

NOTA DE FUNDAMENTARE

Privind inchirierea prin licitație publică a imobilului- spațiu în suprafața de 109 mp ce aparține domeniului public al UAT – Comuna Ion Creanga, județul Neamț .

a.) **DESCRIEREA BUNULUI IMOBILE** care urmează a fi închiriat, cu precizarea datelor de identificare ale bunurilor imobile (identificare prin carte funciară și număr topografic; amplasament , adresa administrativă prin indicarea adresei, eventuale sarcini de care este grevat bunul, etc);

Bunul imobile care face obiectul închirierii :

- 1) Imobilul care urmează a fi închiriat se află în intravilanul comunei Ion Creanga, str. I.Cbrătianu , nr. 107 , satul Ion Creanga , comuna Ion Creangă , județul Neamț , incinta Cladire administrativa , parter , proprietate publica a UAT- Comuna Ion Creanga , jud. Neamț conform H.C.L nr. 33 / 2022, poz.ix).Bunul imobil fiind compus din mai multe birouri în suprafața totală de 109 mp, cu o valoare de inventar de 297.844, 15 lei.

b) ACTIVITĂȚILE PENTRU CARE SE PROPUNE APROBAREA ÎNCHIRIERII BUNULUI :

- 1) Birouri APIA în suprafața construită de 109 mp- **destinație servicii** , în comuna Ion Creanga , satul Ion Creanga , care se realizează de APIA-Centrul Județean Neamț prin Centrul Local APIA Ion Creanga, este o instituție publică, cu personalitate juridică, în subordinea Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, finanțată integral de la bugetul de stat. APIA reprezintă organismul ce derulează fondurile europene prin implementarea măsurilor de sprijin pentru producătorii agricoli, finanțate atât de la bugetul Uniunii Europene, prin intermediul Fondului European pentru Garantare Agricolă, cât și de la bugetul de stat al României, în limita sumelor alocate anual prin legea bugetului.

c.) **DURATA MINIMĂ ȘI MAXIMĂ A ÎNCHIRIERII** , este de 5 (cinci) ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional ,cu acordul părților, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată;

d.) **NIVELUL MINIM AL CHIRIEI** de la care va fi pornită licitația , **în conformitate cu raportul de evaluare , întocmit de expert ANEVAR** este de 7,70 lei/ mp/ luna, adică 839,30 lei/ luna pentru spațiul în suprafața de 109 mp.

e.) **MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU** care justifică procedura de închiriere: creșterea veniturilor la bugetul local al comunei Ion Creanga prin închirierea bunurilor proprietate publică ale UAT Comuna Ion Creanga ,

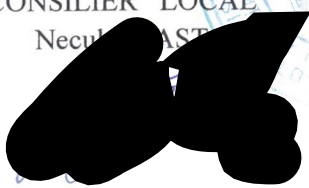
f.) **ALTE CONSIDERAȚII CARE FUNDAMENTEAZĂ OPORTUNITATEA ÎNCHEIERII CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**, asigurarea unor servicii ptr beneficiarii de subvenții din agricultură .

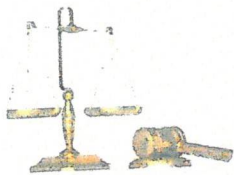
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL

Neculășescu AST

Contrasemnează ptr. Legalitate
SECRETAR GENERAL

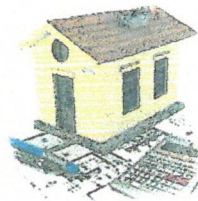
Mihaela NIȚĂ





Birou Expertize și Evaluări COSTIN IONUȚ

Membru titular ANEVAR – legitimația 11760
Autorizat de către Ministerul Justiției
nr.15018072014 Seria 670714103313062014



C.I.F. 29271466, str. Roșiori nr.2, Mun. Iași, Telefon: 0745-937.086, 0760-459.428, e-mail: ionut_costin@yahoo.com

Nr. 77/02.05.2023

JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA ION CREANGĂ
CĂMINUL NR. 5384
IEȘIRE
Zinc 02 Luna 05 An 2023

Raport de evaluare

Clădire administrativă, spațiu de închiriat cu suprafața utilă totală
de 109mp, str. I.C. Brătianu nr.107, CF 52237

sat Ion Creangă, Comuna Ion Creangă, Județul Neamț



Proprietar: Comuna Ion Creangă (Domeniul Public)

Beneficiar: Comuna Ion Creangă

Data raportului de evaluare: 19.04.2023

Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Ionuț Costin (ANEVAR – leg.11760)



Către: Comuna Ion Creangă

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul:

Clădire administrativă, cu suprafața construită totală de 312mp, spațiu de închiriat cu suprafața utilă totală de 109mp, str. I.C. Brătianu nr.107, CF 52237, sat Ion Creangă, Comuna Ion Creangă, Județul Neamț aparținând Domeniului Public al Comunei Ion Creangă, județul Neamț.

Data evaluării: **19.04.2023**

Scopul evaluării: **închiriere/concesionare**

Curs valutar BNR: **4,9330 lei/€**

Documente de proprietate: nu au fost puse la dispoziție (lista bunuri Domeniul Public)

Documentația cadastrală: extras de carte funciară, releveu spațiu de închiriat.

Metode de evaluare utilizate:

- Metoda comparațiilor directe- chirii spații comerciale

Tipul valorii estimate: **valoarea de piață**

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață a chiriei minime pentru imobilul evaluat este de:

$V_{\text{chirie/redevență lunară minimă}} = 838,81 \text{ lei/lună (170,04 € /lună)},$

$7,70 \text{ lei/mp/lună (1,56 € /mp/lună)}$

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederilor termenilor de referință prezentați în raport;
- Valoarea este o predicție și este o opinie subiectivă asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă limitată atât timp cât pe piața imobiliară sau a construcțiilor nu sunt fluctuații semnificative, iar evoluția cursului de schimb valutar este relativ stabilă.
- Valoarea nu este influențată de T.V.A. (imobil aparținând instituțiilor publice)

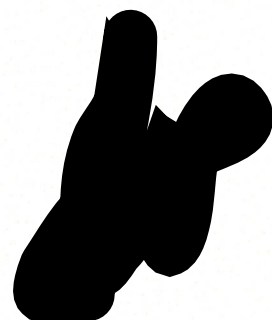
Evaluator Autorizat ANEVAR,

Ing. Ionuț Costin



Cuprins

Certificare	4
1. Termenii de referință ai evaluării	5
1.1. Identificarea evaluatorului	5
1.2. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare	5
1.3. Identificarea activelor supuse evaluării.....	5
1.4. Scopul evaluării.....	5
1.5. Tipul valorii	5
1.6. Data valorii.....	6
1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	6
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	7
1.9. Ipoteze semnificative sau ipoteze speciale semnificative	7
1.9.1. Ipoteze generale	7
1.9.2. Ipoteze speciale	8
1.10. Tipul de raport utilizat	8
1.11. Restricții de utilizare	8
1.12. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	9
2. Prezentarea datelor	9
2.1. Descrierea generală.....	9
2.2. Descrierea imobilului.....	10
2.3. Descriere juridică	11
3. Analiza pieței imobiliare	12
3.1 Identificarea pieței specifice	12
3.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curente).....	12
3.3 Analiza cererii solvabile	13
3.4 Analiza ofertei competitive	13
3.5 Analiza echilibrului	13
3.6. Analiza celei mai bune utilizări	13
4. Evaluare	14
4.1. Abordări și metode de evaluare utilizate	14
4.2. Metoda comparațiilor chirie spațiu comercial-rural	15
4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.....	20
5. Anexe	21
5.1 – Fotografii ale imobilului	21
5.2 – Oferte chirie proprietăți comparabile	22
5.3 –Documente	28



Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru activitățile specifice desfășurate în scopul realizării evaluării nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze clientul.

Proprietățile au fost inspectate personal de către Expert Evaluator ing. Costin Ionuț, la data de **19.04.2023**, în prezența unui reprezentant al proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează acest raport.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate în prezentul raport conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare, Codul de Etică și Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Raportul se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat sau verificat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru ANEVAR, legitimația nr. **11760/2023**, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator Autorizat ANEVAR

Ing. Ionuț Costin



1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de către Evaluatorul Autorizat - ANEVAR ing. Costin Ionuț, legitimat cu CI seria MZ nr. 944997, telefon **0745-937.086**, e-mail: **ionut_costin@yahoo.com**, membru titular ANEVAR, legitimația nr. **11760/2023**.

Lucrarea de evaluare este întocmită de către evaluatorul sus menționat, persoana care poartă întreaga responsabilitate cu privire la opiniile și concluziile prezentate în acest raport, în limitele ipotezelor și condițiilor (premiselor) formulate. Persoana juridică semnatară a contractului de evaluare este reprezentă legal de evaluator și răspunde de buna derulare a condițiilor contractuale.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. Membrii titulari ANEVAR au încheiată asigurare de răspundere civilă profesională.



1.2. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare

Client/Beneficiar/Utilizator: **COMUNA ION CREANGĂ, JUDEȚUL NEAMȚ**

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de alta persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în 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-a făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.3. Identificarea activelor supuse evaluării

Activele ce fac obiectul evaluării constau în:

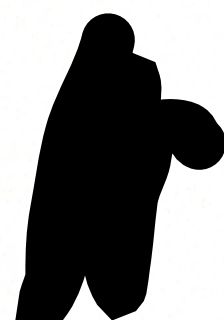
Clădire administrativă, cu suprafața construită totală de 312mp, spațiu de închiriat cu suprafața utilă totală de 109mp, str. I.C. Brătianu nr.107, CF 52237, sat Ion Creangă, Comuna Ion Creangă, Județul Neamț aparținând Domeniului Public al Comunei Ion Creangă, județul Neamț.

1.4. Scopul evaluării

Scopul declarat de client pentru întocmirea raportului de evaluare este cel pentru **vânzare sau concesiune/inchiriere**.

1.5. Tipul valorii

Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este: **valoarea de piață**



Prețul este suma de bani cerută, oferită, sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- Fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb
- Fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ

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

IFRS 13 (Standardele Internaționale de Raportare Financiară) definește **valoarea justă** ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Valoarea echitabilă (înlocuiește definiția valorii juste) este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și deci presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

1.6. Data valorii

Raportul de evaluare are considerată data evaluării: **19.04.2023**.

Moneda în care este exprimată valoarea estimată: LEI și EUR, utilizându-se cursul valutar comunicat de BNR: **4,9330 lei/€**.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită numerar, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată speciale.

1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Investigațiile efectuate de evaluator se limitează la:

- 📌 datele de piață (tranzacții și oferte, costuri) cunoscute la data evaluării atât din surse publice cât și din baza de date a evaluatorului;
- 📌 documentele puse la dispoziția evaluatorului privitoare la proprietatea subiect atașate prezentului raport și care sunt considerate veridice fără a efectua verificări suplimentare;
- 📌 inspecția proprietății și analiza vecinătăților.

Documente puse la dispoziție de client:

- Documente de proprietate ale imobilului: **NU**
- Documentație cadastrală a imobilului: plan de amplasament, relevee construcții: **DA**

- Extrase de carte funciară: **DA**
- Fișa mijlocului fix: **NU**

Informații necesare evaluatorului pentru întocmirea raportului de evaluare:

- Inspekția fizică imobilelor: identificarea pe teren a imobilelor, fotografierea acestora: **DA**
- Istoricul proprietății bunurilor: **NU**
- Informații financiare: venituri obținute în urma exploatarea proprietății: **NU**

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, avizele, autorizările, schițele și suprafețele construcțiilor și ale amplasamentului – acestea au fost furnizate de către client;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.), obținute atât din surse de informare publice, site-uri ale agențiilor imobiliare, precum și de la client;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate (cataloge și reviste de specialitate, agreate de către ANEVAR etc.)

Sursele de informații au fost:

- presa de specialitate și alți evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- baza de date a evaluatorului, baza de date contracost www.analizeimobiliare.ro;
- informații furnizate de către agenții imobiliare, privind tranzacții/oferte similare
- site-uri de vânzări: olx.ro, publi24.ro, homezz.ro, imobile-iasi.ro, imobiliare.ro etc.

1.9. Ipoteze semnificative sau ipoteze speciale semnificative

1.9.1. Ipoteze generale

- Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parțial, sau proporții rezultate din el, sau alte aspecte reieșite din raport) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității.
- Proprietatea imobiliară se presupune a nu avea condiții ascunse sau neevidente ale subsolului și structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentele puse la dispoziție de către client, considerate a fi autentice, precum și pe cele rezultate din inspekția la fața locului. Se presupune, de asemenea, că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu li se acordă garanția pentru acuratețe acestora, nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
- În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.
- La întocmirea raportului de evaluare sa considerat că bunurile evaluate sunt în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și că nu există contaminare. Evaluatorul nu este calificat să detecteze substanțe sau materiale care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii.

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.
- Valorile estimate în moneda EUR, USD sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Informațiile puse la dispoziție de client referitoare la veniturile obținute în urma exploataării proprietății (chirii obținute, grad de ocupare etc.) precum și informații cu privire la statutul juridic (documente de proprietate, schițe cadastrale, divizări ale proprietății) au fost considerate valabile și nu au făcut obiectul unei verificări prelabile din partea evaluatorului
- Măsurătorile realizate de evaluator nu pot fi considerate exacte, acestea având doar rolul de a verifica informațiile furnizate de client și de a identifica și localiza imobilul.
- Evaluatorul va considera ca atare informațiile financiare puse la dispoziție de client (documente de proprietate, documente cadastrale, planuri de amplasament și relevee, fișa mijlocului fix, procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor), valoarea estimată ținând cont doar de informațiile existente în aceste documente. În cazul în care nu au fost puse la dispoziție evaluatorului documentația completă necesară estimării valorii, opinia evaluatorului se va limita doar la documentele la care a avut acces.
- Valoarea estimată de evaluator **nu este influențată de TVA** deoarece imobilul este înregistrat în evidențe contabile aparținând instituțiilor publice.

1.9.2. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.10. Tipul de raport utilizat

Prezentul raport de evaluare este unul de tip narativ, 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.

1.11. Restricții de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de către reprezentantul proprietarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

În conformitate cu standardele din Romania valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în 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.

1.12. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Întocmirea acestui raport are la bază *Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022*, adoptate de Consiliul Director și Conferința Națională a *Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR)*.

Standarde și ghiduri utilizate în procesul de evaluare:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS230)
- GEV630 – Evaluare bunurilor imobile

2. Prezentarea datelor

2.1. Descrierea generală

Teritoriul comunei Ion Creangă din Județul Neamț se află geografic în Moldova, în nord-vestul Podișului Central Moldovenesc (Podișul Bîrladului), coborând în partea vestică până în albia minoră a râului Siret care constituie și hotarul natural al comunei în vestul acesteia. Din punct de vedere administrativ, teritoriul comunei Ion Creangă, prin poziția pe care o ocupă, se află situat în meza de sud – est a Județului Neamț. Centrul comunei, satul Ion Creangă, se află la o depărtare de 11 km de centrul orașului cel mai apropiat, Roman și de stația CFR cea mai apropiată, din același oraș; de asemenea comuna prin centrul său, se află la o distanță de 58 km față de orașul reședință de județ Piatra Neamț.

