, judetul Hunedoara, suprafata utila 23,18 mp. Chiria 160 euro/luna., Stadiul constructiei: Spatiul este la parterul unui bloc cu 4 etaje, suprafata utila: 23. mp.

SCARA SEPARATA

SAU VAND SPATIUL COMERCIAL, PARTER, LA PRETUL DE 12125 EURO

EVALUAT LA DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE URICANI LA SUMA DE 62655 LEI

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0728763747

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/uricani-hd-inchiriere-sau-vanzare-12125-euro-spatiu-comercial-uricani-judetul-hunedoara/7b0167717d606353.html>

Închiriez spatiu comercial Zam 53 mp

285 EUR

0751231827

Hunedoara, Zam - Viciștea

Măsoarăți 21.02.2023 05:13:07

Dacă mă interesați oferta
dumneavoaștră. Mă este văsați?

Alegeți țara:

Țară

Fașta

Măsoarăți 22

Raportare



Alexandra

Văz toate anunțurile

Demanda



Specificatii

Suprafata utila 53,0 m²

Descriere

Închiriez spatiu comercial în Zam. Suprafata utila 53 mp, spatiul este compus din 2 incaperi+grup sanitar, centrala termica pe curent, rampa persoane cu deficiente locomotorii.

Pretul este de 240 EURO + TVA (285 EURO).

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0751231827

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-zam-53-mp/424d841e885074e8235hh05f286f2174.html>

Inchiriez spatiu comercial ultracentral oras Agnita,jud Sibiu

Sibiu, Agnita Vezi pe harta

6 EUR

Inchiriez din 17-01-2023 21:45:23

0723246965

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga foto ?

Trimite

Fa efect

Scrie mesaj ?

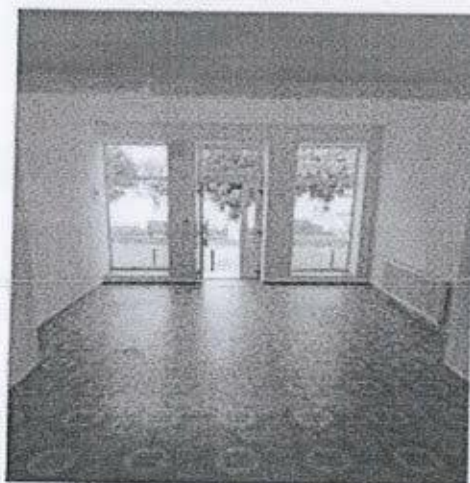
Raporteaza



Hanea Constantin

Vezi toate anunțurile

Uneste-te



Specificatii

Suprafata utila

75.0 m²

Descriere

inchiriez spatiu comercial ultracentral Agnita
mai multe detalii la telefonVezi detalii pe www.romimo.ro

0723246965

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-ultracentral-oras-agnita-jud-sibiu/dd10g71d9f2173h5d4hg840e2f65e24i.html>

Aceasta poate fi afacerea ta .

Sibiu, Narnia Vezi pe harta

1 000 RON negociabil

Inchiriez din 16-03-2023 17:49:51

0269257817

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga foto ?

Trimite

Fa efect

Specificatii

Suprafata utila

30.0 m²

Descriere

De inchiriat magazin alimentar situat in Narnia Patiboria și peronul Lina. Magazinul este dotat cu tot ce e necesar pentru functionare.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0269257817

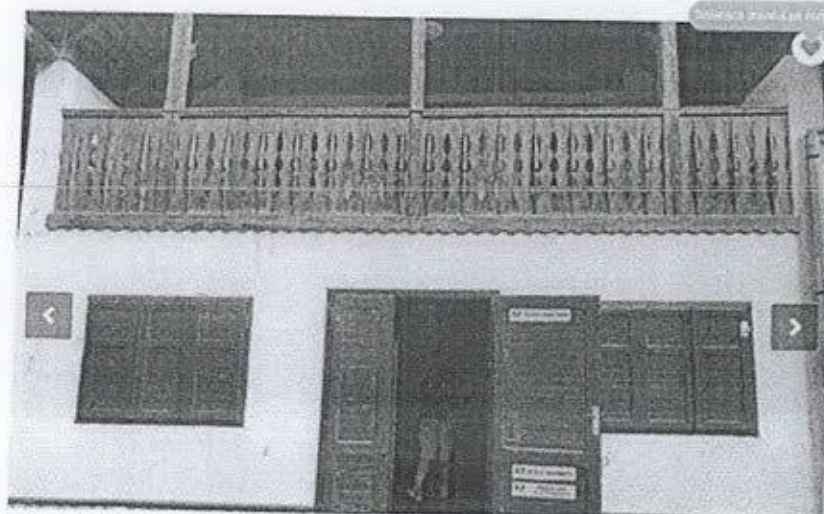
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/aceasta-poate-fi-afacerea-ta/ge14e772fdd67i532f95h86ef838hgi6.html>

Închiriez spațiu comercial în Sibiel

1 200 RON

9 Săli, Sibiel

Modificat pe 24.07.2023 21:13:32



0745315597

Bună, mă vădesești oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adauga foto 2

Fac lista

Vizualizat 62

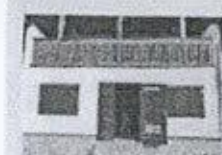
Reportaza



Banciu Ștefan

Vezi toate anunțurile

Încercare



Specificatii

Suprafata utila

56,0 m²

Descriere

Închiriez spațiu comercial în localitatea Sibiel, județul Sibiu. Pretabil pentru magazin sau sediu de firma. 2 săli, una dintre ele fiind folosită mai mult ca și spațiu de depozitare.

Spațiu total: 56 mp

Plata: 1200 lei + plata utilităților de către chiriaș.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0745315597

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-in-sibiel/1f4fed618182767he0538i48gh09e92i.html>

De inchiriat spatii comerciale la Raci

250 EUR negociabil

V. Mares, Raci

Valori de 14.02.2023 13:46:01

0749621403



Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabil?

