



HOTĂRÂREA nr. 73 / 2023

*privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui bun imobil din
domeniul public al Comunei Gurghiu, Județul Mureș*

Consiliul Local al Comunei Gurghiu,
Întrunit în ședință ordinară în data de 17.08.2023,

Luând în discuție proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui bun imobil din domeniul public al Comunei Gurghiu, Județul Mureș, înaintat de către primarul Comunei Gurghiu, d-l Boar Laurențiu-Dumitru,

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr. 5409/10.08.2023,
- raportul de specialitate nr. _5411/2023 înaintat de compartimentul urbanism, achiziții publice;
- avizul Comisiei pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor nr. 68/2023;
- avizul Comisiei pentru probleme economico-sociale, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului nr. 68/2023;
- avizul Comisiei pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, sport și agrement, servicii și comerț, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 68/2023;

În baza:

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare art. 1777-1823;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art. 5, alin. 1, lit.a, anexa nr. 1, cap. II, lit.A, pct. 9, lit.c,

În temeiul art. 108 lit.c), art.129 al.(1), alin. (2) lit.c), alin.(6) lit.b), art. 139 alin.(2), art.196 al.(1) lit.a), art. 287 lit.b), art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a bunului imobil din domeniul public al Comunei Gurghiu, Județul Mureș, respectiv spațiul format dintr-o încăpere cu suprafața utilă de 58,85 mp și suprafața construită de 76,50 mp din spațiul C1 - „Clădire Staționar” (Clubul pensionarilor) situat în Gurghiu, str Republicii, nr. 33, Județul Mureș, identificat în CF nr. 53147-C1 cu suprafața construită la sol de 169 mp, pe un teren de 642 mp, valoare de inventar imobil 75.245 lei, pentru activități de birou, administrative sau socializare, pentru o perioadă de 5 ani de la data încheierii contractului de închiriere, cu posibilitate de prelungire pentru maxim 5 ani, prin act adițional aprobat prin hotărâre de consiliu local.

Art.2. Se aprobă studiul de oportunitate privind închirierea prin licitație publică a bunului imobil arătat la art.1, conform anexei nr.1, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. (1) Se aprobă raportul de evaluare nr. 22/10.08.2023, înregistrat cu nr. 5408/10.08.2023, elaborat de expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR - ing. Moldovan Tudor, pentru determinarea prețului minim al închirierii, conform anexei nr.2, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă prețul minim al închirierii pentru pornirea licitației, respectiv chiria lunară de 220 lei/lună, indexabilă anual cu rata inflației

Art.4. Se aprobă documentația de atribuire pentru închirierea prin licitație publică a imobilului arătat la art.1 conform anexei nr. 3, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Contractul de închiriere se va încheia în termen maxim de 30 zile de la data adjudecării imobilului prin licitație publică.

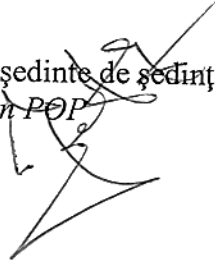
Art.6. Se împuternicește primarul sau viceprimarul Comunei Gurghiu să semneze contractul de închiriere.

Art.7. Cu îndeplinirea prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Gurghiu.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Gurghiu, în termenul prevăzut de lege, Primarului comunei Gurghiu, Instituției Prefectului – Județul Mureș și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și în Monitorul oficial local pe site-ul oficial al instituției la adresa www.comunagurghiu.ro.

Gurghiu, 17.08.2023

Președinte de ședință
Ioan POP



Secretar general,
Mihai-Ilie MOLDOVAN





Studiu de oportunitate pentru închirierea prin licitație publică a unui bun imobil din domeniul public al Comunei Gurghiu, Județul Mureș

1. DATE GENERALE:

Potrivit art.333 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ „închirierea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ – teritoriale se aprobă prin hotărârea consiliului local”.

2. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Obiectul închirierii îl reprezintă spațiul format dintr-o încăpere cu suprafața utilă de 58,85 mp și suprafața construită de 76,50 mp din spațiul C1 - „Clădire Staționar” (Clubul pensionarilor) situat în Gurghiu, str Republicii, nr. 33, Județul Mureș, identificat în CF nr. 53147-C1 cu suprafața construită la sol de 169 mp, pe un teren de 642 mp, valoare de inventar imobil 75.245 lei.

3.MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA ÎNCHIRIEREA.