Comuna Ion Creangă este amplasată pe valea Siretului și pe dealurile Bârladului, cu întinse terenuri arabile și împădurite. Ea are o suprafață de 7.491 ha, dintre care 459 ha intravilan și 7.032 ha extravilan. Este traversată de șoseaua județeană DJ207C, care o leagă spre nord-vest de Horia (unde se termină în DN2) și spre sud-est de Valea Ursului. La Ion Creangă, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ207D, care duce spre sud la Icușești.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Ion Creangă se ridică la 5.001 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 5.685 de locuitori.

(sursa: wikipedia.org)

2.2. Descrierea imobilului

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

Imobilul este amplasat în zona centrală a localității Ion Creangă (în apropierea sediului Primăriei)

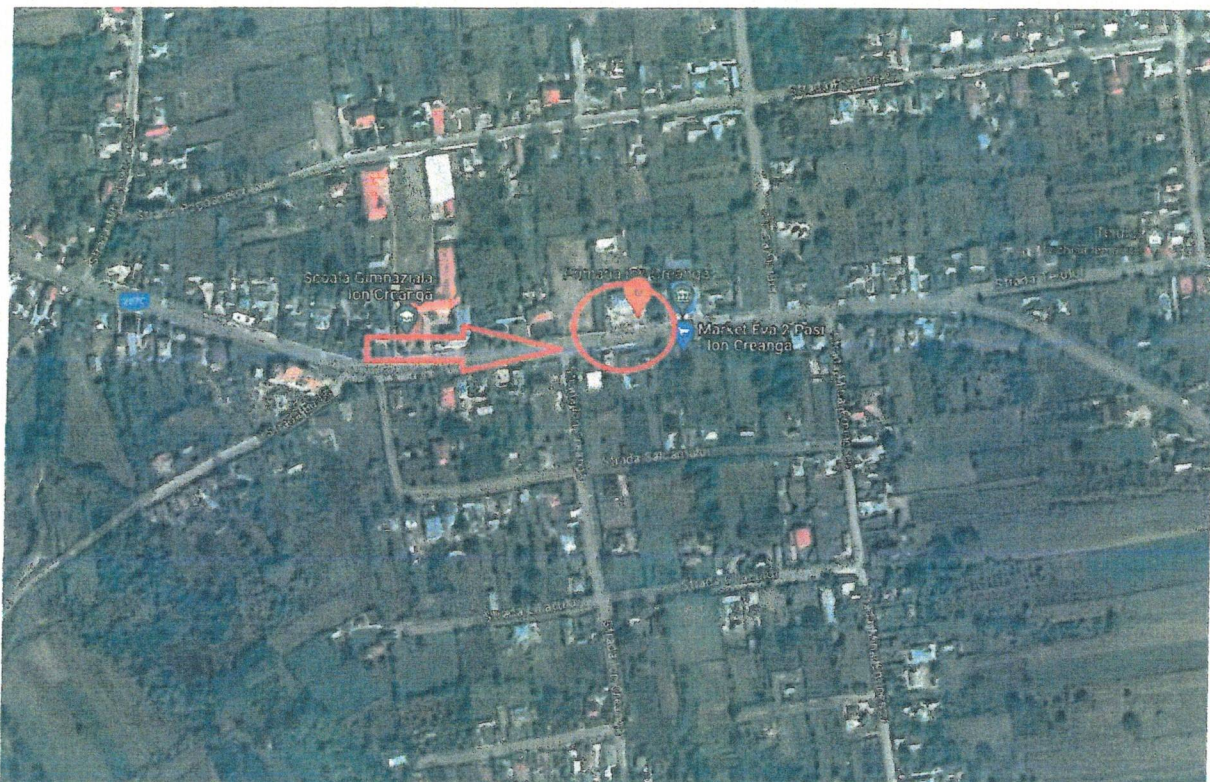
Caracteristici zonă: rezidențială

Descrierea zonei de amplasare:

- în zona sunt construcții de tip rezidențial -rurală
- distanța față de proprietăți complementare: (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.): mică;
- distanța față de mijloacele de transport în comun: mică
- utilitățile zonei: energie electrică, apă (la limita proprietății)
- artere importante în zonă: DJ207C

Zona analizată este una cu densitate mică a populației cu tendință de scădere.

Localizare:



Descrierea terenului

Localizare	Sat Ion Creangă, Comuna Ion Creangă , St=935mp
Zonă în cadrul localității	Zona centrală
Tip acces:	Acces facil, direct din drum principal, asfaltat
Formă teren, raport laturi	Formă regulată, raport laturi favorabile
Deschidere	Aprox. 25ml
Planeitate	Orizontal
Denivelări	Fără denivelări
Împrejmuire teren	Da
Grad de ocupare estimat	Teren ocupat parțial cu clădire administrativă-parter
Utilități:	Energie electrică, apă – bransate pe proprietate
Calitate ambientală/poluare	Nu au fost identificați factori poluanți
Dezvoltare imobiliară zonală	Dezvoltare agricolă-rurală
Alte observații:	

Descrierea construcțiilor

Arie construită	312mp (clădirea întreagă)	
Arie desfășurată	312 mp (conform extras de carte funciară)	
Arie utilă	109 mp (conform releveu – aria închirabilă)	
Număr nivele	Parter	
An construire	1972 (conform extras de carte funciară)	
Elemente constructive	Descriere	Stare
Infrastructură-fundație	Fundație din beton arma	Bună
Suprastructură	Zidărie din cărămidă sau înlocuitori	Bună
Planșeu	Lemn	Bună
Compartimentări interioare	Cărămidă sau înlocuitori	Bună
Acoperiș	Șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă zincată	Bună
Finisaje exterioare	Stropi din ciment	Bună
Finisaje interioare	Tencuieli gletuite	Bună
Zugrăveli interioare	Vara lavabil	Bună
Pardoseli	Parchet în spațiile de birou, gresie pe hol și baie	Bună
Placări pereți interiori	Faianța în grupul sanitar	Bună
Tâmplărie exterioară	PVC	Bună
Tâmplărie interioară	PVC	Bună
Instalații electrice	220V	Bună
Instalații termice	Sobe	Bună
Instalații sanitare	2 grupuri sanitare (Lavoar +WC)	Bună
Observații: starea generală a clădirii este una bună în spațiile de birouri care se închiriază. În celelalte spații ale clădirii nu a fost posibil accesul. Clădirea se presupune în aceeași stare ca cea identificată la inspecție în spațiile de birouri ce fac obiectul evaluării).		

2.3. Descriere juridică

Imobilul (teren intravilan) este inclus în Domeniul Public al Comunei Ion Creangă, conform listei bunurilor puse la dispoziție de beneficiar, este înscris în cartea funciară 52237. Informațiile privind suprafețele au fost extrase din documentele prezentate.

Adresa	Sat Ion Creangă, Comuna Ion Creangă
Carte Funciară	CF 52237
Număr cadastral	52237
Documente de proprietate	Nu au fost puse la dispoziție (Domeniul Public al Comunei Ion Creangă)
Documente cadastrale	Extras de carte funciară, releveu clădire
Drepturi asociate amplasamentului/ terenului	Drepturi depline. Proprietarul poate exercita dreptul de posesie, folosință, dispoziție, conform extras de carte funciară
Drepturi asociate construcțiilor	Nu este cazul

Observații: Nu este cazul



3. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unica, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ limitat, proprietățile imobiliare au valori relativ ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos (cash sau cu ordin de plată) iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

3.1 Identificarea pieței specifice

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, fac din proprietatea evaluată una de **tip teren clădire administrativă/spațiu birouri/spațiu comercial**. Analizând vecinătățile, zona, localitatea și regiunea, am constatat că piața acestei proprietăți este una **local-județeană**, fiind reprezentată de limitele **comunei Ion Creangă și limitrofe (Județul Neamț)**.

3.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curente)

Evaluatorul a realizat o cercetare de piață pentru chirii ale spațiilor ce pot fi asimilate cu imobilul evaluat (nu sunt disponibile informații publice cu privire la nivelul chiriilor pentru clădiri administrative) și a constatat că sunt foarte puține oferte disponibile. Dintre ofertele identificate evaluatorul a constatat că chiria solicitată pentru spațiile cu destinație comercială în mediul rural din județul Neamț se situează între 1-3 €/mp.

Intervalul de valori identificat variază în funcție de elementele caracteristice ale proprietății oferite spre tranzacționare pe piața imobiliară, cum ar fi poziția localizarea, accesul la rețelele de utilități, vadul comercial existent, atractivitatea imobiliară a zonei, calitatea structurală și vechimea construcțiilor etc.

Detalii cu privire la ofertele identificate în piață se regăsesc în anexă la raportul de evaluare (sursa de informații și alte elemente de identificare).

3.3 Analiza cererii solvabile

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă mai ales pentru **cumpărare**, însă cererea pentru cumpărarea de proprietăți similare chiar dacă este relevantă ea este mai puțin solvabilă din cauza puterii financiare a potențialilor cumpărători. Cerere potențială pentru astfel de proprietăți este reprezentată în principal de **persoane fizice sau juridice** interesate de cumpărarea de proprietăți similare celei analizate.

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizate în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- cererea celor interesați de cumpărarea unor proprietăți similare este reprezentată de investitori cu **putere financiară normală**;
- astfel de potențiali cumpărători nu există, dar pot fi atrași în aria de piață definită;

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

3.4 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate la pct. "Fapte curente" de mai sus, pentru aria de piață în care se află proprietatea evaluată, putem concluziona:

- **există suficient teren liber** pentru dezvoltarea de noi amplasamente similare cu proprietatea analizată – **număr mic de oferte identificate**;
- **există la vânzare proprietăți similare** calitativ cu cea evaluată, volumul acestora (ca număr) fiind relativ mic;
- **nu există la închiriere proprietăți similare** calitativ cu cea evaluată, volumul acestora (ca număr) fiind inexistent;
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare **mediu**;
- **nu există tendința de conversie** spre utilizări alternative.

Analizând aspectele mai sus prezentate apreciem că nivelul global al ofertei este **scăzut**.

3.5 Analiza echilibrului

Trecând în revistă datele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că avem de-a face cu o **pieță relativ inactivă** în care **nivelul cererii este mai mic decât nivelul ofertei** și avem astfel de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu **prețuri care tind să se stabilizeze**; estimăm că aceasta tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

3.6. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui imobil (teren liber sau construit, construcție existentă) care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

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.

Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber

Așa cum valoarea de piață a terenului se calculează în ipoteza că este liber (chiar dacă există construcții pe el), și această parte a analizei CMBU se face în aceeași ipoteză.

Proprietatea evaluată este un teren liber, în zonă rezidențială-rurală, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiar.

CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)

Nu este cazul.

Concluziile analizei CMBU

Proprietatea evaluată este una de clădire administrativă (birouri) – nu au fost identificate alte utilizări posibile.

4. Evaluare

4.1. Abordări și metode de evaluare utilizate

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale valorii. Acestea sunt conținute în Standardele Internaționale de Evaluare:

- ✚ Abordarea prin comparația vânzărilor (sau comparația de piață)
- ✚ Abordarea prin cost
- ✚ Abordarea prin venit



Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție.

Astfel, prețul unei proprietăți stabilit pe o piață dată este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți concurente pe același segment de piață, de alternativele financiare de investire în alte domenii și de costul de construcție a unei proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat.

Pentru evaluarea terenului sunt disponibile următoarele metode, conform standardelor de evaluare a bunurilor:

- comparația vânzărilor;
- tehnica parcelării și dezvoltării;
- repartizarea (alocarea);
- extracția (prin scădere), numită și abstracția;
- tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Din analiza informațiilor existente pe piață, respectiv informații ce pot fi obținute din surse publice, verificabile, evaluatorul consideră ca metoda cea mai adecvată este cea reprezentată de comparația vânzărilor, celelalte metode fiind mai puțin precise datorită informațiilor insuficiente cu privire la prețul privind parcelarea, construirea rețelelor de utilități publice, nivelul chiriilor pentru terenuri.

4.2. Metoda comparațiilor chirie spațiu comercial-rural

Abordarea prin comparația vânzărilor consideră că prețurile apărute în tranzacțiile derulate pe piață ar putea să reprezinte o bună bază de estimare a valorii unei proprietăți.

Valoarea de piață poate fi calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Când există informații suficiente, aplicarea abordării prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață. Când nu există informații suficiente, aplicabilitatea acestei metode poate fi limitată sau neaplicabilă.

Criteriile de comparație pe care cumpărătorii și vânzătorii, de pe o anumită piață, la utilizează în deciziile lor de cumpărare și de vânzare au o relevanță specială și pot avea o importanță mare.

Elementele de comparație sunt caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină diferențele între prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară. Acestea sunt considerații esențiale în abordarea prin comparația vânzărilor.

Pentru a realiza comparația directă între o proprietate comparabilă vândută și proprietatea evaluată, trebuie luate în considerare posibile corecții ale prețurilor de vânzare ale comparabilelor, cuantificate pe baza diferențelor dintre elementele de comparație. Vor fi aplicate metode cantitative și/sau calitative pentru a analiza diferențele și a estima mărimea corecțiilor.

Principiul substituției arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil.

Criteriile de comparație depind de scopul evaluării și de natura proprietății. **Astfel, pentru clădiri cu destinație comercială unitatea tipică de comparație este prețul chiriei pe metru pătrat arie utilă.**

Tehnicile de identificare și cuantificare a corecțiilor se clasifică în două categorii:

- a) cantitative:

- analiza pe perechi de date
- analiza statistică
- analiza grafică
- analiza evoluției
- analiza costurilor
- analiza datelor secundare

b) calitative:

- analiza comparațiilor relative
- analiza clasamentului
- interviuri personale

Pentru calculul valorii terenului s-au identificat diferite oferte de vânzare existente pe piața imobiliară specifică (*clădiri comerciale din zona Comunei Ion Creangă și comune limitrofe*).

Ofertele comparabile alese se regăsesc în anexă la raportul de evaluare.