Adauga foto ?

Fă oferta

Modifică

Raportează



Marius Pataki

Vedeți toate anunțurile

Invitați

Specificatii

Suprafata utila

60,0 m²

Descriere

Exclusivitate | Oferta unica! Spatii de inchiriat in comuna Raci, vad excelent!

Cele trei spatii situate parter, sunt in suprafata de cate 20 mp, au apa, gaz, curent trifazic

Pret de inchiriere 250 de euro-negociabil.

Comision intermediere= 50 % din valoarea unei chirii.

Lucreaza cu un profesionist pentru o inchiriere de succes!

Programează o vizionare la 0749621403.

Ceo Respect-Imob.

Jrs- Pataki Marius.

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/de-inchiriat-spatii-comerciale-la-raci/e336h98g14567fe9e5290f6hhi763fhe.html>

Spatiu comercial

📍 Cluj, Viteza 📍 Vezi pe harta

650 EUR

Publicat de: 09/02/2023 11:20:11

Specificatii

Suprafata utila 45,0 m²

Descriere

Inchiriez spatiu comercial in sat Viteza (10 km de Cluj) 65 mp., ideal pt. magazin alimentar fiind in centru, oral multe detalii la tel!

Vezi detalii pe www.zillow.ro

0751023659

0751023630

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

↳ Adaugă foto ?

Trimite

↳ Fa oferta

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial/4gdi1841h33071eed25heh6i382i0f42.html>

Spatiu de inchiriat 30m2 (22+8)

📍 Valcea, Vaideeni 📍 Vezi pe harta

5 EUR negociabil

Publicat de: 02/02/2023 12:52:50



0723003992

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

↳ Adaugă foto ?

Trimite

↳ Fa oferta

↳ Vizualizat: 29

↳ Raporteaza



Marius

↳ Spuneți-i că văd
Văz căutăm oportunități

↳ Contactați

Specificatii

Suprafata utila 30,0 m²

Descriere

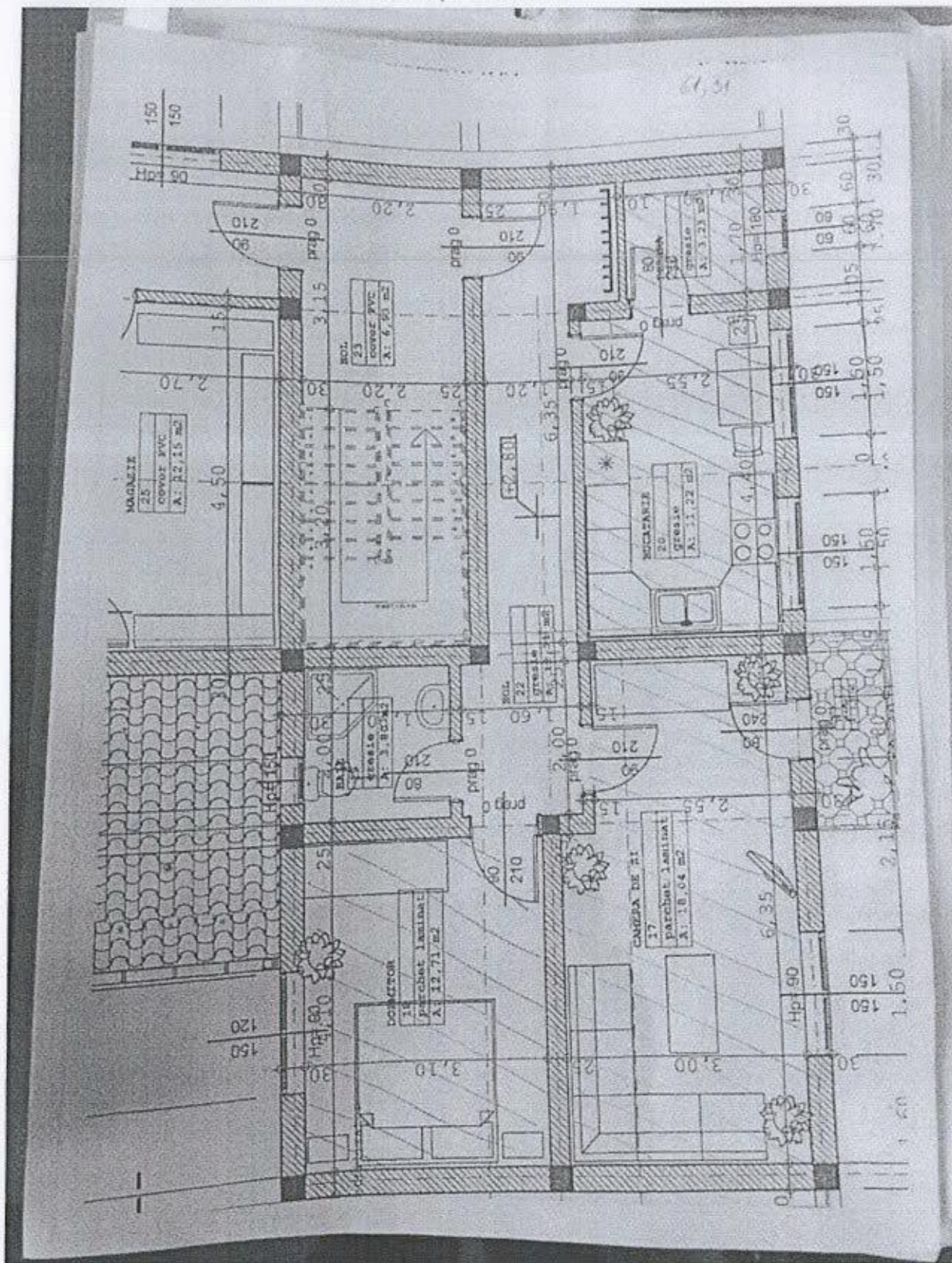
- spatiul respectiv este situat in centrul comunei Vaideeni
- posibilitate cabinet
- camera 22m2 + sala 8m2
- chirie, negociabil la fata locului