Închirierea este oportună din următoarele motive:

- a) din punct de vedere economic - din exploatarea acestui teren se vor obține un venit suplimentar la bugetul local al Comunei Gurghiu;
- b) din punct de vedere al protecției mediului – chiriașul va avea obligația respectării tuturor condițiilor referitoare la protecția mediului;
- c) din punct de vedere financiar – chiriașul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea bunului închiriat;

4. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII:

Conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 333 Închirierea bunurilor din domeniul public sau privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Stabilirea oportunității închirierii bunurilor din domeniul public al statului sau al unităților administrativ - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Închirierea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

Garanția se stabilește la nivelul a două chirii lunare, conform art. 334 alin.(5). din OUG 57/2019.

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încheierii contractului și achitării garanției.

5. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE ÎNCHIRIERE:

Licitația se va organiza și desfășura în maxim 20 de zile de la data publicării anunțului în Monitorul Oficial al României, partea a VI –a.

6.. NIVELUL MINIM AL PREȚULUI DE ÎNCHIRIERE

Nivelul minim al prețului de închiriere a fost stabilit după cum urmează:

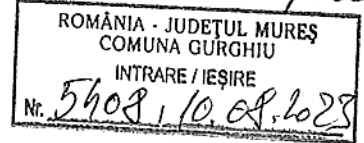
Imobilul a fost evaluat de către Moldovan Tudor expert evaluator de proprietăți imobiliare membru ANEVAR, conform raportului de evaluare nr. 22/10.08.2023. Prețul propus de evaluator este de 216 lei/lună. Prețul propus de locator este de 220 lei/lună.

7.TERMENELE PREVAZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE .

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea închirierii, conf. Ordonanței de urgență nr. 57/2019 Cod administrativ, termenul prevăzut pentru realizarea vânzării este de maxim 30 zile . Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării închirierii de către Consiliul Local al comunei Gurghiu. În baza studiului de oportunitate locatorul va elabora caietul de sarcini al închirierii și documentația de atribuire.

MOLDOVAN TUDOR
REGHIN, STR. ORIZONTULUI NR. 17, JUD. MURES
e-mail: nerotudor@gmail.com

ANEXA 2 LA H.C.L. 73 / 2023



RAPORT DE EVALUARE
AL PROPRIETATI IMOBILIARE:
CLADIRE STATIONAR
GURGHIU

Str. Republicii, nr. 33, comuna Gurghiu
jud. Mureș

APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL PRIMARIEI GURGHIU

- AUGUST 2023 -

I. SINTEZA EVALUARII

Catre: PRIMARIA COMUNEI GURGHIU

Conform contractului am realizat evaluarea proprietatea sus-amintita, in scopul determinarii valorii de piata in vederea inchirieri .

Proprietatea este constituita din Casa pensionarilor, cu suprafata utila Su=58.85 mp si suprafata construita Sc=76.50 mp.

Abordarea aplicata a fost abordarea prin piata si prin cost.

In urma analizei datelor prezentate si a aplicarii metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a proprietatii este:

75.245 LEI

Chirie Spatiu 216,00 lei/luna

- Cursul de schimb leu/EURO considerat este de 4,9477 (09.09.2023).
- Valorile estimate in EURO este valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este liniara);

Evaluator:
Moldovan Tudor
Membru stagiar ANEVAR



CUPRINS

I. INTRODUCERE	2
CERTIFICARE.....	4
II. PREMIZELE EVALUARII	5
II.1. Ipoteze si conditii limitative.....	5
II.2. Obiectul evaluarii.....	5
II.3. Scopul si utilizarea raportului.....	6
II.4. Instructiunile evaluarii.....	6
II.5. Valoarea estimate. Data evaluarii.....	6
II.6. Drepturile de proprietate evaluate.....	6
II.7. Moneda raportului. Modalitati de plata.....	7
II.8. Inspectia proprietatii.....	7
II.9. Sursele de informatii utilizate.....	7
II.10. Cauze de nepublicare.....	7
III. PREZENTAREA DATELOR	8
III.1. Identificarea proprietatii.....	8
III.2. Informatii despre amplasament.....	8
III.3. Accesul si vecinatatile.....	8
III.4. Date despre localitate.....	8
III.5. Asigurarea cu utilitati.....	8
III.6. Descrierea amenajarilor si constructiilor.....	9
III.7. Analiza preliminara a pietei imobiliare.....	9
III.7.1. Definirea pietei.....	9
III.7.2. Analiza cererii.....	10
III.7.3. Analiza ofertei.....	10
III.7.4. Echilibrul pietei.....	11
IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	12
IV.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat.....	12
IV.2. Cea mai bună utilizare a proprietatii considerata cum este construita.....	12
IV.3. Valoarea terenului.....	12
IV.4. Abordarea prin venituri.....	14
IV.5. Abordarea prin cost.....	16
IV.5.1. Determinarea valorii de inlocuire	16
IV.5.2. Estimarea deprecierii cumulate	16
V. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI	18