GRILA DATELOR - SPATIU COMERCIAL-CHIRII					
Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Oferte de comparatie		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0.1	Tipul comparabilei		cabinet medical	spatiu comercial	spatiu comercial
1	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
3	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
4	Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fara	fara	fara	fara
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Ion Creanga, central	Sabauani amplasat mai bine	Pincesti, BC amplasat mai slab	Costisa amplasat similar
7	Caracteristici fizice				
	Tip cladire	administrativa, sociala	cladire idependenta P	doar etaj la inchiriat	cladire independenta
	Număr camere	1	n/a	n/a	n/a
	Etaj	P	P+M	P+E	P
	Finisaje	medii	medii	medii	medii
	Încălzire / apă caldă proprie	sobe	fara	similar	similar
	Vechime (anul construcției)	<1980	2020	2010	2008
	Arie utilă (mp)	109,00 m ²	150,00 m ²	200,00 m ²	85,00 m ²
	Arie anexe	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
8	Caracteristici economice:	normale	normale	normale	normale
9	Zonare:	spatiu comercial, birouri	magazin/farmacie	comerciala	comerciala
0.2	Componente non-imobiliare	fara	fara	fara	fara
0.3	Anexe				
	teren/terase:	fara	fara	fara	fara
	loc de parcare exterior:	fara	fara	fara	fara
	garaj:	fara	fara	fara	fara
	boxa:	fara	fara	fara	fara
	Pret chirie (euro)		300 €	200 €	120 €
	Preț unitar chirie (eur/mp Au)		2,00 €/m ²	1,00 €/m ²	1,41 €/m ²

GRILA DE COMPARATII CHIRII (metoda comparatiei directe)

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Ion Creanga, central	Sabauani	Pincesti, BC	Costisa
Arie utila	109,00 m ²	150,00 m ²	200,00 m ²	85,00 m ²
Preț vanzare - criteriu de comparatie		300 €	200 €	120 €

0.1 TIP COMPARABILA

Tip comparabilă	cabinet medical	spatiu comercial	spatiu comercial
Ajustare procentuala	-2%	-2%	-2%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei	294 €	196 €	118 €
Pret de vanzare ajustat (include si eventualele componente non-imobiliare si anexe)	1,96 €/mp	0,98 €/mp	1,38 €/mp

0.2 COMPONENTE NON-IMOBILIARE

Componente non-imobiliare	fara	fara	fara	fara
Ajustare totala pt. comp. non-imobiliare		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		1,96 €	0,98 €	1,38 €

0.3 ANEXE

Teren in cota exclusiva	fara	fara	fara	fara
Ajustare teren in cota exclusiva		0 €	0 €	0 €
loc de parcare exterior:	fara	fara	fara	fara
Ajustare loc de parcare exterior		0 €	0 €	0 €
Garaj	fara	fara	fara	fara
Ajustare garaj		0 €	0 €	0 €
Boxa	fara	fara	fara	fara
Ajustare boxa		0 €	0 €	0 €
Ajustare totală anexe		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (fara anexe si componente non-imobiliare)		1,96 €	0,98 €	1,38 €

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) fara componente non-imobiliare si anexe

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Ion Creanga, central	Sabauani	Pincesti, BC	Costisa
Arie utila	109,00 m ²	150,00 m ²	200,00 m ²	85,00 m ²
Preț vanzare - criteriu de comparatie		1,96 €	0,98 €	1,38 €

1 DREPT DE PROPRIETATE

Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		1,96 €	0,98 €	1,38 €

2 CONDITII DE FINANTARE

Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de finantare		0 €	0 €	0 €

	Pret ajustat		1,96 €	0,98 €	1,38 €
3	CONDITII DE VANZARE				
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala conditii de vanzare		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat		1,96 €	0,98 €	1,38 €
4	CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				
	Investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat		2 €	1 €	1 €
5	CONDITII DE PIATA				
	Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala conditii de piata		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat		2 €	1 €	1 €
6	LOCALIZARE				
	Localizare	Ion Creanga, central	Sabauani amplasat mai bine	Pincesti, BC amplasat mai slab	Costisa amplasat similar
	Ajustare procentuala		-10%	5%	0%
	Ajustare totală localizare		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat		1,76 €	1,03 €	1,38 €
7	CARACTERISTICI FIZICE				
	Tip apartament	1C-administrativa, sociala	n/aC-cladire independenta P	n/aC-doar etaj la inchiriat	n/aC-cladire independenta
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala tip cladire		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Etaj	P	P+M	P+E	P
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala etaj		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Finisaje	medii	medii	medii	medii
	Ajustare unitara		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Arie utila		150,00 m ²	200,00 m ²	85,00 m ²
	Ajustare totala finisaje		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Incalzire / apa calda proprie	sobe	fara	similar	similar
	Ajustare totala incalzire / apa calda proprie		0 €	0 €	0 €
	Vechime - an constructie	<1980	2020	2010	2008
	Ajustare procentuala		-10%	-10%	-10%
	Ajustare totala vechime		-0,20 €	-0,10 €	-0,10 €
	Aria utilă	109,00 m ²	150,00 m ²	200,00 m ²	85,00 m ²
	Ajustare totala arie utila		0%	0%	-20%
	Aria anexe	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
	Ajustare totala arie utila		0%	0%	0%
	Pret ajustat		1,56 €	0,93 €	1,08 €
8	CARACTERISTICI ECONOMICE				
	Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%

Ajustare totala caracteristici economice		0 €	0 €	0 €
Pret ajustat		1,56 €	0,93 €	1,08 €
9 ZONARE				
Zonare	spatiu comercial, birouri	magazin/farmacie	comerciala	comerciala
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala zonare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		1,56 €	0,93 €	1,08 €
Pret ajustat (eur) - rotunjit		1,56 €/mp	0,93 €/mp	1,08 €/mp
Ajustare totala NETA	(absolut)-neta	0,40 €	0,05 €	0,30 €
	(procentual)-neta	20,2%	5,2%	21,7%
Ajustare totala BRUTA	(absolut)-bruta	0,40 €	0,15 €	0,30 €
	(procentual)-bruta	20,2%	15,2%	21,7%

Spatiu comercial/cabinet/birou		
Opinie abordare prin PIATA - CHIRIE	1,56 €/mp/luna	
	170,04 €/luna	838,81 lei/luna
	7,70 lei/mp/luna	

Curs	4,9330
Data evaluării	19.04.2023

În urma aplicării criteriilor de comparații au fost identificate o serie de corecții procentuale aplicate comparabilelor astfel încât valoarea acestora să fie ajustată în sensul apropierii de caracteristicile terenului evaluat. Corecțiile au fost estimate de evaluator în baza raționamentului propriu, având ca fundament informații obținute de la agenți imobiliari, prin interviuri personale, date culese din piața imobiliară și alte surse. Corecția privind localizarea are în vedere poziția terenului evaluat raportat la amplasamentul proprietăților comparabile, avându-se în vedere în special atractivitatea potențialilor cumpărători și posibilele utilizări (raționamentul evaluatorului).

Corecțiile aplicate se referă la zonare, acces la teren, utilități, utilizare, fiind aplicate pentru toate comparabilele funcție de specificul acestora. De asemenea, întrucât comparabilele utilizate sunt oferte, acestea au fost diminuate cu un procent reprezentând procentul de negociere specific tranzacțiilor imobiliare din zonă.

Valoarea de piață a chiriei lunare, *spațiu administrativ 109mp*, este de:

$V_{\text{chirie birouri}} = 838,81 \text{ lei/lună (170,04 €/lună)}$



4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Aplicând metodele de evaluare adecvate pentru imobilul de evaluat s-au obținut următoarele rezultate:

	LEI	EUR
Metoda comparațiilor directe -chirie de piață lunară	838,81	170,04
Metoda cost	n/a	n/a
Metodă venit	n/a	n/a

Analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii:

	Abordarea prin PIATA	Abordarea prin Venit
credibilitate	buna	buna
relevanta	buna	rezonabila
adecvare	buna	rezonabila

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării și a **principiului prudenței**, în opinia evaluatorului **chiria/redevența minimă obținabilă** a proprietății imobiliare (**spații birouri în clădire administrativă 109mp, sat Ion Creangă, Comuna Ion Creangă**) este la data evaluării (19.04.2023):

$V_{\text{chirie/redevență lunară minimă}} = 838,81 \text{ lei/lună (170,04 € /lună),}$
 $7,70 \text{ lei/mp/lună (1,56 € /mp/lună)}$

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederilor termenilor de referință prezentați în raport;
- Valoarea este o predicție și este o opinie subiectivă asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă limitată atât timp cât pe piața imobiliară sau a construcțiilor nu sunt fluctuații semnificative, iar evoluția cursului de schimb valutar este relativ stabilă.
- Valoarea nu este influențată de T.V.A. (imobil aparținând instituțiilor publice)

Ing. Ionuț Costin

Evaluator Autorizat ANEVAR



5.Anexe

5.1 – Fotografii ale imobilului



Status: la inchiriat din 27 mai 2021, retras la 27 iunie 2021, data curenta: 12 iulie 2022

Adresa: Cozmesti
 Zile in piata: 32 zile
 Ultimul pret solicitat: 203 EUR/luna
 1,35 EUR/mp/luna

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: olx.ro - 27.05.2021 (prima aparitie) - expirat

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Nu se aplica	An constructie:	--
Suprafata totala:	--	Stadiu constructie:	--
Suprafata inchiriabila totala:	150 mp	Regim inaltime:	P
Supraf. inchiriabila min-max:	150 mp	Lungime vitrina:	--
Suprafata teren:	--	Struct. rezistenta:	--
Stare tehnica:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	--		



INCHIRIEZ SPATIU COMERCIAL_150 mp , dotat si aprovizionat pentru continuarea unei afaceri, cu produse alimentare si nealimentare , bauturi si tutun cat si materiale de constructii . Se poate inchiria pe perioada determinata (cat doreste clientul) - pret negociabil, la fata locului . Spatiul se afla in com. Cozmesti- Raducaneni, Jud. Iasi. Contact +XXXXXXXXXXXX

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la inchiriat din 13 decembrie 2021, retras la 12 ianuarie 2022, data curenta: 12 iulie 2022

Adresa: Habasesti

Zile in piata: 31 zile

Ultimul pret solicitat: 1 EUR/luna
0,02 EUR/mp/luna

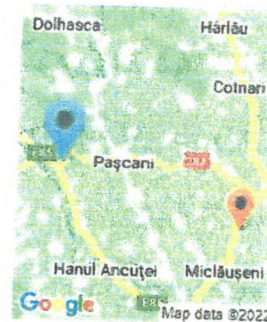
Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR

E-mail:

Actualizat: olx.ro - 13.12.2021 (prima aparitie) - expirat

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Nu se aplica	An constructie:	--
Suprafata totala:	--	Stadiu constructie:	--
Suprafata inchiriabila totala:	50 mp	Regim inaltime:	P
Supraf. inchiriabila min-max:	50 mp	Lungime vitrina:	--
Suprafata teren:	--	Struct. rezistenta:	--
Stare tehnica:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	--		



Inchiriez spatiu comercial, 50mp la 100m de drumul national in sat Habasesti, com Strunga, jud Iasi. Pret informativ : 1.75euro/m2.

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la inchiriat din 16 septembrie 2021, retras la 17 octombrie 2021, data curenta: 12 iulie 2022

Adresa: Lunca Cetatuii
Zile in piata: 32 zile
Ultimul pret solicitat: 40 EUR/luna
0,67 EUR/mp/luna

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:
Actualizat: olx.ro - 16.09.2021 (prima aparitie) - expirat

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Nu se aplica	An constructie:	--
Suprafata totala:	--	Stadiu constructie:	--
Suprafata inchiriabila totala:	60 mp	Regim inaltime:	P
Supraf. inchiriabila min-max:	60 mp	Lungime vitrina:	--
Suprafata teren:	--	Struct. rezistenta:	--
Stare tehnica:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	--		



Inchiriez spatiu pentru desfasurare activitate de after school. Locatia Lunca Cetatuii. Pret neg. 200 lei/zi. Nu contactati inutil.

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

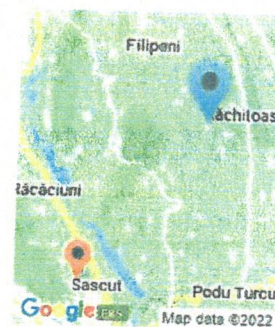
Status: la inchiriat din 10 august 2019, retras la 28 septembrie 2021, data curenta: 12 iulie 2022

Adresa: Dienet
 Zile in piata: 781 zile
 Ultimul pret solicitat: 243 EUR/luna
 1,43 EUR/mp/luna

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
 E-mail:
 Actualizat: olx.ro - 10.08.2019 (prima aparitie) - expirat

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Nu se aplica	An constructie:	--
Suprafata totala:	--	Stadiu constructie:	--
Suprafata inchiriabila totala:	170 mp	Regim inaltime:	P
Supraf. inchiriabila min-max:	170 mp	Lungime vitrina:	--
Suprafata teren:	--	Struct. rezistenta:	--
Stare tehnica:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	--		



Cladirea este facuta parter +etaj, suprafata totala construita este de 340m patrati. Se poate inchiria doar etaj (200 euro pe luna) sau in totalitate (pret in privat) este dotata cu magazine, 2wc -la etaj, gresie, faianta. Spatiu pt magazin alimentar, spatiu pt bar, posibilitate pt o terasa de aproximativ 60m patrati. Locatia este sat Dienet, com Pincesti judec Bacau. Cladirea este noua(2010) are toate aprobarile de la primarie

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

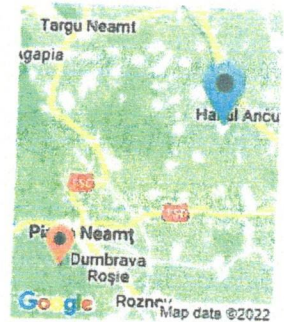
Status: la inchiriat din 15 iulie 2021, retras la 19 septembrie 2021, data curenta: 12 iulie 2022

Adresa: Costisa
Zile in piata: 67 zile
Ultimul pret solicitat: 122 EUR/luna
1,44 EUR/mp/luna

Telefoane: Date de contact anonimizate conform GDPR
E-mail:
Actualizat: olx.ro - 15.07.2021 (prima aparitie) - expirat

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Nu se aplica	An constructie:	--
Suprafata totala:	--	Stadiu constructie:	--
Suprafata inchiriabila totala:	85 mp	Regim inaltime:	P
Supraf. inchiriabila min-max:	85 mp	Lungime vitrina:	--
Suprafata teren:	--	Struct. rezistenta:	--
Stare tehnica:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	--		



Dau spre inchiriere bar mixt magazin Are 2 cai de acces atat pentru bar cat si pentru magazin, o debara pentru depozitarea marfii, baie, bar si magazin Numar de contact XX*****XX