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0723003982

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/spatiu-de-inchiriat-30m2-22-8/0h555f89807179f0dih0i1d82h16gf66.html>

6.3. Documente tehnice suplimentare



Presedinte de sedinta,

Florin Avram



Contasemnează pentru legalitate,
Secretar general al comunei,
Gheorghe Ioana Maria

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
aferență procedurii de închiriere, prin licitație publică a unui spațiu situat în cadrul clădirii
Dispensarului uman, din Comuna Doștat, nr.250, jud.Alba

CUPRINS

- I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
- II. CAIET DE SARCINI
- III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE
- IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ

I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

Privind închirierea unui spațiu situat în cadrul clădirii Dispensarului uman, din Comuna Doștat, nr.250, jud.Alba

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL

Comuna Doștat, cu sediul administrativ în localitatea Doștat, nr.250, județul Alba, cod postal 517275

Codul fiscal: 4562265

Telefon fix: 0258764690

Email: primariadostat@yahoo.com

Web: www.comuna-dostat.ro

persoană de contact: Hudrea Maria -consilier achiziții publice.

Procurarea documentației de atribuire:

Documentația de atribuire se poate solicita la sediul Primăriei comunei Doștat, nr.250, jud.Alba;

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Închirierea unui spațiu situat în cadrul clădirii Dispensarului uman, din Comuna Doștat, nr.250, jud.Alba

OBIECTUL - Spațiul – Suprafața de 61,31 mp – conform schiței spațiului, ce va constitui Anexa 1 la contractul de închiriere

III. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECȚIE

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei Comunei Doștat (registratură), până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul procedurii, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține următoarele documente:

a. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia și va conține:

A. Pentru persoana juridică

1) documente de certificare a identității și calității ofertantului :

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr.1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- Certificatul de înscriere a persoanei juridice ONRC/Registru Judecătore, ○
- Certificat de acreditare ca furnizor de servicii sociale emis de Ministerul Muncii și Justiției Sociale;
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul;
- cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul
- certificate / adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație :

- dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 100 lei, (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii garanției de participare la licitație;

PE PLICUL INTERIOR, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum sediul acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr. 3.

Nu sunt admise completări ulterioare ale documentației de calificare.

IV. PREZENTAREA OFERTEI

1. Limba de redactare a ofertei : Limba română

2. Modul de prezentare a ofertei financiare

Oferta financiară va fi exprimată ferm, în lei, pentru spațiul licitat.

3. Garanția de participare

3.1. Garanția de participare la licitație constă în echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).

3.2. Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

3.3. Locatorul este obligat să restituie, la cerere, ofertanților garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.

3.4. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.

4. Clarificări

- Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

- Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

5. Modul de prezentare a ofertei

a) Adresa la care se depune oferta: Compartimentul Registru Agricol, Cadastru, Agricultură și Achiziții publice din cadrul Primăriei Comunei Doștat.

b) **Data limită pentru depunerea ofertei: 21.03.2023, ora 10:00**

c) Mod de prezentare

Ofertele cuprinzând dovada constituirii garanției de participare, documentele de calificare, propunerea financiară se vor depune în plicuri sigilate, separate astfel:

- PLICUL EXTERIOR: - va conține documentele de calificare și se va inscripționa "Documente de calificare", numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia MENTIONÂNDU-SE CLAR:

"LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIERE A SPAȚIULUI" A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE 21.03.2023, ORA 10:00"

- PE PLICUL INTERIOR, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, și va conține Formularul de ofertă semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

Plicul exterior conținând plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

6. Posibilitate retragerii sau modificării ofertei - Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate;

Ofertele sunt declarate întârziate dacă sunt depuse la altă adresă decât cea menționată în caietul de sarcini sau după data și ora limită stabilite.

7. Deschiderea ofertelor

Data, ora și locul deschiderii ofertelor: 21.03.2023, ORA 12:00, la sediul Primăriei Comunei Doștat, nr.250, județul Alba, cod postal 517275, în Sala de ședințe .

Condiții pentru participării la ședința de deschidere:

- reprezentanții firmelor ofertante, vor participa la ședința de deschidere a ofertelor pe baza unei împuterniciri emise de reprezentantul legal al ofertantului.

V. CRITERIILE DE ATRIBUIRE AL 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 după cum urmează:

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

- Este declarant câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.
- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanților. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: protecția mediului înconjurător. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Procedura de licitație se va desfășura în 2 etape:

Etapa I. Procedura de deschidere a plicurilor și stabilirea ofertelor calificate pentru etapa a doua.

- În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare și ofertanții.
- Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate a fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestuia a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.
- După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.
- Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de alabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.
- După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și 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 și de către ofertanți.
- În baza procesului - verbal, Comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 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.
- Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puțin două oferte să fie valabile. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Etapa II. Procedura de evaluare a ofertelor și atribuirea contractului de închiriere

- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal menționat mai sus, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- Comisia de evaluare verifică valoarea fiecărei oferte, oferta câștigătoare este oferta care a oferit chiria cea mai mare.
- Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare
- 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 comunicării autoritatea contractantă:
 - va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
 - 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.

VII. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

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 www.comuna-dostat.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 21.03.2023, ORA 10:00, la sediul Primăriei Comunei Doștat, nr. 250, județul Alba, cod postal 517275.

Ședința publică de deschidere și evaluare a ofertelor se va desfășura în data de 21.03.2023 ORA 12:00, în Sala de Ședințe.