ANEXE

CERTIFICARE

Prin prezenta certificam ca:

- ◆ Afirmatiile sustinute in prezentul raport este reale si corecte;
- ◆ Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport este limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- ◆ Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nu esteem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- ◆ Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- ◆ Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- ◆ In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor Internaționale de Evaluare, care este și Standarde ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) si cu cerintele "Codului deontologic al profesiei de evaluator" care este o anexa la Statutul ANEVAR;
- ◆ Certific faptul ca utilizarea raportului de evaluare intocmit de mine poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardul Internațional de Practică în Evaluare nr. 11 – GN 11 – Verificarea evaluărilor;
- ◆ Certific faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare ce face obiectul raportului;
- ◆ In prezent este membrii ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- ◆ Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.



Ing. Moldovan Tudor
Membru titular expert evaluator, E.P.I. ANEVAR
Legitimatie A.N.E.V.A.R. nr. 14318/2023

II. PREMIZELE EVALUARII

II.1. Ipoteze generale și speciale

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

a. Ipoteze generale

- ⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ⇒ Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel ;
- ⇒ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ⇒ Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare ale acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii activului în condițiile tipului valorii selectate;
- ⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sînt disponibile la data evaluării ;
- ⇒ Elaborarea fazei de evaluare și determinarea valorii prin abordarea prin venit s-a luat rata de capitalizare de pe www.nairomania.ro
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de proprietăți similare (vînzări, închirieri), existînd posibilitatea existenței și a altor tranzacții de care evaluatorul nu avea cunoștință
- ⇒ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia ;
- ⇒ sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil ;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului ;
- ⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport ;
- ⇒ Evaluatorul presupune ca cel ce citește raportul a primit planurile clădirii și situațiile legate de chirie sau restricții (dacă există).
- ⇒ Previiziunile, proiecțiile sau estimările continute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și este influențate de inexistența a unei economii stabile. Aceste previziuni este, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

⇒ b. Ipoteze speciale

Deoarece nu am primit documente din care să rezulte suprafața spațiului de evaluat, am aproximat suprafața din schița din cartea funciara.

II.2. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării este determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare situate în localitatea Gurghiu, str. Republicii, nr. 33, jud Mures.

II.3. Scopul și utilizarea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare are ca scop stabilirea valorii de piață pentru proprietatea prezentată în vederea stabilirii redevenței.

Prezentul raport de evaluare poate fi utilizat de beneficiar numai pentru scopul mentionat.

II.4. Instructiunile evaluarii

Raportul este intocmit pentru **COMUNA GURGHIU**, care este beneficiarul si destinatarul lucrării.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

II.5. Valoarea estimată. Data evaluării

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a **valorii de piata** a proprietatii imobiliare asa cum este aceasta definita in Standardul Internațional de Evaluare IVS 1

Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un **cumparator decis** si un **vanzator hotarat**, intr-o tranzactie cu preț determinat obiectiv, **dupa o activitate de marketing corespunzătoare**, in care părțile implicate au acționat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.

Data evaluării

Inspectia pe teren in scopul vizualizarii proprietatii a avut loc in data de 09.08.2023, iar valorile estimate in raport este cele de la data de 09.08.2023. Prin urmare, data evaluarii este 09.08.2023. Valorile estimate de evaluator este valabile la data evaluarii asa cum este inscrisa in Raportul de evaluare, si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, dar numai in situatia in care conditiile specifice de pe piata nu cunosc modificari semnificative, de natura sa afecteze opiniile exprimate.

II.6. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie apartamentul si casa de locuit din str. Republicii, comuna Ibanesti.

Imobilul este proprietatea comunei Ibanesti-Domeniul Public.

Din informatiile detinute de catre evaluator din discutiile cu angajatii primariei, casa de locuit a fost construita in anul 1970.

În prezent clădirea de evaluat nu este folosita.