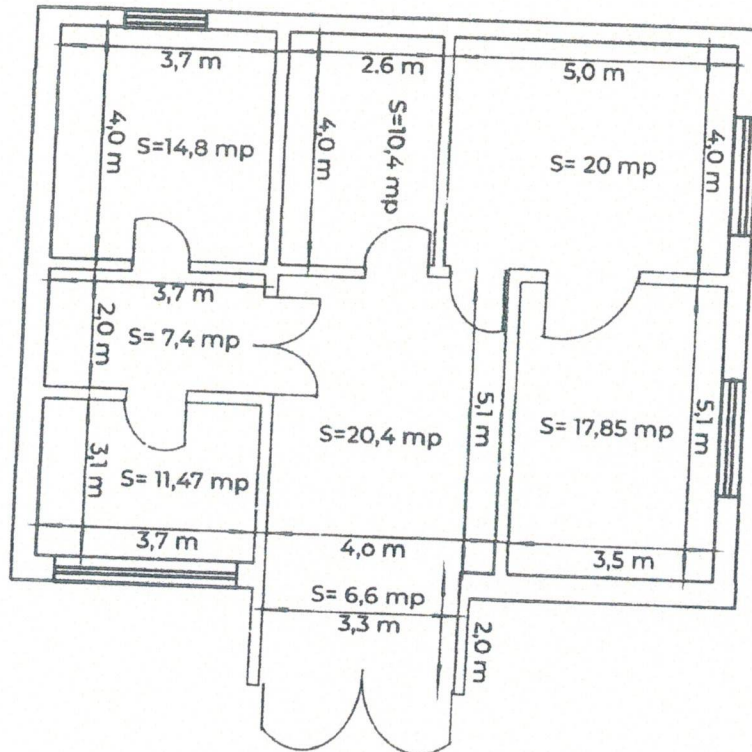
Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

VIZAT PRIMAR,
DUMITRU DORIN TABA



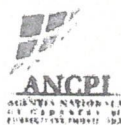
Relevu sediu APIA NEAMŢ

Spațiu = 109 mp



Întocmit,
Ing. Sergiu Arhip



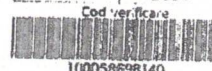


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52237 Ion Creanga

Nr. cerere	24887
Ziua	26
Luna	06
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ion Creanga, Str I.C.Bratianu, Nr. 107, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	52237	935	Teren neimprejmit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	52237-C1	Loc. Ion Creanga, Str I.C.Bratianu, Nr. 107, Jud. Neamt	S. construita la sol:312 mp; S. construita desfasurata:312 mp; Cladire administrativa, construita in anul 1972, cu suprafata construita la sol de 312 mp si suprafata construita desfasurata de 312 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
24887 / 26/06/2018 Act Normativ nr. Hotărare nr. 1356, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. Hotărare nr. 121, din 27/12/2017 emis de Consiliul Local al Comunei Ion Creanga; Act Administrativ nr. Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 5759, din 19/06/2018 emis de Comuna Ion Creanga; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 5786, din 20/06/2018 emis de Comuna Ion Creanga;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) COMUNA ION CREANGA, CIF:2613753, - domeniu public	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) COMUNA ION CREANGA, CIF:2613753, - domeniu public	A11

C. Partea III. SARCINI .

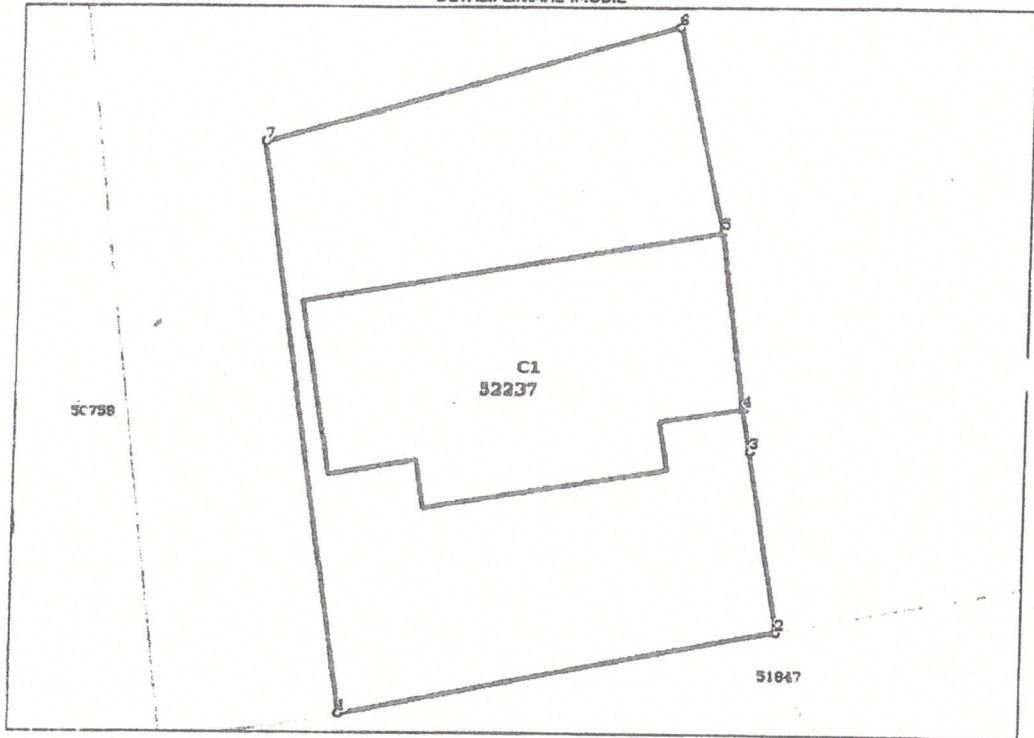
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52237	935	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	935	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52237-C1	construcții administrative și social culturale	312	Cu acte	S. construita la sol: 312 mp; S. construita desfasurata: 312 mp; Cladire administrativa, construita in anul 1972, cu suprafata construita la sol de 312 mp si suprafata construita desfasurata de 312 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (~ (m))
1	2	26.548
2	3	11.072

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	2.588
4	5	10.61
5	6	12.307
6	7	25.614
7	1	34.581

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

28-06-2018

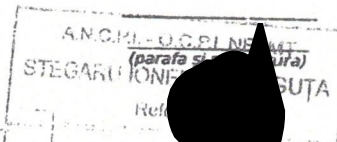
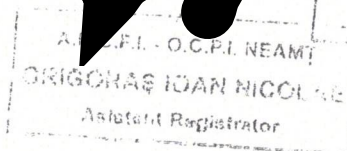
Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
 IOAN NICOLAE

Referent,

02. IUL. 2018



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

- 1) Titularul dreptului de inchiriere este : UAT- Comuna Ion Creanga , situata in sat Ion Creanga, str. I.C.Brătianu , nr. 105 , comuna Ion Creangă , judetul Neamt , CIF 2613753 , Tel / Fax : + 040 233780013/ +040 233780266 , email: primariaioncreanga@gmail.com , persoana de contact , compartiment achizitii publice Codrut – Gabriel LUCA
- 2) Documentația de atribuire cuprinde următoarele elemente:
 - a) **informații generale** privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
 - b) **instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de inchiriere ;**
 - c) **caietul de sarcini;**
 - d) **instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;**
 - e) **informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;**
 - f) **instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;**
 - g) **informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii;**
 - h) **cuantumul taxei de participare și a garanției de participare;**
 - i) **fișa de date a procedurii;**
 - j) **contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;**
 - k) **formulare și modele de documente.**

a) **INFORMAȚII GENERALE** privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

Titularul dreptului de inchiriere este : UAT- Comuna Ion Creanga , situata in sat Ion Creanga, str. I.C.Brătianu , nr. 105 , comuna Ion Creangă , judetul Neamt , CIF 2613753 , Tel / Fax : + 040 233780013/ +040 233780266 , email: primariaioncreanga@gmail.com , persoana de contact , compartiment achizitii publice Codrut – Gabriel LUCA .

b) **INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE ;**

I. Concedentul are obligația de a atribui contractul de inchiriere de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației, conform Regulamentului aprobat prin HCL nr. 1 din 31.01.2023. Concedentul 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. La procedura de atribuire a contractului de inchiriere de bunuri proprietate publică poate participa orice persoană interesată.

Documentația de atribuire poate fi comunicată, la cerere, oricărei persoane interesate.

1) Modalitățile de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate sunt:

- a) asigurarea accesului prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- b) pe suport letric, la cererea persoanei interesate. În acest caz, concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- c) pe suport magnetic.

Costul documentației de atribuire este de 10 lei și se va stabili prin caietul de sarcini.

Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Concedentul are obligația de a 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 solicitării de clarificări.

persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, însoțite de întrebările aferente, vor fi transmise către toți solicitanții la solicitarea de clarificări, fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(4) Răspunsul la orice clarificare va fi transmis cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(5) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (4), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(6) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

II. Organizarea și desfășurarea licitației

(1) Licitația se inițiază de către concedent prin publicarea, a unui anunț de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală. Anunțul privind desfășurarea procedurii de licitație, împreună cu documentația de atribuire, vor fi publicate și pe pagina de internet www.primariaioncreanga.ro.

(2) Fără a încălca perioadele minime prevăzute de lege care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor de licitație și data-limită pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică și de cerințele specifice.

Anunțul de licitație va cuprinde:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesiionat;
 - c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
 - d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
 - e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
 - f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
 - g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu 30 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(3) Licitația publică se va desfășura în două etape, respectiv:

- (1) etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare
- (2) etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător, respectiv: evaluarea

documentelor de calificare (plicul exterior) și evaluarea ofertei propriu-zise (plicul interior). Ședințele de licitație sunt organizate de Comisie la sediul concedentului, care va fi specificată în cuprinsul anunțului privind organizarea licitației.

La licitație pot participa persoanele fizice sau juridice interesate care îndeplinesc condițiile impuse prin caietul de sarcini și au depus oferte în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

În vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să constituie o garanție pentru participare, al căru quantum va fi stabilit în caietul de sarcini. Ofertantul va preciza pe documentul doveditor al plății garanției de participare datele de identificare a imobilului pentru care a fost depusă garanția, așa cum sunt ele prevăzute în anunțul de organizare a licitației (număr cadastral, adresa, etc.).

Garanția pentru participare este necesară pentru a proteja concedentul față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de concesiune.

Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului indicat în caietul de sarcini al licitației sau la casieria acestuia.

...declarat câștigător nu i se restituie garanția de participare la licitație atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de concesiune;

Garanția pentru participare, constituită de ofertanții se returnează la cerere, după semnarea contractului de concesiune, în termen de 5 zile de la solicitare.

Pe lângă garanția de participare, organizatorul licitației mai poate constitui și o taxă de participare, care nu se restituie ofertanților, cu excepția situației în care licitația este anulată în condițiile prezentului regulament.

Taxa de participare poate fi achitată prin ordin de plată în contul concedentului, indicat în caietul de sarcini sau prin depunere numerar la caseria concedentului.

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- e) nu figurează în cazierul judiciar cu condamnări pentru fapte penale.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară cu privire la bunurile aflate în proprietatea comunei Ion Creanga în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație ori de la data rezilierii contractului din culpa locatarului.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, procedura de licitație va fi anulată și se va organiza o nouă procedură, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (1), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

c) CAIETUL DE SARCINI privind închirierea prin licitație publică a imobilului construcție

CAPITOLUL I

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRERII

1.1. Imobilul care urmează a fi închiriat se află în intravilanul comunei Ion Creanga, str. I.C.Brătianu , nr. 107 , satul Ion Creanga , comuna Ion Creangă , județul Neamt , incinta Cladire adiminitartiva Ion Creanga , proprietate publica a UAT- Comuna Ion Creanga , jud. Neamt , inscrisa la poz ix) la HCL nr. 33 / 2022, spatiul se acorda ptr functionarea de birouri , in suprafata de 109 mp, cu o valoare de inventar de 297.844,15 lei. Pretul minim de inchiriere fiind de 7,70 lei/ mp/ luna, adica 839,30 lei/ luna , conform raportului de evaluare intocmit de expert ANEVAR , cu o durata de 5 ani cu posibilitatea prelungirii prin act aditional aprobat prin hotărârea Consiliului local Ion Creangă.

1.2. Imobilul ce face obiectul închirierii, în suprafață de 109 mp, înscris în CF a com. Ion Creanga nr. 52237 , cu nr cadastral 52237 , având o valoare de inventar de 26297844,15 lei, aparține domeniului public al comunei Ion Creanga și se află în administrarea Consiliului Local Ion Creangă conform H.C.L nr. 33 din 31.03.2023

1.3. Imobilul ce face obiectul închirierii va fi utilizat de locatar, pe riscul și răspunderea sa, pentru functionarea de birouri , în schimbul unei chirii.

1.4. Predarea - primirea bunului se va face în maxim 30 zile de la data constituirii garanției de bună execuție a contractului, în baza unui proces verbal.

1.5. La încetarea contractului din orice cauză, imobilul revine locatorului liber de sarcini.

1.6. Taxa pentru participarea la licitație este de 50 lei , iar contravaloarea caietului de sarcini este de 10 lei

1.7. Taxele prevăzute la pct. 1.6 nu se restituie ofertanților, cu excepția cazului în care licitația se anulează de către autoritatea contractantă în condițiile art. 57 din regulament.

achiziționării caietului de sarcini și a garanției de participare echivalentă a două chirii, garanție calculată la prețul de pornire al licitației.

1.9 MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU care justifică procedura de închiriere: creșterea veniturilor la bugetul local al comunei Ion Creanga prin închirierea bunurilor proprietate publică ale UAT Comuna Ion Creanga, asigurarea unor servicii către populație în condiții de siguranță, protecția mediului, protecția muncii.

2.DURATA ÎNCHIRIERII

2.1. Durata închirierii spațiului în suprafață de 109 mp în vederea funcționării de birouri în sat Ion Creanga, este de 5 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere.

2.2. Durata închirierii poate fi prelungită prin acordul de voință al părților, la cererea locatarului, cu condiția ca acesta să nu înregistreze restanțe la plata chiriei.

3.PREȚUL

3.1. Prețul de pornire a licitației pentru închirierea construcției este de 7,70 lei /mp/lună, conform art. 2 din Hotărârea Consiliului Local nr 87 din 30.06.2023.

3.2. Prețul adjudecat prin licitație va fi indexat de drept anual, începând din al doilea an, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

3.3. Chiria lunară se facturează până cel târziu în data de 20 a fiecărei luni pentru luna următoare (dacă este cazul).

3.4. Chiria anuală se facturează în două tranșe, până cel mai târziu în data de 10 martie pentru prima tranșă, respectiv 10 septembrie pentru a doua tranșă și se achită în termen de 30 de zile de la data emiterii facturii. (dacă este cazul)

3.5. Chiria lunară se achită în 30 de zile de la data facturării.

3.6. În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.

3.7. Neplata a două luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă a spațiului.

3.8. La încheierea contractului de închiriere, chiriașul are obligația constituirii unei garanții de bună execuție a contractului, echivalentul a două chirii. Din această sumă locatorul poate executa penalitățile și sumele restante datorate de locatar.

CAPITOLUL II- CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

4.CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII.