VIII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de închiriere va conține clauze, conform modelului orientativ anexat – Anexa 4.

II. CAIET DE SARCINI
afere procedurii de închiriere a unui spațiu situat în cadrul clădirii Dispensarului uman, din
Comuna Doștat, nr.250, jud.Alba
Art. 1 OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Închirierea spațiului- proprietate privată a comunei Doștat, situate în localitatea Doștat, nr.250, jud. ALBA a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 11 din 31.01.2023 .

OBIECTUL - Spațiul – cu suprafața de 61.31 mp – conform schiței spațiului 1, ce va constitui anexa 1 la contractul de închiriere, va fi folosit conform destinației, în baza contractului de închiriere și nu va putea fi subînchiriat.

Art. 2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

2.1. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

- (1) Locatarul are obligația de a obține avizele de mediu și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de închiriere.
- (2) Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze spațiul pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din toaletarea pomilor sau curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcțiile sanitar-veterinare sau de autoritățile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natură.
- (3) Nerespectarea clauzei de la alin. (2) duce la încălcarea obiectului contractului și ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator, în acest sens. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuiala locatarului să se aducă imobilul închiriat la starea inițială în care a fost predat. În această situație locatarul va avea la dispoziție pentru aducerea în starea de la momentul predării bunului închiriat, un termen de cel mult 15 zile.

2.2. CONDIȚII DE EXPLOATARE A IMOBILULUI-CLĂDIRE

- (1) Imobilul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către locatar pe toată durata contractului, în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, în deplină proprietate, liber de sarcini, administratorului bunului.
- (2) Pe toată perioada contractului de locațiune este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.
- (3) Orice investiție sau amenajare care este necesară spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- (4) Accesul în clădire se va face și prin holul de la intrarea secundară, respectând fluxul și circuitul pacienților conform reglementarilor legale.

Art. 3. DURATA ÎNCHIRIERII

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.

Art. 4. ELEMENTE DE PREȚ

- 4.1. Prețul de pornire al licitației pentru închirierea spațiului, a fost stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr.11 din 31.01.2023, și este de 9,81 lei/mp/lună.
- 4.2. Ofertanții la licitație vor achita:
- taxa de participare la licitație în cuantum de 100 Lei;
 - garanția de participare la licitație se stabilește, potrivit art. 334 alin. 5, la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii, (se calculează în funcție de suprafața spațiului pentru care se ofertează)
- 4.3. Garanția pentru participare poate fi constituită prin:
- ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr.RO12TREZ0055006XXX001084 deschis la Trezoreria Sebeș, titular de cont Comuna Doștat, cod fiscal 4562265.
- 4.4. Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția de participare se va restitui doar după depunerea garanției pentru neplata chiriei, în echivalentul chiriei licitate pe un trimestru. Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanției de neplata chiriei.
- 4.5. Taxa de participare se constituie prin:
- ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO09TREZ00521360250XXXXX deschis la Trezoreria Sebeș, titular de cont Comuna Doștat, cod fiscal 4562265.

* Această taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu licitația).

- 4.6. Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui, la cerere.
- 4.7. Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.
- 4.8. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Art. 5 ORGANIZAREA ȘI DEFĂȘURAREA LICITAȚIEI

5.1. Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicație electronice.

5.2. Anunțul de licitație va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- 1) informații generale privind autoritatea contractantă, precum:
 - denumirea;
 - codul de identificare fiscală;
 - adresa;
 - datele de contact;
 - persoana de contact;
- 2) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- 3) informații privind documentația de atribuire:
 - modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia documentației de atribuire;
 - data - limită pentru solicitarea clarificărilor;
- 4) informații privind ofertele:
 - data - limită de depunere a ofertelor;
 - adresa la care trebuie depuse ofertele;
 - numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- 5) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- 6) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- 7) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate în vederea publicării;

5.3. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinește.

5.4. (1) La licitație se poate înscrie orice persoană fizică autorizată, persoană juridică care desfășoară ca

obiect unic de activitate furnizare de servicii care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- 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;
- 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;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

5.5. (1) Licitația se va desfășura în data de 21.03.2023, la sediul Primăriei Comunei Doștat, nr. 250.

(2) În ziua stabilită pentru licitație, respectiv data de 21.03.2023, ora 12:00, comisia de evaluare numită prin Hotărârea nr.11/2023, se va întruni având asupra ei documentația de atribuire.

(3) Nu este valabilă oferta cuprinzând un preț mai mic decât cel aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.11 din 31.01.2023. După încheierea licitației, ofertanții și comisia de licitație vor semna procesul-verbal privind desfășurarea licitației, în care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitației.

5.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

5.7. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Art. 6. REGULI PRIVIND OFERTELE

6.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante - Comuna Doștat, nr. 250 în două plicuri sigilate:

* unul exterior care va conține documentele prevăzute în Documentația de atribuire

** unul interior care va conține oferta propriu - zisă semnată de ofertant și documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

6.2. (1) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta:

"LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIERE A SPAȚIULUI" A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE 21.03.2023, ORA 10:00"

(2) Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

6.3. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, după caz.

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

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

6.6. 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.

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

6.8. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

6.9. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

6.10. Ofertele se redactează în limba română.

6.11. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de închiriere a spațiului.

6.12. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

6.13. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora,

urmând a se lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

6.14. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului- verbal prevăzut la alin. (16) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

Art. 7. PROTECTIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Art. 8. COMISIA DE EVALUARE

8.1. La nivelul autorității contactante se organizează o comisie de evaluare numită prin HCL.

8.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr de 3 membri.

8.3. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanții autorității contractante în comisie.

8.4. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele invitate beneficiază de un vot consultativ.

8.5. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

8.6. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr.57/2019.

8.7. 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.