Legislația aplicată: Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.287/2009 privind Cod Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare.

4.1. Spațiul cu destinația de birouri- Ion Creanga va fi folosit pe durata derulării contractului în condiții de siguranță în exploatare, bunul să fie folosit de chiriaș ca bun proprietar :

- să fie îngrijit și exploatat în condiții de continuitate și permanentă,
- să respecte condițiile impuse de mediu, în conformitate cu legislația în vigoare,
- să respecte condițiile de sănătate și securitate în munca,
- să respecte condițiile impuse de Prevenirea și Stingerea Incendiilor,
- iar la încetarea contractului de închiriere, spațiul să fie predat în stadiul cum a fost primit.

4.2. Conform prevederilor art.333 alin.5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, modalitatea de acordare a închirierii este licitația publică.

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

- depunute la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- e) nu figurează în cazierul judiciar cu condamnări pentru fapte penale.
- 4.4. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară cu privire la bunurile aflate în proprietatea mun. Roman în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație ori de la data rezilierii contractului din culpa locatarului.
- 4.5. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
- 4.6. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație.
- 4.7. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- 4.8. Participarea la licitație echivalează cu acceptarea documentației de atribuire.
- 4.9. Comisia de evaluare va elabora documentele și va pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire, în baza căreia se vor elabora ofertele.
- 4.10. Ofertantul are obligația de a respecta condițiile impuse de natura bunului ce urmează a fi închiriat în ce privește mediul înconjurător și stabilite conform legislației în vigoare;
- 4.11. Ofertantul declarat câștigător are obligația de a asigura exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul închirierii;
- 4.12. Se interzice subînchirierea bunului, asocierea sau cesiunea contractului de închiriere în favoarea unei terțe persoane fizice sau juridice. Orice act sau acord încheiat între locatar și o terță persoană în vederea subînchirierii bunului, a asocierii sau a cesiunii contractului de închiriere este nul de drept.
- 4.13. Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii cu acordul expres al părților și cu aprobarea Consiliului Local al comunei Ion Creanga.
- 4.14. Să folosească bunul ce face obiectul contractului de închiriere cu prudență și diligență cu respectarea destinației; să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, pe cheltuială proprie, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.
- 4.15. Alte informații și/sau condiții impuse de natura bunului și/sau aprobate prin hotărâre a Consiliului local al comunei (dacă este cazul).

CAPITOLUL III- CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTEI:

5. CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTEI:

- 5.1. Oferta se depune completă la registratura Primăriei comunei Ion Creanga, în plic închis și sigilat, până la data de _____, ora ____.
- 5.2. Pentru a îndeplini condițiile de valabilitate/calificare, se vor depune toate documentele solicitate. Lipsa unui document de calificare duce la respingerea ofertei.
- 5.3. Oferta înscrisă în plicul interior nu poate avea valoarea mai mică decât chiria stabilită prin Hotărârea Consiliului local al comunei Ion Creanga prin care se aprobă închirierea bunului, sub condiția respingerii ofertei.

6. INSTRUCȚIUNI DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR:

- 6.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- 6.2. Ofertele se redactează în limba română.
- 6.3. Ofertele se depun la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Plicurile exterioare se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Unic și registrul Oferte, precizându-se data și ora depunerii.
- 6.4. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

... se vor indica datele de identificare ale imobilului pentru care este depusă oferta așa cum sunt ele prevăzute în anunțul de organizare a licitației (număr cadastral, adresa, etc.) și se va face mențiunea „A NU SE deschide înainte de data de ora”.

6.6. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);
- b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- d) dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- e) dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- f) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
- g) cazierul fiscal eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza căreia își are sediul/domiciliul ofertantului;
- h) certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agentia Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- i) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de art.4.4 din prezentul caiet de sarcini.;
- j) contractul de închiriere (formular anexă la caietul de sarcini), însoțit de ofertant;
- k) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, (documente de calificare) conform solicitărilor locatorului;
- l) plicul interior.

6.7. Pe plicul interior care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interiorul acestuia se vor introduce următoarele:

- oferta financiară în moneda/suprafață/periodă, conform caietului de sarcini (formular de ofertă).
- documente privind capacitatea economico-financiară (dacă este cazul) *;
- dovada privind protecția mediului înconjurător (dacă este cazul) *;
- condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (dacă este cazul) *;

Notă:

*Documentele specifice criteriilor de evaluare vor fi trecute în fișa de date, iar lipsa lor nu atrage descalificarea.

6.8. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

6.9. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate (90 de zile).

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

6.11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului.

6.12. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă la solicitarea ofertantului, conform numărului de înregistrare.

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

6.14. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în O.U.G nr.57/2019.

6.15. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

11. Autoritatea contractantă, compartimentul de achizitii publice, are obligația de a 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.

6.17. Autoritatea contractantă, prin compartimentul de achizitii publice, are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

6.18. Răspunsul la orice clarificare va fi transmis cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

6.19. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct. 6.18, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

7. DOCUMENTE DE VALABILITATE/CALIFICARE, CARE SE DEPUN DE OFERTANȚI:

A. DOCUMENTE CE SE DEPUN ÎN PLICUL EXTERIOR:

7.A.1. Ofertanții persoane juridice au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

(3) o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);

(4) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

(5) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)

(6) dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)

(7) dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)

(4) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;

b) cazierul fiscal eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza căreia își are sediul/domiciliul ofertantului;

c) certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agentia Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;

d) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de 4.4 din prezentul caiet de sarcini;

e) contractul de închiriere (formular anexă la caietul de sarcini), însoțit de ofertant;

2 copie conformă cu originalul a certificatului de înregistrare/încheiere eliberată de Judecătoria în cazul ONG-urilor;

3 copie act constitutiv, inclusiv acte adiționale relevante doar pentru ONG;

4 certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă obiectul de activitate

5 declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare;

6 certificat de cazier judiciar, care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru persoana juridică

7 copie a actului de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului;

8 împuternicire în original pentru persoana care participă la licitație, precum și actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitație este alta decât reprezentantul legal al societății.

9 Plicul interior

10 alte documente, dacă este cazul.

... persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale si familiale, etc. au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

- (2) o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);
- (3) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- (4) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- (5) dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- (6) dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- (2) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
- cazierul fiscal eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza căreia își are sediul/domiciliul ofertantului;
- certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agentia Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de art. 4.4 din prezentul Caiet de sarcini;
- contractul de închiriere (formular anexă la caietul de sarcini), însușit de ofertant;
- copie a certificatului de înregistrare, conform cu originalul;
- certificat de cazier judiciar;
- copie a actului de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului sau împuternicire în original pentru persoana care participă la licitație, precum și actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitație este alta decât reprezentantul legal
- certificat constatator eliberat de ORC din care să reiasă obiectul de activitate.
- Plicul interior
- alte documente, dacă este cazul.

7.A.3. Ofertanții persoane fizice, au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente:

- o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);
- declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
- (2) cazierul fiscal eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza căreia își are sediul/domiciliul ofertantului;
- (3) certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agentia Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- d) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de art. 4.4 din prezentul caiet de sarcini.
- e) contractul de închiriere (formular anexă la caietul de sarcini), însușit de

- (3) Copie document de identitate cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura titularului/procură autenticată;
- (4) certificat de cazier judiciar;
- (5) declarație că nu se află în insolvență.
- (6) plicul interior;
- (7) Alte documente, dacă este cazul.

B. DOCUMENTE CE SE DEPUN ÎN PLICUL INTERIOR:

7.B.1. Pe plicul interior care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interiorul acestuia se vor introduce următoarele:

- (4) oferta financiară în moneda/suprafață/periodă, conform caietului de sarcini (formular de ofertă).
- (5) documente privind capacitatea economico-financiară (dacă este cazul) *;
- (6) dovada privind protecția mediului înconjurător (dacă este cazul) *;
- (7) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (dacă este cazul)*.

Notă1:

(6) În cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul depunerii ofertei.

(1) Certificatele fiscale, certificatele ORC și cazierul fiscal și judiciar trebuie să fie valabile la data depunerii documentației.

Notă2:

*Documentele specifice criteriilor de evaluare vor fi trecute în fișa de date, iar lipsa lor nu atrage descalificarea.

Notă3 :

Nu vor putea fi declarați admiși la procedura de licitație ofertanții care nu au depus toate documentele solicitate la CAP. VII lit. A, fără a avea posibilitatea de a depune documente în completare ulterior ori care au depus ofertele într-o altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor ori au depus garanția de participare într-o formă/cuquantum greșit.

C. GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE:

7.C.1. Garanția de participare la licitație în sumă de contravaloarea a doua chirii lunare, se va achita prin virament bancar în contul autorității contractante _____

7.C.2. Garanția de participare la licitație se restituie ofertanților, după încheierea contractului, în termen de 5 zile de la solicitare.

7.C.3. Ofertantului declarat câștigător nu i se restituie garanția de participare la licitație atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- d) își retrace oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- e) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere;

8. CRITERII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

f) **cel mai mare nivel al chiriei;**

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 25% din punctajul total.

Prețul minim este de 839,3 lei, conform HCL ___/ 24.03.2023.

Propunerea financiară va fi exprimată ferm în lei

capacitatea economico-financiară a ofertanților;

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 25% din punctajul total (se va reglementa prin

documentația de atribuire, în funcție de specificul bunului închiriat)

(3) **protecția mediului înconjurător;**

Ponderele acestui criteriu de atribuire este de 25% % din punctajul total (se va reglementa prin documentația de atribuire, în funcție de specificul bunului închiriat)

(2) **condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.**

Ponderele acestui criteriu de atribuire este de 25% din punctajul total. (se va reglementa prin documentația de atribuire, în funcție de specificul bunului închiriat)

Neprezentarea oricăruia dintre documentele menționate la fiecare dintre criteriile de atribuire a contractului de închiriere, duce la neacordarea de puncte pentru criteriul respectiv.

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

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

Comisia de licitație are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă, are dreptul de a solicita clarificări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de Comisia de evaluare va fi transmisă în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii Comisiei de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

9. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII SI DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

9.1 . Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

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

9.3 . În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

9.4 . În baza procesului-verbal întocmit de secretar, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

9.5 . 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.

9.6 . Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie considerate valabile. În caz contrar, locatorul va anula procedura și va organiza o nouă licitație.

9.7 . Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților calificați. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși nu se deschid.

9.8 . Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit de secretar de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

9.9 . În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile, documentele doveditoare pentru capacitatea economico-financiară (dacă este cazul), documentul doveditor pentru criteriul de mediu (dacă este cazul), nivelul punctajelor obținute pentru criteriile de evaluare. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

9.10 Autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții cu privire la rezultatul licitației și publică atribuirea contractului pe pagina de internet a instituției.

10. ANULAREA LICITAȚIEI

10.1. 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.

10.2. 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 de atribuire a contractelor de închiriere;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor de atribuire a contractelor de închiriere.

10.3. În cazul în care, la reluarea procedurii de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

10.4. Procedura de licitație se va relua, în baza documentației de atribuire și a caietului de sarcini aprobate de Consiliul Local, o singură dată. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială.

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

10.6. 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.

CAPITOLUL IV. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

11.1. Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților.

11.2. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;

b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către locatar, cu preaviz de 15 zile adresat chiriașului de a elibera terenul/imobilul;

c) prin acordul părților;

d) prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, cu condiția transmiterii unei notificări cu cel puțin 15 zile înainte de data încetării contractului.

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatorului și fără intervenția instanței de judecată

f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatorului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri

g) alte situații expres prevăzute de lege sau în contractul de închiriere

11.3. Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea spațiului după această dată de către locatar, locatorul va calcula despăgubiri.

11.4. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către locatar, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:

a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului locatorului,

b) a subînchiriat bunul ce face obiectul contractului;

c) a cedat folosința bunului unor terți;

d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei

11.5. Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art. 11.4 conduce la pierderea garanției de bună execuție a contractului, la plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului de 50% din valoarea chiriei indexate la zi precum și la eliberarea construcției pe cale administrativă.

12. LITIGII

12.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/private, precum și a celor privind

acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

12.2. Plângerea prealabilă prevăzută de art. 7 din legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu privire la documentația de atribuire se formulează în termen de 30 de zile de la data publicării acesteia

d) INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR;

a) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele vor fi redactate în limba română și se depun la sediul locatorului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Ofertele se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii, în Registrul Unic de intrări-ieșiri și Registrul Oferte, precizându-se data și ora depunerii.

b) Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale imobilului pentru care este depusă oferta așa cum sunt ele prevăzute în anunțul de organizare a licitației (număr cadastral, adresa, etc.) și se va face mențiunea *"A NU SE DESCHIDE INAINTE DE data de ora"*.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);
- declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
- cazierul fiscal eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza căreia își are sediul/domiciliul ofertantului;
- certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agentia Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de art. 34 alin. (2) din regulamentul de închiriere aprobat prin H.C.L nr. 1 din 31.01.2023 ;
- contractul de închiriere (formular anexă la caietul de sarcini), însușit de ofertant;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, (documente de calificare) conform solicitărilor locatorului;

c) pentru societăți comerciale/persoane juridice:

- copie conformă cu originalul a certificatului de înregistrare /încheiere eliberată de Judecătoria în cazul ONG-urilor;
- copie act constitutiv, inclusiv acte adiționale relevante doar pentru ONG;
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă obiectul de activitate
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare
- certificat de cazier judiciar, care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru persoana juridică
- copie a actului de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului;
- împuternicire în original pentru persoana care participă la licitație, precum și actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitație este alta decât reprezentantul legal al societății.

d) pentru persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale și întreprinderi familiale

1. copie a certificatului de înregistrare, conform cu originalul;
2. certificat de cazier judiciar;
3. copie a actului de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului sau împuternicire în original pentru persoana care participă la licitație,

precum și actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitație este alta decât reprezentantul legal

4. certificat constatator eliberat de ORC din care să reiasă obiectul de activitate.

e) pentru persoane fizice:

1. Copie document de identitate cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura titularului/procură autenticată;

2. certificat de cazier judiciar,

3. declarație că nu se află în insolvență.

În cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul depunerii ofertei.

Certificatele fiscale, certificatele ORC și cazierul fiscal și judiciar trebuie să fie valabile la data depunerii documentației.

c) Pe plicul interior care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interiorul acestuia se vor introduce următoarele:

- oferta financiară în moneda/suprafață/periodă, conform caietului de sarcini (formular de ofertă).

- ocumente privind capacitatea economico-financiară ;

- dovada privind protecția mediului înconjurător ;

- condiții specifice impuse de natura bunului închiriat ;

Fiecare participant poate depune câte o singură ofertă pentru fiecare imobil.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate (90 de zile) stabilită de autoritatea contractantă în caietul de sarcini.

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

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

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă la solicitarea ofertantului, conform numărului de înregistrare.

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

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

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

- În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal întocmit de secretar, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte fie considerate valabile. În caz contrar, locatorul va anula procedura și va organiza o nouă licitație.

Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților calificați. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși nu se deschid.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit de secretar de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

... și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile, documentele doveditoare pentru capacitatea economico-financiară (dacă este cazul), documentul doveditor pentru criteriul de mediu (dacă este cazul), nivelul punctajelor obținute pentru criteriile de evaluare. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare. Autoritatea contractantă, informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții cu privire la rezultatul licitației și publică atribuirea contractului pe pagina de internet a instituției

e) INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDERA LOR;

1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- cel mai mare nivel al chiriei= 25% ;
- capacitatea economico-financiară a ofertanților= 25% ;
- protecția mediului înconjurător= 25% ;
- condiții specifice impuse de natura bunului închiriat= 25% .

Ponderea fiecărui criteriu trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatați raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

1 Locatorul va ține seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2)

2 Oferta câștigătoare se va stabili pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

3 Ofertanții trebuie să răspundă la solicitare în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(2) Prin clarificările ori completările solicitate, comisia nu are dreptul să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(3) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele neconforme.

(4) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de calificare. În caz contrar, procedura de licitație va fi anulată și se va organiza o nouă licitație, cu reluarea procedurii prevăzute de prezentul regulament.

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

(6) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea, de către toți membrii Comisiei, a procesului-verbal în care menționează ofertele calificate, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de calificare și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

(7) În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului instituției.

(8) În termen de 3 zile lucrătoare de la întocmirea raportului comisiei de evaluare, vor fi informați în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

9) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile stabilite de locator în cuprinsul caietului de sarcini. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

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

- stabilită ca fiind câștigătoare.
- 13) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
 - 14) . Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
 - informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
 - criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
 - numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
 - denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
 - durata contractului;
 - nivelul chiriei;
 - instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
 - data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
 - data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
 - 15) Autoritatea contractantă va 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.
 - 16) Ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători vor fi informați cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate. De asemenea, ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare vor fi informați asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
 - 17) Contractul de închiriere va fi încheiat numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 46.

f) INSTRUȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC;

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/private, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Plângerea prealabilă prevăzută de art. 7 din legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu privire la documentația de atribuire se formulează în termen de 30 de zile de la data publicării acesteia pe pagina de internet a instituției.

Plângerea prealabilă prevăzută de art. 7 din legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu privire la procedura de licitație propriu-zisă se formulează în termen de 30 de zile de la data luării la cunoștință a actului contestat.

Competența de soluționare a plângerilor prelabile formulate în temeiul art. 7 din Legea nr. 544 / 2004 este Tribunalul Neamt, cu sediul în un. Piatra Neamt, b-dul Decebal, nr. 5, jud. Neamt, cod postal 610012, adresa de email tr-neamt-scivil@just.ro, tel. 0233219493, fax. 0233210247

g) INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII;

- (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 și va cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.
- 3) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție a contractului.
- 4) În momentul încheierii contractului, ofertantul declarat câștigător are obligația de a constitui o garanție pentru buna execuție a contractului, echivalentul a două chirii, calculate la nivelul sumei licitate.
- 5) Principalele drepturi și obligații, care vor fi inserate în contractele de închiriere. Locatorul are următoarele drepturi și/sau obligații:

execuție a contractului;

- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere;
- dacă locatarul își îndeplinește obligațiile contractuale, garanția se va restitui la încetarea contractului;
- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- să controleze executarea obligațiilor de către locatar și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către locatar, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

6) Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini.
- să solicite locatorului, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

-Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanția pentru buna execuție a contractului.

-Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

-În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de locator prin care se comunică intervenirea rezilierii.

7) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data expirării termenului prevăzut la art. 48 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă; Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor-interese și pierderea garanției de participare.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile prezentului regulament.

8) Daunele-interese datorate de către partea din a cărei culpă nu a fost încheiat contractul se stabilesc de către instanța în a cărei rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel, prin contract.

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

(2) În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se consideră încheiată fără adjudecare și se reia procedura de licitație.

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

h) CUANTUMUL TAXEI DE PARTICIPARE ȘI A GARANȚIEI DE PARTICIPARE;

- taxa participare la licitație = 50 lei,

- garanție participare la licitație fiind egală cu contravaloarea a doua chirii lunare,

PRIMAR
Dumitru- Dorin TABACARIU

SECRETAR GENERAL
Mihaela NIȚĂ

INTOCMIT
CONSILIER
Mariana TRIȘCĂU

CONTRACTUL-CADRU CONȚINÂND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII;

CONTRACT DE INCHIRIERE

Încheiat în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului local al comunei Ion Creanga nr. ____, a licitației publice organizată în data de ____ și a Raportului procedurii nr. _____.

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

- 1.1 Colectarea și prelucrarea datelor personale** se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.
- 1.2 În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal**, se vor aplica prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor și ale legislației naționale).
- 1.3 Scopul prelucrării:** Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.
- 1.4 Categoriile de date:** Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).
- 1.5 Datele personale, comunicate de contractant** în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.
- 1.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului** în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 1.3, acesta va fi informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- 1.7 Contractantul are dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție** în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- 1.8 Datele personale ale contractantului** vor fi păstrate de autoritatea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

I. PARTILE CONTRACTANTE

Art. 1 UAT- Comuna Ion Creanga, cu sediul administrativ în satul și comuna Ion Creanga, str. I.C. Brătianu, nr. 105, reprezentat prin primar, Dumitru-Dorin Tabacariu, identificat prin CUI 2613753, în calitate de locatar și

ap. _____, posesor al C.I. seria _____ nr. _____ / având CNP _____ str. _____ în calitate de locatar.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. (1) Contractul are drept obiect închirierea imobilului construcție în suprafață utilă de 109 mp, situat în incinta clădire administrativă, sat Ion Creanga, str. I.C Brătianu, nr. 107, comuna Ion Creanga, județul Neamț cu o valoare de inventar de 297.844,15 lei.

(2) Imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere este înscris în C.F.nr. 52237 având nr.cadastral 52237 -domeniul public al comunei Ion Creanga și în administrarea Consiliului Local Ion Creanga.

Art. 3 Spațiul va fi folosit de către locatar în mod exclusiv în vederea desfășurării activității: Birouri

III. DURATA CONTRACTULUI

Art 4. - Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani.

Contractul intră în vigoare începând cu data semnării acestuia și este valabil până la data de _____, putând
prelungit prin acordul scris al ambelor părți și cu aprobarea Consiliului Local al comunei Ion Creanga,
condiția ca locatarul să nu înregistreze restanțe la plata chiriei.

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art 5.1 Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

1. La semnarea contractului, să constituie garanția pentru buna execuție a contractului echivalentă cu două
chirii.
2. după semnarea contractului de închiriere, în maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru
neplata chiriei, să preia bunul, pe bază de proces verbal în starea tehnică în care acesta se găsește, de la locator;
3. Să obțină, pe cheltuiala sa, toate avizele necesare utilizării bunului conform destinației obiectului închirierii
și să încheie (dacă este cazul) contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități
(energie electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate, etc.), potrivit legii și să își îndeplinească
obligațiile contractuale față de aceștia. În situația în care contractul încetează, obligațiile curente și restante ale
locatarului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul
închiriat. În cazuri speciale (spațiul închiriat nu este contorizat separat și plata utilităților se va face în sistem
pausal) chiriașul va încheia convenții pentru plata contravalorilor consumurilor de utilități în calitate de
beneficiar, cu locatorul. În această situație va depune și o garanție pentru neplata utilităților, în cuantum de
contravaloarea a doua chirii lunare.
4. să folosească bunul cu buna credință, ca un bun gospodar, conform destinației existente la data încheierii
contractului;
5. să achite locatorului chiria în cuantumul, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
6. să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în
vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului și pentru
folosința în scopul pentru care a fost închiriat;
7. să solicite locatorului, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de
folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
8. să asigure bunul închiriat potrivit legii;
9. să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
10. să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
11. să nu schimbe destinația imobilului;
12. să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de
rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al locatorului;
13. să permită accesul locatorului în spațiul închiriat, pentru controlarea modului de executare a obligațiilor
contractuale de către locator, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina locatarului;
14. să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le
desfășoară;
15. să aducă la cunoștința locatorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de
incendiu.
16. responsabilitățile de mediu, revin în exclusivitate locatarului, acesta având obligația de a obține pe
cheltuiala sa toate avizele impuse de legislația de mediu în vigoare; (dacă este cazul)
17. să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spațiului ce face obiectul contractului.
18. să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundație, furt, distrugere dacă nu va
dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forță majoră;
19. să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în
starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
20. locatarul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului și predării spațiului către locator,
toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către locator în condițiile
reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a locatorului, fără nici o pretenție din
partea chiriașului.

Art. 5.2 Locatorul are următoarele drepturi și obligații:

1. după semnarea contractului, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției pentru buna execuție a contractului, să predea locatarului, bunul în stare tehnică în care acesta se găsește;
2. să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
3. să beneficieze de garanția pentru buna execuție a contractului și garanția de neplata utilităților, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanțiile la încetarea contractului. În cazul în care locatorul execută garanția de bună execuție a contractului, locatarul are obligația reîntregirii acesteia.
4. să confere locatarului dreptul de folosință asupra bunului, conform destinației sale și să suporte cheltuielile de reparații care conform legii revin proprietarului, necesare menținerii bunului în bune condiții;
5. să asigure locatarul împotriva oricăror evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea bunului;
6. să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
7. să solicite chiriașului efectuarea lucrărilor de reparații care cad în sarcina acestuia, generate de normala exploatare a bunului
8. să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
9. să preia bunul, de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare-primire în starea inițială, cu excepția uzurii normale.

V. CHIRIA

- Art. 6. (1)** Chiria pentru folosirea spațiului este de _____ lei/mp / lună/an, conform HCL nr. și/sau a procesului verbal de adjudecare a licitației nr. din data de
- (2) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui prețului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Național de Statistică;
- (3) Chiria lunară se facturează până cel târziu în data de 20 a fiecărei luni pentru luna următoare (dacă este cazul)
- (4) Chiria anuală se facturează în două tranșe, respectiv: până cel mai târziu în data de 10 martie pentru prima tranșă și data de 10 septembrie pentru a doua tranșă și se achită în termen de 30 de zile de la data facturării (dacă este cazul).
- (5) Chiria lunară se achită în 30 de zile de la data facturării.
- (6) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.
- (7) În caz de neprimire a facturii, locatarul îl va sesiza pe locator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe locatar de plata chiriei (dacă este cazul)
- (8) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul locatorului _____ sau în numerar la casieria locatorului.

VI. LUCRĂRI (dacă este cazul)

- Art. 7** În termen de _____ de la intrarea în vigoare a prezentului contract, locatarul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații necesare în vederea desfășurării activității conform destinației spațiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul): **NU ESTE CAZUL**
- Art. 8** Lucrările vor fi executate în strictă concordanță cu prevederile legii, ale scopului închirierii și inclusiv cu Hotărârile Consiliului Local Roman și vor fi avizate și confirmate, în scris de către locator.
- Art. 9** Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor (placare de gresie, faianță, marmură, tapete, lambriuri, tavane fel se, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriașului, fără nici o pretenție de la locator.
- Art. 10** Lucrările de întreținere și reparații se efectuează de către chiriaș, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.
- Art. 11** Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obținere a acordului locatorului comunicat în scris și numai în condițiile prevăzute de acesta.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 12 Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz, penalități de întârziere și/sau daune interese;

Art. 13 (1) Penalitățile de întârziere se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei, precum și pentru neexecutarea la termenele scadente, în cuantumurile prevăzute, sa conform normelor de calitate minime prevăzute de lege, a lucrărilor prevăzute la art. 7.

(2) Penalitățile se datorează, în cuantumul legal prevăzut pentru creanțe fiscale, începând din prima zi ulterioară scadenței până la data plății inclusiv. Penalitățile de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

Art. 14 Daunele-interese reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat.

Constituie paguba efectivă contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflației precum și contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflației.

Constituie câștig nerealizat echivalentul chiriei lunare/anuale, precum și echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei.

În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a locatarului, acesta va datora locatorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a spațiului, daune interese, echivalent cu uantumul chiriei.

VIII MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 15. Modificarea clauzelor prezentului contract de închiriere se poate face numai prin acordul părților contractante, prin încheierea unor acte adiționale în acest sens.

Art. 16. Încetarea prezentului contract poate avea loc în următoarele cazuri:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;
- b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu preaviz de 15 zile adresat chiriașului de a elibera terenul/imobilul;
- c) prin acordul părților;
- d) prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, cu condiția transmiterii unei notificări cu cel puțin 15 zile înainte de data încetării contractului.
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatorului și fără intervenția instanței de judecată
- f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatorului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri
- g) alte situații expres prevăzute de lege sau în contractul de închiriere

Art. 17. Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această dată de către locator, locatorul va calcula despăgubiri.

Art. 18. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către locator, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului locatorului,
- b) a subînchiriat bunul ce face obiectul contractului;
- c) a cedat folosința bunului unor terți;
- d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei

Art. 19. Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art. 18 conduce la pierderea garanției de bună execuție a contractului, la plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului de 50% din valoarea chiriei indexate la zi precum și la eliberarea terenului pe cale administrativă.

IX REGLEMENTAREA LITIGIILOR

Art. 20 Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție având legătură cu prezentul contract de închiriere, sa încălcarea, încetarea sau invalidarea acestuia va fi soluționată pe cale amiabilă. În caz contrar, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

X. PREDAREA - PRIMIREA BUNULUI

Art. 21 Predarea-primirea bunului se efectuează de locator în maxim 30 zile de la data constituirii garanției pentru buna execuție a contractului, iar de către locatar, în 5 zile după încetarea contractului.

Art. 22 Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire.

Art. 23 Locatorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare-primire în lipsa locatarului, în situația în care acesta nu se prezintă la data și ora stabilită pentru derularea procedurii de predare primire, locatarul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecții cu privire la cele consemnate în cuprinsul procesului verbal ori starea spațiului de la momentul predării.

Art. 24 Starea spațiului de la momentul predării-primirii se va putea dovedi numai prin procesul verbal de predare primire încheiat precum și planșele fotografice realizate la momentul predării, dacă acestea există, părțile convenind că nici o altă probă suplimentară nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea spațiului.

Art. 25 Bunurile locatarului, amenajările, îmbunătățirile și siglele amplasate de către locatar ce sunt situate în incinta/exteriorul spațiului, vor fi ridicate de către chiriaș la momentul încheierii procesului verbal de predare primire la finalizarea contractului ori în termenul convenit de către părți în cuprinsul acestui proces verbal, fără a produce degradări spațiului locatarului. În situația în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spațiului ca urmare a operațiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, bunurile, lucrările de îmbunătățire sau amenajare, siglele devin proprietatea locatarului, locatarul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea acestuia.