8.8. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

8.9. 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;

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

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

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

Art. 9. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

9.1. Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei, până la data limită stabilită în anunț, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

9.2. PE Plicul EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta

"LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIERE A SPAȚIULUI" A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE 21.03.2023, ORA 10:00"

a) Plicul EXTERIOR va trebui să conțină următoarele documente:

A Pentru persoana juridică

1. documente de certificare a identității și calității ofertantului :
 - Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
 - Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
 - Certificatul de înscriere a persoanei juridice ONRC/Registru Judecătore,;
 - Certificat de acreditare ca furnizor de servicii sociale emis de Ministerul Muncii și Justiției Sociale;
 - certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul;
 - cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul;
 - certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității- administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie conform cu originalul;

* Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2. documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație :
 - dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 100 lei, (sumă care nu se restituie);
 - dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 1202,90 lei pentru spațiu, echivalentul a două chirii lunare, calculată la valoarea minimă de 601,45 lei/lună pentru spațiu (se calculează în funcție de spațiul pentru care se ofertează).

b) PE PLICUL INTERIOR, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum sediul acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr. 3.
Nu sunt admise completări ulterioare ale documentației de calificare.

9.3. (1) Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii, calculată astfel : în cuantum de 1202,90 lei pentru spațiu echivalentul a două chirii lunare, calculată la valoarea minimă de 601,45 lei/lună pentru spațiu (se calculează în funcție de spațiul pentru care se ofertează).

(2)Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

(3)Locatorul este obligat să restituie, la cerere, ofertanților garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.

(4)Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.

Art.10. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

10.1. Locatarul are obligația de a exploata în mod direct bunul imobil, care face obiectul închirierii, fără a putea subînchiria sau cesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, bunul închiriat.

10.2. Locatarul nu poate veni cu acest bun imobil în contracte de asociere.

10.3. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

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

10.4. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatații 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% și se stabilește astfel:

- a) pentru prețul cel mai mare/lună (ofertă financiară) - 40 puncte;
- b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților - (document emis de unități bancare/declarații bancare/adeverințe/alte documente din care să reiasă disponibilitățile bănești ale

ofertantului) - 30 puncte;

c) pentru protecția mediului înconjurător (Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor – Anexa nr. 4) - 20 puncte;

d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment; activitatea sa nu este condusă de un administrator judiciar și nici nu este suspendată; nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute anterior; a îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România – Anexa nr. 3) - 10 puncte.

10.5. (1) Este declarant câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.

(2) 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 prevăzut la alin.10.4, lit.b (capacitatea economico-financiară a ofertanților). În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.c).

10.6. Algoritm de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 10.4 lit.a, punctajul Pn se acordă astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei oferat se oferă Punctajul maxim alocat de 40 de puncte.

b) Pentru celelalte chirii ofertate, punctajul Pn se calculează proporțional, astfel: $Pn = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40$ pct;

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.b:

a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești se acordă punctajul maxim alocat de 30 puncte.

b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculează proporțional, astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim disponibilități banesti prezentate}) \times 30$ pct;

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.c)

Punctajul se acordă astfel:

- dacă ofertantul prezintă dovada privind protecția mediului (Anexa nr. 4) - se acordă 20 puncte.
- dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului (Anexa nr. 4) se acordă 0 puncte.

- Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.d)

Punctajul se acordă astfel:

- dacă ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu (Anexa nr. 3) se acordă 10 puncte.
- dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu (Anexa nr. 3) se acordă 0 puncte.

10.7. (1) Este declarant câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.

(2) 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 prevăzut la alin.10.4, lit.b (capacitatea economico-financiară a ofertanților). În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.c). În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.d).

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

10.9. 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.

10.10. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

10.11. 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.

(1) În sensul prevederilor alin.1, 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 O.U.G. nr.57/2019;

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 O.U.G. nr.57/2019.

(2) 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.

10.12. (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la alin. 10.10, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

(5) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

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

(7) 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, aceasta are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(8) În cazul în care, în situația prevăzută la alin.(7), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin.(5)

Art. 11. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

11.1. Pe parcursul aplicării procedurii de licitație organizatorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor în vigoare.

11.2. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant

sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.

11.3. Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare a ofertelor, următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de

administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea, inclusive, ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

11.4. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie să păstreze confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Art. 12 - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

12.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere - în cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere amiabilă - precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

12.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului.

Art. 13 - DISPOZIȚII FINALE

13.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

13.2. Drepturile și obligațiile părților, executarea și încetarea contractului răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locațiune (închiriere), încheiat conform legislației în vigoare.

Anexe:

Anexa 1: Fișa ofertantului.

Anexa 2: Declarație de participare.

Anexa 3: Declarație pe proprie răspundere.

Anexa 4: Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor.

Anexa 5: Formular de ofertă

Anexa 6: Contract de închiriere - model orientativ

III.

Anexa 1

FIȘA OFERTANTULUI

**afereant procedurii de închiriere, prin licitație publică deschisă, a unui spațiu situat în cadrul clădirii
Dispensarului uman, din Comuna Doștat, nr.250, jud.Alba**

- 1) Ofertant
- 2) Sediul societății
- 3) Telefon
- 4) Reprezentant legal
- 5) Funcția
- 6) Cod fiscal
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului
- 8) Nr. Cont
- 9) Banca
- 10) Capitalul social (mil. lei)
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei)
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale

Data Ofertant

L.S.