Art. 26 Bunurile și lucrările de îmbunătățire și amenajare ce nu au fost ridicate de către locatar la momentul predării primirii imobilului către locator, ori în termenul convenit de către părți prin procesul verbal de predare primire sau cel târziu până la finalizarea lucrărilor de remediere a deficiențelor de către locatar, devin de drept proprietatea locatarului, locatarul pierzând dreptul de a solicita restituirea acestora ori plata vreunei sume cu titlu de despăgubire pentru acestea

XI. CLAUZE SPECIALE

Art. 27 Forța majoră exonerează părțile de răspundere pentru neîndeplinire a totală sau parțială a obligațiilor ce le revin potrivit prezentului contract de închiriere.

Nu constituie cauze de forță majoră și nu pot fi invocate de părți pentru a se apăra de neexecutarea obligațiilor

- blocajul financiar existent în economia națională
- dificultățile de lichiditate
- creșterile intempestive ale prețurilor
- incapacitatea de plată a unei bănci, sau alte asemenea cauze care, deși provin de la un tert, sunt și rămân previzibile

Art. 28 Constituie caz de forță majoră orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și intervenit după intrarea în vigoare a prezentului contract de închiriere care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile parțial sau total.

Art. 29 Partea aflată în caz de forță majoră va notifica celeilalte părți, atât apariția cât și încetarea evenimentului în termen de 5 zile. Lipsa notificării evenimentului în termenul prevăzut mai sus, duce la decaderea părții aflate în caz de forță majoră din dreptul de a fi exonerată de răspundere.

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 30 Modificarea, adaptarea și completarea prezentului contract se va face numai cu acordul scris al ambelor părți, prin acte adiționale.

Art. 31 Prevederile caietului de sarcini nr. _____ sunt obligatorii pentru părțile contractante și constituie anexă la prezentul contract.

Art. 32 Prezentul contract reprezintă titlu executoriu.

Art. 33 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile legale în vigoare.

Art. 34 Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, în limba română, câte unul pentru fiecare parte, toate cu valoare de original și având aceeași forță probantă.
NOTĂ! Prezentul contract cadru cuprinde clauzele obligatorii minime pe care le va conține contractul de închiriere, fără a se limita însă la acestea.

LOCATOR

Primar,

Secretar General,

Contabil,

LOCATAR

FIȘA DE DATE

I. Informații generale

I.a. Autoritatea contractantă

Denumire: UAT- Comuna Ion Creanga		
Adresa: str. I.C. Bratianu, nr. 105, județul Neamț		
Localitate: Ion Creanga	Cod postal: 617260	Tara: România
Persoana de contact: Luca Codrut – Gabriel	Telefon: +040 233.780.013	
E-mail: <u>primariaioncreanga@gmail</u>	Fax: 0233.780.266	
Adresa de internet: <u>www.primariaioncreanga.ro</u>		

I.b. Principala activitate sau activități ale Autorității contractante

<input type="checkbox"/> ministere ori alte autorități publice centrale inclusiv cele subordonate la nivel regional sau local <input type="checkbox"/> agenții naționale <input checked="" type="checkbox"/> autorități locale <input type="checkbox"/> alte institutii guvernate de legea publică <input type="checkbox"/> institutie europeană/organizație internaționala <input type="checkbox"/> altele (specificați) _____	<input type="checkbox"/> servicii publice centrale <input type="checkbox"/> aparare <input type="checkbox"/> ordine publică/siguranța națională <input type="checkbox"/> mediu <input type="checkbox"/> economico-financiare <input type="checkbox"/> sanatate <input type="checkbox"/> construcții și amenajarea teritoriului <input type="checkbox"/> protecție socială <input type="checkbox"/> cultură, religie și activ. recreative <input type="checkbox"/> educați <input checked="" type="checkbox"/> altele (specificați) servicii publice locale
--	--

Autoritatea contractantă nu închiriază

în numele altei autorități contractante.

Alte informații și/sau clarificări pot fi obținute de la:

Primăria comunei Ion Creanga - compartimentul achiziții publice _____	Comuna Ion Creanga Str.I.C. Bratianu, nr. 105 Cod poștal 617260, județul Neamț Tel: 0233.780.013 / Fax: 0233.780.266 E-mail: <u>primariaioncreanga@gmail</u>
---	--

Orice ofertant interesat are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. În cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de la primirea unei solicitări de clarificări autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități. Autoritatea contractantă are obligația transmiterii răspunsurilor – însoțite de întrebările aferente către toți ofertanții prin publicarea acestora pe pagina proprie de internet, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. Răspunsul la solicitările de clarificări se transmite cu cel puțin 3 (trei) zile înainte de data limită de depunere a ofertelor, în măsura în care clarificările sunt solicitate în timp util. În cazul în care ofertantul nu a transmis solicitarea de clarificare în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitate de a respecta termenul de 3 (trei) zile, aceasta din urmă are, totuși, obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea

raspunsului face posibilă primirea acestuia de către ofertanții înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Reguli de comunicare și transmitere a datelor

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și altele asemenea trebuie să se transmită în scris. Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii și în momentul primirii.

Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități:

- prin poștă;
- prin fax;
- prin mijloace electronice (e-mail);
- prin orice combinație a celor de mai sus.

Ofertantul poate transmite o solicitare de participare:

- în scris;
- prin poștă;
- prin fax;
- prin orice combinație a celor de mai sus.

Orice persoană fizică/operator economic care se consideră lezat de conținutul documentației de atribuire are dreptul de a formula procedură prealabilă (conform legii 554/2004), în termen de 30 de zile de la publicarea documentației de atribuire pe pagina proprie de internet a autorității contractante.

Orice persoană fizică/operator economic care se consideră lezat de un act al autorității contractante pe durata derulării procedurii de închiriere are dreptul de a formula procedură prealabilă (conform legii 554/2004), în termen de 30 de zile de la luarea la cunoștință privind actul vizat.

Competența de soluționare a plângerilor prelabile formulate în temeiul art. 7 din Legea 544/2004 este Tribunalul Neamț, B-dul Decebal, nr.5 Piatra Neamț

Cod poștal 610012, adresa e-mail: tr-neamt-scivil@just.ro TELEFON Secția I civilă, de contencios adm. si fiscal = 0233219493 FAX Secția I civilă, de contencios adm. si fiscal = 0233210247

II: Obiectul contractului

II. 1. Descrierea contractului

II.1.1. Denumire contract:

Închirierea 109 mp spatiu

birouri

din domeniul public al comunei Ion Creanga

II. 1.2) Denumire contract și locul de desfășurare al acestuia

Obiectul contractului îl constituie închirierea birouri este situat în comuna Ion Creanga, județul Neamț, cu destinația de Birouri , cu o suprafață de 109 mp , identificat prin extras CF nr. 52237 , nr. și la poziția ix-

Anexa 1

a inventarului bunurilor din domeniul privat/public al comunei Ion Creanga

(Conform HCL nr. 33 din 31.03..2022).

Tipul contractului: Contract de închiriere

Principala locație de executare a contractului: Comuna Ion Creanga, sat I. Creanga , str. I.C Bratianu , nr. 107, judetul Neamț .

II. 1. 3. Procedura se finalizează prin: Contract de închiriere

II. 1.4. Durata contractului de închiriere: 5 ani (cu posibilitatea prelungirii)

II.1.5. Ofertele alternative: nu sunt acceptate.

II. 2. Scopul contractului

Contractul va asigura exploatarea continuă (în aria de operare a chirieșului) pe o durată de 5 ani a activităților de administrare a domeniului public de interes local, având ca obiect închirierea spațiului de 109 mp situat la în comuna Ion Creanga, CF 52237.

II. 3. Condiții specifice contractului

II.6 Alte condiții particulare referitoare la contract (după caz)

Semnarea și intrarea în vigoare a contractului de închiriere cu ofertantul declarat câștigător va avea loc în intervalul cuprins între ziua 31 și ziua 40 dină

transmiterea comunicărilor privind finalizarea procedurii.

III: PROCEDURA

III.1) Procedura selectata: Licitatie publica deschisa - fara etapa finala de licitatie electronica.

III.2.) Legislația aplicată:

O.U.G. 57/2019

H.C.L nr. 1 din 31.01.2023 privind aprobarea Regulamentului cadru privind aprobarea inchirierii bunurilor proprietate UAT Comuna Ion Creanga .

IV. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECTIE – Conform Caiet de sarcini aferent Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita documente doveditoare și de a desemna

reprezentanți să verifice, la autoritățile competente, veridicitatea documentelor și declarațiilor prezentate de ofertanți. Orice neconcordanță față de documentele depuse în copie și de datele furnizate în declarații atrage excluderea din procedură.

Oricare dintre documentele solicitate pentru demonstrarea îndeplinirii cerințelor minime de calificare trebuie prezentate la deschiderea ofertelor – nu se acceptă completări ulterioare.

IV.1) Situația personală a candidatului / ofertantului

Documente privind eligibilitatea

Conform Caiet de sarcini aferent

V. PREZENTAREA OFERTEI

Limba de redactare a

V.1) ofertei

Limba română

V.2) Perioada de valabilitate a ofertei

90 zile

V.3) Garanție de participare

Solicitat Nesolicitat

- Cuantumul garanției de participare este de contravaloarea adoua chirii lunare .
 - Garanția de participare la licitație se achită/depune până cel mai târziu la data limită de depunere a ofertelor.
 - Perioada de valabilitate a garanției pentru participare: 90 zile.
 - Forma de constituire a garanției de participare va fi:
 - a) a unui ordin de plată, cu condiția confirmării acestora de către banca emitentă, până la data deschiderii ofertelor;
 - c) depunere de numerar la casieria comunei Ion Creanga
- Garanția de participare se restituie conform prevederilor din Caietul de sarcini.

V.4) Modul de prezentare a ofertei

- Oferta se va depune la registratura Primăriei comunei Ion Creanga
 - data limită pentru depunerea ofertei este XX.XX.XXXX, ora XX.XX (Conform anunțului de publicitate).
 - Modul de prezentare: Oferta se va depune într-un plic sigilat care va cuprinde două plicuri. Primul plic trebuie să conțină documentațiile de calificare. Al doilea plic: formularul de ofertă precum și documente aferente factorilor de evaluare. Plicul interior trebuie să fie marcat cu denumirea și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschis, în cazul în care oferta este declarată întârziată. Plicul exterior trebuie să fie marcat cu adresa imobului pentru care ofertează și cu textul "A nu se deschide înainte de data XX.XX.XXXX, ora XX.XX." (Conform anunțului de publicitate).
- Participarea

<p>V.5) Deschiderea și evaluarea ofertelor</p>	<p>Orice ofertant are dreptul de a participa la procedura de atribuire numai individual.</p> <p>Ofertele vor fi deschise în data de XX.XX.XXXX, ora XX (Conform anunțului de publicitate) la sediul Primăriei Comunei Ion Creanga.</p> <p>Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la ședința de deschidere a ofertelor și de consemnare a documentelor de calificare (alături de Comisia de evaluare a ofertelor).</p> <p>În cadrul ședinței de deschidere a ofertelor, comisia de evaluare verifică modul de respectare a regulilor formale de depunere și prezentare a ofertelor și a documentelor care le însoțesc.</p> <p>Orice decizie cu privire la calificarea ofertanților, sau, după caz, cu privire la evaluarea ofertelor, va fi luată de către comisia de evaluare în cadrul unor ședințe ulterioare ședinței de deschidere a ofertelor.</p> <p>Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal de deschidere care trebuie să includă informațiile anunțate de către președintele comisiei.</p> <p>Procesul verbal privind ședința de deschidere a ofertelor va fi semnat de către membrii comisiei și de către reprezentanții ofertanților care sunt prezenți la deschiderea ofertelor. Modul de lucru al comisiei de evaluare este stabilit de către președintele comisiei, de comun acord cu membrii acesteia. Comisia de evaluare are obligația de a desfășura activitățile de examinare și evaluare numai la sediul autorității contractante.</p> <p>Orice ofertant calificat are dreptul de a fi prezent la ședința de deschidere a plicurilor ce conțin oferta financiară (alături de Comisia de evaluare a ofertelor).</p> <p>Corectarea viciilor de formă</p> <p>Viciile de formă ale documentelor și ofertelor prezentate de către ofertant se remediază de către comisia de evaluare, dar numai cu acceptul acestuia. Prin viciu de formă se înțelege o eroare sau omisiune, din cadrul unui document, a cărei corectare nu creează un avantaj evident în raport cu ceilalți participanți și nu alterează sensul și conținutul informațiilor existente inițial în documentul respectiv.</p> <p>Stabilirea ofertei câștigătoare</p> <p>Comisia de evaluare are obligația de a stabili oferta câștigătoare, dintre ofertele valabile, pe baza aplicării criteriilor pentru atribuirea contractului de închiriere.</p> <p>În cazul în care și ofertele clasate pe locul I sunt egale, departajarea se face în funcție de punctajul la criteriul cu ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta. (art. 341, alin. 17 din Legea 57/2019).</p>
---	---

- VI. Criterii de atribuire și factori de evaluare** (ponderea factorilor și modalitatea de calcul a punctajului se vor configura pentru fiecare procedură, în parte, după caz):
- cel mai mare nivel al chiriei = 25% ;
 - capacitatea economico-financiară a ofertanților = 25% ;
 - protecția mediului înconjurător = 25% ;
 - condiții specifice impuse de natura bunului închiriat = 25%

VII. Atribuirea contractului

VII.1. Comunicarea

Comunicarea se realizează în scris și nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea deciziilor respective.

Ofertantul câștigător se informează cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate. Ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare se informează asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective.

VII.2. Anularea și reluarea aplicării procedurii de atribuire

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

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

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor de atribuire a contractelor de închiriere;
 - b) autoritatea contractantă se afla în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor de atribuire a contractelor de închiriere.
- În cazul în care, la reluarea procedurii de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Procedura de licitație se va relua, în baza documentației de atribuire și a caietului de sarcini aprobate de Consiliul Local, o singură dată. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială.

Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, prin compartimentul de specialitate, 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.

PRIMAR
Dumitru - Dorin TABACARIU

AVIZAT

SECRETAR GENERAL
Mihaela NIȚĂ

CONTRACT DE INCHIRIERE

Încheiat în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului local al comunei Ion Creanga nr. ____, a licitației publice organizată în data de _____ și a Raportului procedurii nr. _____.