Anexa 2

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE
afere procedurii de închiriere, prin licitație publică deschisă, a unui spațiu situat în cadrul clădirii
Dispensarului uman, din Comuna Doștat, nr.250, jud.Alba

Către,

UAT Comuna Doștat

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația..... din data de

Prin prezenta,

(denumirea/numele și prenumele ofertantului)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru închiriere, prin licitație publică deschisă, a unui spațiu situat în cadrul clădirii Dispensarului uman, din Comuna Doștat, nr.250, jud.Alba, organizată în ședință publică la data 21.03.2023, ORA 10,00 de către Comuna Doștat.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru ședința publică în numele meu va participa dl....., posesor al CI/BI Seria , Nr..... , împuternicit (dacă este cazul) prin Procura Notarială nr....., din data de..... , emisa de, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data Ofertant

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) (se înserează numele persoanei juridice/persoană fizică autorizată/CMI), în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru închirierea unui spațiu situat în cadrul clădirii Dispensarului uman, din Comuna Doștat, nr.250, jud.Alba organizată de Comuna Doștat, în data de declar pe proprie răspundere că :

- a) nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, activitățile mele nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România ;

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Reprezentant legal,

(semnătura autorizată și ștampilă)

ANEXA NR. 4

Operator economic/persoană fizică

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să pretez activități în cadrul bunului imobil închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării

Operator economic/persoană fizică

ANEXA NR. 5

FORMULAR DE OFERTĂ

aferent procedurii de închiriere, prin licitație publică deschisă, a unui spațiu situat în cadrul clădirii
Dispensarului uman, din Comuna Doștat, nr.250, jud.Alba

Cu privire la OBIECTUL (se va preciza numărul obiectului) - Privind închirierea unui spațiu situat în cadrul clădirii Dispensarului uman, din Comuna Doștat, nr.250, jud.Alba , ce urmează a fi închiriat în data de 21.03.2023, ORA 10:00, la sediul PRIMĂRIEI Comunei Doștat.

Oferta mea de închiriere pentru spațiul cu destinația de scos la licitație este de lei/lună.

L.S.

IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ____ / _____

În conformitate cu art.108, art.129, alin.2, lit.c, coroborat cu alin.6, lit.b ,art.139, alin.3 lit.g ,art.154, art.297, alin.1, lit.c) , art.332-348, art.362 alin.1 și art.196 alin.1 lit. a din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, având în vedere Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În baza Hotărârii Consiliului Local nr.11/2023, și a ofertei declarate câștigătoare în cadrul procedurii de licitație, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Cap. I - PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

UAT COMUNA DOȘTAT cu sediul în comuna Doștat, județul ALBA, cod postal 517275, telefon 0258/764690, cod fiscal 4562265, cont RO36TREZ00521A300530XXXX deschis la Trezoreria Sebeș, reprezentat legal prin Primar **Cîdea Emilia Livia - primar, în calitate de locatar, pe de o parte,**

_____ domiciliat /cu sediul social în _____, județul _____, CI/CUI, înregistrat la _____ sub numărul _____, cont _____, deschis la _____, reprezentată legal prin _____, domiciliat în _____, CI, _____, CNP _____, **în calitate de locatar pe de altă parte.**

Cap. II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui spațiu situat în cadrul clădirii Dispensarului uman, din Comuna Doștat, nr.250, jud.Alba, denumit Obiectul , conform Anexa 1 – schița spațiului, situat în cadrul clădirii Dispensarului uman, din Comuna Doștat, nr.250, jud.Alba, în suprafață totală de **61,31** mp, spațiu ce aparține Comunei Doștat , în vederea desfășurării activității de _____

Cap. III - DURATA CONTRACTULUI

Art.3 Prezentul contract de închiriere se încheie în conformitate cu legea română, pentru o perioadă de 5 (cinci) ani, începând de la data _____ până la _____.

La expirarea contractului de închiriere, părțile pot decide de comun acord prelungirea contractului, prin act adițional pentru o nouă perioadă. La cererea scrisă a chiriașului, autoritatea publică locală poate analiza și supune aprobării Consiliului Local al comunei Doștat, posibilitatea prelungirii contractului de închiriere în condițiile legii.

Cap.IV - CHIRIA. TERMENE DE PLATĂ. GARANȚIA.

Art.4. Chiria se stabilește în conformitate cu prevederile Procesului verbal de adjudecare și al Raportului încheiat ca urmare a licitației publice aprobată prin H.C.L 11/2023, la valoarea de lei/mp, fără TVA (...../lună fără TVA). Chiria se va recalcula ori de câte ori se vor constata erori de calcul sau măsurători și se va indexa anual cu indicele de inflație.

Art.5. Cuantumul chiriei se va plăti trimestrial, în rate egale până la data de 30 ale următoarei luni încheierii trimestrului, pentru trimestrul anterior, începând cu data prevăzută în contract.

(1) Pentru neachitarea la termen a sumelor stabilite, locatarul va plăti majorări de întârziere, conform legislației în vigoare la data efectuării plății, calculate din ziua imediat următoare zilei în care suma era scadentă la plată.

(2) În cazul în care actele normative referitoare la majorările de întârziere se vor modifica, acestea se vor aplica de drept prezentului contract de închiriere.

(3) Neplata chiriei, dă dreptul locatorului de a rezilia prezentul contract, fara a fi notificat in prealabil precum și obligația din partea locatarului de a elibera spațiul imediat.

(4) În caz de neplată, executarea silită se face pe baza prezentului contract, locatarul fiind de acord cu transferul din contul său a sumelor datorate locatorului, prezentul contract având valoare de înscris autentic, constituind titlu executoriu.

Art.6. Locatarul răspunde direct de respectarea legislației în vigoare privind normele P.S.I., protecția muncii, protecția mediului, apărare civilă, specifice activității desfășurate, precum și obținerea tuturor avizelor legate de funcționare.

Art.7. Plata chiriei se va face prin virament în contul Primăriei comunei Doștat, Contul RO36TREZ00521A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș, sau prin casieria Primăriei, cod unic de înregistrare 4562265.

Art.8. (1) Garanția de bună execuție, reprezentată de contravaloarea chiriei pe două luni consecutive, se va constitui până la data semnării contractului de închiriere și a fost achitată cu ordinal de plată nr.....

(2) Chiriașul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul autorității publice locale municipale.

(3) Garanția de bună execuție se va restitui în cel mult 14 zile de la data expirării perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, cu condiția îndeplinirii de către locatar a obligațiilor asumate prin contract.

(4) În cazul când locatarul nu-și îndeplinește obligațiile de plată și/sau deteriorează spațiul transmis în folosință, locatarul va reține locatarului din garanția de bună execuție, contravaloarea chiriei neachitate și contravaloarea daunelor provocate.

Cap.V - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.9. Obligațiile locatarului

(1) Să folosească spațiu situat în cadrul clădirii Dispensarului uman, din Comuna Doștat, nr.250,

jud. Alba, conform destinației și clauzelor stabilite prin prezentul contract de închiriere, permițând schimbarea destinației doar cu acordul locatarului.

(2) Contractul se reziliază de drept în cazul în care există un plan de modernizare a zonei respective, fără punere în întârziere, fără notificare prealabilă și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu), chiriașul având obligația de a elibera spațiul în termen de 15 zile de la notificare.

(3) Să ia toate măsurile ce se impun pentru exploatarea în condiții optime a spațiului închiriat .

(4) Să încheie contracte cu furnizorii de utilități și servicii (apă, salubritate, energie termică, electrică, etc.).

(5) Locatarul răspunde direct pe toată durata contractului de închiriere de respectarea și aplicarea legislației în vigoare privind protecția și paza împotriva incendiilor, protecția muncii, protecția mediului, apărare civilă specifice activității desfășurate, de obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor legate de funcționare, precum și de respectarea oricăror alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară.

(6) Să suporte toate cheltuielile necesare refacerii spațiului deteriorat ca urmare a exploatarea necorespunzătoare sau distrugerii acestuia din culpa sa.

(7) Să răspundă de buna funcționare a instalațiilor electrice și de energie termică.

(8) Să plătească chiria în condițiile și la termenele stabilite prin prezentul contract de închiriere, iar în caz de întârziere să achite majorările de întârziere conform legislației în vigoare la data efectuării plății.

(9) La încetarea, respectiv rezilierea contractului de închiriere, locatarul să predea proprietarului spațiul liber de orice sarcină, în termen de maxim 15 zile lucrătoare, în starea în care acesta a fost inițial preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

(10) Să suporte, în afara chiriei și a plăților prevăzute la alin.(8), cheltuielile privind consumul de energie electrică, termică, apă, etc.

(11) Se interzice subînchirierea, cesiunea în tot sau în parte a spațiului închiriat, asocierea cu alte persoane fizice sau juridice, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței spațiului, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu). Primăria are dreptul să dezafecteze spațiul închiriat și să dispună aducerea acestuia în starea inițială pe cheltuiala exclusivă a locatarului.

(12) Locatarul rămâne răspunzător de plata chiriei, chiar dacă abandonează spațiul închiriat fără consimțământul locatarului.

(13) Să păstreze și să asigure curățenia în spațiul ce face obiectul contractului de închiriere, să îngrijească și să conserve spațiul ca un bun proprietar.

(14) Să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente, în vederea menținerii spațiului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. Lucrările de îmbunătățire și de igienizare ale spațiului sunt în sarcina chiriașului fără să afecteze cuantumul chiriei.

(15) Să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, la termenul stabilit în contract;

(16) Să nu aducă modificări bunului imobil inchiriat, decat cu acordul prealabil scris al locatarului si cu respectarea legislatiei în vigoare, respectiv obtinerea autorizatiei de constructie;

(17) Să raspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu.

Art.10. Obligațiile locatarului

(1) Să predea către locatar pe bază de proces verbal de predare-primire spațiul închiriat prevăzut la Art.2 din prezentul contract de închiriere.

(2) Să asigure folosința nestingerită spațiul închiriat pe toată durata contractului.

(3) Să elibereze locatarului, în condițiile legii, acorduri și avize în legătură cu obiectul de închiriere.

(4) Locatarul are dreptul să inspecteze spațiul ce face obiectul contractului de închiriere și să verifice respectarea obligațiilor asumate de locatar.

(5) Locatarul are obligația de a înștiința chiriașul cu 15 zile înainte de o eventuală schimbare a situației spațiului respectiv, sau atunci când nu se cunoaște schimbarea, în 15 zile de la producerea ei.

(6) Locatarul garantează contra tuturor viciilor bunului închiriat, care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit pe parcursul contractului.

(7) Locatarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

Cap.VI – RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11. Pentru executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri.

Art.12. Forța majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

Art.13. (1) În cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei cu două luni sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se consideră desființat de drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu.

(2) Se interzice subînchirierea, cesionarea sau asocierea cu alte persoane fizice, juridice, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului prevăzut de art.2, fără somație și punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești, autoritatea locală având dreptul să dezafecteze spațiul închiriat ocupat cu investițiile realizate și să dispună aducerea acestuia în stare inițială pe cheltuielă exclusivă a locatarului. Locatarul este obligat să asigure paza bunului transmis în folosință, precum și a valorilor deținute sub orice titlu.

Cap.VII - MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.14. Prezentul contract va putea fi amendat sau modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante. Orice act adițional încheiat de părți va face parte integrantă din prezentul contract

de închiriere.

Cap.VIII - ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.15. Prezentul contract de închiriere poate înceta în următoarele situații :

1)La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

2)În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către autoritatea publică locală , cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în sarcina acesteia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată.În situația prevăzută, autoritatea publică locală va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

3)În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către autoritatea publică locală , cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

4)În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către autoritatea publică locală, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina autorității publice locale;

5)Prin acordul comun al părților;

6)În cazul intervenției unei situații de forță majoră sau caz fortuit;

7)Alte cauze de încetare a contractului de închiriere, stabilite de părți prin contractul de închiriere, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege;

8)În cazul intrării în insolvență, în faliment sau a dizolvării pe cale legală a chiriașului;

9)La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat.