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

- 1.1 Colectarea și prelucrarea datelor personale** se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.
- 1.2 În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal**, se vor aplica prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor și ale legislației naționale).
- 1.3 Scopul prelucrării:** Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.
- 1.4 Categoriile de date:** Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).
- 1.5 Datele personale, comunicate de contractant** în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.
- 1.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului** în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 1.3, acesta va fi informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- 1.7 Contractantul are dreptul** la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- 1.8 Datele personale ale contractantului** vor fi păstrate de autoritatea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

I. PARTILE CONTRACTANTE

Art. 1 UAT- Comuna Ion Creanga, cu sediul administrativ în satul și comuna Ion Creanga, str. I.C. Brătianu, nr. 105, reprezentat prin primar, Dumitru- Dorin Tabacariu, identificat prin CUI 2613753, în calitate de locatar și

ap. _____, posesor al C.I. seria _____ nr. _____ / având CNP _____, str. _____ în calitate de locatar.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. (1) Contractul are drept obiect închirierea imobilului construcție în suprafață utilă de 109 mp, situat în incinta clădire administrativă, sat Ion Creanga, str. I.C Brătianu, nr. 107, comuna Ion Creanga, județul Neamț cu o valoare de inventar de 297.844,15 lei.

(2) Imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere este înscris în C.F.nr. 52237 având nr.cadastral 52237 -domeniul public al comunei Ion Creanga și în administrarea Consiliului Local Ion Creanga.

Art. 3 Spațiul va fi folosit de către locatar în mod exclusiv în vederea desfășurării activității: Birouri

III. DURATA CONTRACTULUI

Art 4. - Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani.

Contractul intră în vigoare începând cu data semnării acestuia și este valabil până la data de _____, putând fi prelungit prin acordul scris al ambelor părți și cu aprobarea Consiliului Local al comunei Ion Creanga, cu condiția ca locatarul să nu înregistreze restanțe la plata chiriei.

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art 5.1 Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

1. La semnarea contractului, să constituie garanția pentru buna execuție a contractului echivalentă cu două luni de chirie.
2. După semnarea contractului de închiriere, în maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să preia bunul, pe bază de proces verbal în starea tehnică în care acesta se găsește, de la locator;
3. Să obțină, pe cheltuiala sa, toate avizele necesare utilizării bunului conform destinației obiectului închirierii și să încheie (dacă este cazul) contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate, etc.), potrivit legii și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de aceștia. În situația în care contractul încetează, obligațiile curente și restante ale locatarului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat. În cazuri speciale (spațiul închiriat nu este contorizat separat și plata utilităților se va face în sistem paușal) chiriașul va încheia convenții pentru plata contravalorilor consumurilor de utilități în calitate de beneficiar, cu locatorul. În această situație va depune și o garanție pentru neplata utilităților, în cuantum de contravaloarea a doua chirii lunare.
4. Să folosească bunul cu buna credință, ca un bun gospodăr, conform destinației existente la data încheierii contractului;
5. Să achite locatorului chiria în cuantum, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
6. Să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului și pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat;
7. Să solicite locatorului, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
8. Să asigure bunul închiriat potrivit legii;
9. Să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
10. Să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
11. Să nu schimbe destinația imobilului;
12. Să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al locatorului;
13. Să permită accesul locatorului în spațiul închiriat, pentru controlarea modului de executare a obligațiilor contractuale de către locator, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina locatarului;
14. Să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară;
15. Să aducă la cunoștința locatorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu.
16. Responsabilitățile de mediu, revin în exclusivitate locatarului, acesta având obligația de a obține pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislația de mediu în vigoare; (dacă este cazul)
17. Să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spațiului ce face obiectul contractului.
18. Să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundație, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forță majoră;
19. Să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
20. Locatarul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului și predării spațiului către locator, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către locator în condițiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a locatorului, fără nici o pretenție din partea chiriașului.

Art. 5.2 Locatorul are următoarele drepturi și obligații:

1. după semnarea contractului, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției pentru buna execuție a contractului, să predea locatarului, bunul în stare tehnică în care acesta se găsește;
2. să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
3. să beneficieze de garanția pentru buna execuție a contractului și garanția de neplata utilităților, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanțiile la încetarea contractului. În cazul în care locatorul execută garanția de bună execuție a contractului, locatarul are obligația reîntregirii acesteia.
4. să confere locatarului dreptul de folosință asupra bunului, conform destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menținerii bunului în bune condiții;
5. să asigure locatarul împotriva oricăror evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea bunului;
6. să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
7. să solicite chiriașului efectuarea lucrărilor de reparații care cad în sarcina acestuia, generate de normala exploatare a bunului
8. să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
9. să preia bunul, de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare-primire în starea inițială, cu excepția uzurii normale.

V. CHIRIA

- Art. 6. (1)** Chiria pentru folosirea spațiului este de _____ lei/mp / lună/an, conform HCL nr. și/sau a procesului verbal de adjudecare a licitației nr. din data de
- (2) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui prețului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Național de Statistică;
- (3) Chiria lunară se facturează până cel târziu în data de 20 a fiecărei luni pentru luna următoare (dacă este cazul)
- (4) Chiria anuală se facturează în două tranșe, respectiv: până cel mai târziu în data de 10 martie pentru prima tranșă și data de 10 septembrie pentru a doua tranșă și se achită în termen de 30 de zile de la data facturării (dacă este cazul).
- (5) Chiria lunară se achită în 30 de zile de la data facturării.
- (6) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.
- (7) În caz de neprimire a facturii, locatarul îl va sesiza pe locator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe locator de plata chiriei (dacă este cazul)
- (8) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul locatorului _____ sau în numerar la casieria locatorului.

VI. LUCRĂRI (dacă este cazul)

- Art. 7** În termen de _____ de la intrarea în vigoare a prezentului contract, locatarul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații necesare în vederea desfășurării activității conform destinației spațiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul): **NU ESTE CAZUL**
- Art. 8** Lucrările vor fi executate în strictă concordanță cu prevederile legii, ale scopului închirierii și inclusiv cu Hotărârile Consiliului Local Roman și vor fi avizate și confirmate, în scris de către locator.
- Art. 9** Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor (placare de gresie, faianță, marmură, tapete, lambriuri, tavane fel se, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriașului, fără nici o pretenție de la locator.
- Art. 10** Lucrările de întreținere și reparații se efectuează de către chiriaș, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.
- Art. 11** Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obținere a acordului locatorului comunicat în scris și numai în condițiile prevăzute de acesta.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 12 Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz, penalități de întârziere și/sau daune interese;

Art. 13 (1) Penalitățile de întârziere se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei, precum și pentru neexecutarea la termenele scadente, în cuantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate minime prevăzute de lege, a lucrărilor prevăzute la art. 7.

(2) Penalitățile se datorează, în cuantumul legal prevăzut pentru creanțe fiscale, începând din prima zi ulterioară scadenței până la data plății inclusiv. Penalitățile de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

Art. 14 Daunele-interese reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat.

Constituie paguba efectivă contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflației precum și contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflației.

Constituie câștig nerealizat echivalentul chiriei lunare/anuale, precum și echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei.

În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a locatarului, acesta va datora locatorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a spațiului, daune interese, echivalent cu uantumul chiriei.

VIII MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 15. Modificarea clauzelor prezentului contract de închiriere se poate face numai prin acordul părților contractante, prin încheierea unor acte adiționale în acest sens.

Art. 16. Încetarea prezentului contract poate avea loc în următoarele cazuri:

- la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;
- în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu preaviz de 15 zile adresat chiriașului de a elibera terenul/imobilul;
- prin acordul părților;
- prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, cu condiția transmiterii unei notificări cu cel puțin 15 zile înainte de data încetării contractului.
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanței de judecată
- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri
- alte situații expres prevăzute de lege sau în contractul de închiriere

Art. 17. Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această dată de către locatar, locatorul va calcula despăgubiri.

Art. 18. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către locator, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului locatorului,
- a subînchiriat bunul ce face obiectul contractului;
- a cedat folosința bunului unor terți;
- nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei

Art. 19. Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art. 18 conduce la pierderea garanției de bună execuție a contractului, la plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului de 50% din valoarea chiriei indexate la zi precum și la eliberarea terenului pe cale administrativă.

IX REGLEMENTAREA LITIGIILOR

Art. 20 Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție având legătură cu prezentul contract de închiriere, sau încălcarea, încetarea sau invalidarea acestuia va fi soluționată pe cale amiabilă. În caz contrar, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

X. PREDAREA - PRIMIREA BUNULUI

Art. 21 Predarea-primirea bunului se efectuează de locator în maxim 30 zile de la data constituirii garanției pentru buna execuție a contractului, iar de către locatar, în 5 zile după încetarea contractului.

Art. 22 Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire.

Art. 23 Locatorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare-primire în lipsa locatarului, în situația în care acesta nu se prezintă la data și ora stabilită pentru derularea procedurii de predare primire, locatarul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecții cu privire la cele consemnate în cuprinsul procesului verbal ori starea spațiului de la momentul predării.

Art. 24 Starea spațiului de la momentul predării-primirii se va putea dovedi numai prin procesul verbal de predare primire încheiat precum și planșele fotografice realizate la momentul predării, dacă acestea există, părțile convenind că nici o altă probă suplimentară nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea spațiului.

Art. 25 Bunurile locatarului, amenajările, îmbunătățirile și siglele amplasate de către locatar ce sunt situate în incinta/exteriorul spațiului, vor fi ridicate de către chiriaș la momentul încheierii procesului verbal de predare primire la finalizarea contractului ori în termenul convenit de către părți în cuprinsul acestui proces verbal, fără a produce degradări spațiului locatorului. În situația în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spațiului ca urmare a operațiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, bunurile, lucrările de îmbunătățire sau amenajare, siglele devin proprietatea locatorului, locatarul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea acestuia.

Art. 26 Bunurile și lucrările de îmbunătățire și amenajare ce nu au fost ridicate de către locatar la momentul predării primirii imobilului către locator, ori în termenul convenit de către părți prin procesul verbal de predare primire sau cel târziu până la finalizarea lucrărilor de remediere a deficiențelor de către locatar, devin de drept proprietatea locatorului, locatarul pierzând dreptul de a solicita restituirea acestora ori plata vreunei sume cu titlu de despăgubire pentru acestea

XI. CLAUZE SPECIALE

Art. 27 Forța majoră exonerează părțile de răspundere pentru neîndeplinire a totală sau parțială a obligațiilor ce le revin potrivit prezentului contract de închiriere.

Nu constituie cauze de forță majoră și nu pot fi invocate de părți pentru a se apăra de neexecutarea obligațiilor

- blocajul financiar existent în economia națională
- dificultățile de lichiditate
- creșterile intempestive ale prețurilor
- incapacitatea de plată a unei bănci, sau alte asemenea cauze care, deși provin de la un tert, sunt și rămân previzibile

Art. 28 Constituie caz de forță majoră orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și intervenit după intrarea în vigoare a prezentului contract de închiriere care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile parțial sau total.

Art. 29 Partea aflată în caz de forță majoră va notifica celeilalte părți, atât apariția cât și încetarea evenimentului în termen de 5 zile.
Lipsa notificării evenimentului în termenul prevăzut mai sus, duce la decaderea părții aflate în caz de forță majoră din dreptul de a fi exonerată de răspundere.

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 30 Modificarea, adaptarea și completarea prezentului contract se va face numai cu acordul scris al ambelor părți, prin acte adiționale.

Art. 31 Prevederile caietului de sarcini nr. _____ sunt obligatorii pentru părțile contractante și constituie anexă la prezentul contract.

Art. 32 Prezentul contract reprezintă titlu executoriu.

Art. 33 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile legale în vigoare.

Art. 34 Presentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, în limba română, câte unul pentru fiecare parte, toate cu valoare de original și având aceeași forță probantă.
NOTĂ! Presentul contract cadru cuprinde clauzele obligatorii minime pe care le va conține contractul de închiriere, fără a se limita însă la acestea.

LOCATOR

Primar,

LOCATAR

Secretar General,

Contabil,

OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea _____

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____

din data de _____

Prin prezenta,

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru închirierea
spațiului _____ în suprafață de _____

_____ situat în _____ în
vederea desfășurării activității de _____

Am luat cunoștință de condițiile de participare prevăzute în documentele de
atribuire.

Oferta noastră este valabilă până la data menționată în documentația de
atribuire, respective 90 zile.

Am luat la cunoștință de locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru
deschiderea ofertelor. În cazul în care vom participa la ședința publică de
deschidere a ofertelor, vom desemna o persoană autorizată să ne reprezinte și să
semneze actele
încheiate cu aceasta ocazie.

Data _____

Ofertant

L. S.

OFERTANT

FIȘA OFERTANTULUI

pentru închirierea spațiului _____

OFERTANT

Sediul societății sau adresa

Telefon

Adresa e mail

Reprezentant legal

Funcția

Cod fiscal

Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului

Nr. cont

Banca

Declarăm pe propria răspundere ca datele menționate sunt corecte și conforme cu documentele oficiale.

Data _____

Ofertant

L.S.

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea imobilului _____ în suprafață de _____

situate în _____, NC _____, jud. Neamț

Subsemnatul(a) _____ /reprezentant
al _____, în calitate de ofertant la licitația publică pentru

închirierea imobilului _____ în suprafață de _____ situate în _____, NC

_____, jud. Neamț, organizată de comuna Ion Creanga, sub sancțiunea excluderii
din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe
proprie răspundere că nu sunt în stare de faliment, insolvență ori lichidare judiciară
ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;

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

Numele și funcția reprezentantului legal,

Data,

OFERTANT

(denumirea/numele)**DECLARAȚIE**

Privind eligibilitatea pentru închirierea imobilului _____ în suprafață de _____
situat în _____, NC _____, jud. Neamț

Subsemnatul(a) _____/reprezentant
al _____, în calitate de ofertant la licitația publică pentru

închirierea imobilului _____ în suprafață de _____ situat în _____, NC

_____, jud. Neamț, organizată de comuna Ion Creanga, sub sancțiunea excluderii din
procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie
răspundere că în ultimii 3 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a
obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să
produc grave prejudicii partenerilor;

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

Numele și funcția reprezentantului legal,

Data,

OFERTANT

(denumirea /numele)

FORMULAR DE OFERTA

Către,

Comuna Ion Creanga, str. I.C. Bratianu, nr. 105 jud. Neamț

Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului _____, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire, să închiriem imobilul spațiu pentru birouri situat în comuna Ion Creanga, sat Ion Creanga, str. I.C.Brătianu, nr. 107, comuna Ion Creanga, cu nr. cadastral 52237 pentru o chirie de _____ lei/lună.

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să închiriem imobilul pe o durată de 5 (cinci) ani, de la data încheierea contractului.

3. Ne angajăm să menținem aceasta ofertă valabilă pentru o durată de 90 zile, de la data depunerii și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere aceasta ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

5. Nu depunem ofertă alternativă și nu suntem înțeleși cu alți ofertanți cu privire la cuantumul chiriei sau alte prevederi ale ofertei.

6. Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția de bună execuție a contractului în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Numele și funcția reprezentantului legal,

Data,

L.S.