Art.16.Rezilierea contractului intervine în următoarele situații:

a. În situația în care pentru nevoi de interes național sau local, terenul pe care se află spațiul situat în cadrul clădirii Dispensarului uman, va fi destinat executării unor construcții și amenajări edilitare de interes public etc., contractul de închiriere se reziliază în mod unilateral de către autoritatea locală, după notificarea locatarului, cu 30 zile înainte.

b. Contractul se reziliază de drept și în cazul în care locatarul este în lichidare voluntară sau în faliment.

c. Nerespectarea clauzei art.9 alin.(12) din prezentul contract de închiriere duce la sancțiunea rezolvirii de drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu), iar spațiul ce face obiectul contractului poate fi scos la licitație.

d.Constituie o cauză pentru rezilierea contractului din inițiativa locatorului neplata de către locatar a două chirii lunare. Rezilierea va opera de plin drept, fără somație, îndeplinirea altor formalități judiciare sau extrajudiciare și fără intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu), iar spațiul ce face obiectul contractului poate fi scos la licitație.

e.În situația în care locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni spațiului închiriat, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestuia.

f. În situația în care spațiul închiriat este necesar desfășurării altor activități, contractul de închiriere se reziliează în mod unilateral de către autoritatea locală, prin notificarea locatarului, cu 30 zile înainte.

g. Rezilierea contractului se poate face la cererea locatarului cu obligația degrevării spațiului de orice sarcini.

h. Contractul se reziliază de drept, iar spațiul ce face obiectul contractului va fi scos la licitație în situația în care chiriașul închiriază sau subînchiriază, se asociază, donează, vinde sau cesionează dreptul de folosință asupra spațiului.

i. Contractul poate fi reziliat de către locator, dacă locatarul nu demarează obținerea tuturor avizelor necesare pentru funcționare.

j. Neîndeplinirea cu rea-credință a unei/unor clauze considerate esențiale, rezultând din natura contractului, precum și pentru buna desfășurare a relațiilor contractuale, dă dreptul părții lezate de a rezilia unilateral contractul, fără îndeplinirea nici unei formalități judiciare/extrajudiciare, dacă în urma notificării acestui fapt, partea în culpă nu remediază acest lucru într-un termen de maxim 15 zile calendaristice de la data primirii notificării în acest sens.

Cap.IX - CORESPONDENȚA ȘI NOTIFICĂRILE

Art.17.(1) Orice notificare făcută de oricare dintre părțile contractante celeilalte părți va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin e-mail (la adresele menționate la capitolul 1), depunerea la registratura sau scrisoare recomandată cu confirmare de primire la următoarele adrese :

Locator - Comuna Doștat, nr. 250, județ Alba

Locatar – _____

(2) Notificarea se consideră efectivă de la data primirii confirmării de primire de către expeditor.

(3) Notificările verbale nu pot fi luate în considerare de nici una dintre părți dacă nu sunt confirmate în scris conform celor menționate mai sus.

(4) Schimbarea adresei sau a sediului social nu este opozabilă celeilalte părți decât dacă a fost notificată cu cel puțin 3 (trei) zile lucrătoare înainte.

Cap.X - NULITATEA PARȚIALĂ

Art.18. (1) În cazul în care o prevedere din prezentul contract este declarată nulă, părțile o vor înlocui prin alta, care să corespundă cât mai fidel spiritului acestui contract, iar celelalte clauze își vor produce efectele în continuare, contractul păstrându-și valabilitatea și caracterul obligatoriu în măsura maxim admisă de lege.

(2) În măsura în care o parte a unei clauze este declarată nelegală, nulitatea nu va afecta decât acea parte a clauzei, restul dispozițiilor ei rămânând pe deplin aplicabile.

Cap.XI - FORȚA MAJORĂ

Art.19. (1) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

(2) Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și

insurmontabil, apărut după încheierea contractului, care împiedică părțile să-și exercite obligațiile asumate.

(3) Părțile sunt exonerate de răspundere în cazul neexecutării, executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale în caz de forță majoră, pe toată durata existenței acesteia. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă.

(4) Partea contractuală care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor. Cazul de forță majoră se va comunica în scris în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la apariția sa, iar nerespectarea obligației de notificare atrage sancțiunea decăderii din dreptul de a invoca exonerarea părții.

(5) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

(6) 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 acestora.

Cap.XII – LEGEA APLICABILĂ

Art.20. Prezentul contract este guvernat de legea română.

Art.21. Litigiile, controversile și pretențiile ce se vor naște din prezentul contract de închiriere sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în cazul în care părțile nu ajung la un acord în termen de 15 zile de la data începerii negocierilor, oricare dintre acestea se poate adresa Secției de Contencios Administrativ și Fiscal din cadrul Tribunalului Alba, conform prevederilor Legii 554/2004 a contenciosului administrativ cu modificările și completările ulterioare, prezentul contract fiind asimilat actului administrativ.

Cap. XIII – SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.22. (1) Litigiile, controversile și pretențiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă.

(2) Dacă părțile din prezentul contract nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței competente.

Cap. XIV - CLAUZE SPECIALE

Art.23. (1) Chiria neachitată la termenul stabilit prin contract reprezintă creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, care se transformă în venit la bugetul local, iar prezentul contract administrativ constituie titlu executoriu și se transmite spre executare silită către Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei în termenul și condițiile prevăzute de Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Prevederile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la locațiune și cu reglementările fiscale în materie.

Art.24. Prezentul contract de închiriere se încheie în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractuală.

LOCATOR,

LOCATAR,

Comuna Doștat

**Președinte de ședință
Florin Avram**



**Contrasemnează pentru legalitate
Secretarul general al comunei,
Ioana-Maria Gheorghe**