II.7. Moneda raportului. Modalitati de plata

Avand in vedere solicitarea destinatarului, opinia finala a evaluarii va fi exprimata in lei. Valoarea nu conține T.V.A. si este considerate a fi platita integral, fara conditii deosebite cum ar fi rate, leasing sau alte variante.

II.8. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 09.08.2023 de catre ing. Moldovan Tudor.

In cadrul inspectiei s-au realizat descrieri, fotografii, masuratori si s-au studiat schitele existente

Nu au fost investigate aspecte privind contaminantii de pe amplasament sau amplasamentele vecine.

II.9. Sursele de informatii utilizate

Informatiile utilizate au fost obtinute prin urmatoarele modalitati:

-din documentele primite de la firma

-extras de Carte Funciara

-plan de situatie-incadrare in zona

-planurile constructiei

-informatii de pe piata imobiliara locala aparuta in presa de specialitate

-ziarul Flash

-ziarul Zi de zi

-ziarul Cuvantul

-informatii culese de pe internet cu privire la tranzactii,cereri si oferte ale proprietatilor imobiliare

-site-urile www.bnr.ro, www.studio-imobiliare.ro, www.imobiliare.ro, www.insse.ro, www.olx.ro

-Standardele de Evaluare ANEVAR (SEV).

Toate documentele cerute de prezenta lucrare au fost puse la dispozitia evaluatorului, iar cele care s-au considerat a fi utile au fost anexate prezentului raport de evaluare.

II.10. Cauze de nepublicare

Prezentul raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in alte documente, acte sau declaratii, nici publicat sau mentionat in altfel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei, continutului si contextului in care ar putea sa apara. Prezentul raport de evaluare este confidential, pentru beneficiar si poate fi utilizat numai pentru destinatia stabilita

Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alte persoane la care raportul de evaluare ar fi transmis integral sau partial, nici pentru scopul declarat si nici pentru alt scop.

III . PREZENTAREA DATELOR

III.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridica.

Imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare consta dintr-un apartament cu o incapere cu suprafata utila $S_u=58.85$ mp si suprafata construita $S_c=76.50$ mp.

III.2 Informatii despre amplasament

Proprietatea imobiliara este amplasata în localitatea Gurghiu.
Amplasamentul beneficiaza doar de current electric.

III.3. Accesul și vecinătăți

Accesul la imobile se poate face din strada Republicii.
Proprietatea imobiliara de evaluat are in vecinatate, case particulare.

III.4.Date despre localitate

Comuna Gurghiu de o frumusetate si o bogatie aparte, este cautată, în prezent ca si în trecut de oaspeți feluriti care au apreciat ospitalitatea locuitorilor acestor meleaguri. Dintre multiplele colturi pitorești din Gurghiu se remarcă în mod deosebit Parcul Dendrologic înființat pe la anii 1740, care adăposteste un numar de peste 100 de specii de arbori exotici. Parcul este organizat dupa cele mai noi cerinte, oferind vizitatorilor nu numai un prilej de destindere ci și un mijloc de îmbogațire a cunostințelor botanice.

Obiective turistice:

- **Castelul Bornemissza** construit în 1733.
- **Stejerețul de la Mociar:** prezintă un interes științific deosebit, datorită vârstei stejarilor, cuprinsă între 400-500 de ani. Pădurea de stejari se întinde pe o suprafață de 48 ha, cu o densitate de 10 stejari multisecolari la hectar, cu diametre medii cuprinse între 1,5-2,0 m și înălțimi de peste 20 m. Vitalitatea arborilor este redusă, fructificația foarte slabă, la intervale de 10-15 ani, cu semințe sterile, majoritatea arborilor fiind uscați.
- **Parcul Dendrologic** amenajat în 1740 de familia Bornemissza, în care se găsesc alături de speciile autohtone, specii exotice de arbori din Australia, America de Nord și de Sud, Japonia.
- **Poiana Narciselor** este o rezervație botanică pentru ocrotirea plantei *Narcissus stellaris* (narcisa) și a plantei *Fritillaria meleagris* (laleaua pestriță), situată în sudul localității Gurghiu.

III.5. Asigurarea cu utilități

Imobilul este conectat la rețeaua de alimentare cu energie electrică.
Încălzirea se realizează prin intermediul unor sobe cu lemne.

III.6. Descrierea amenajarilor si constructiilor

Constructia este de tip parter, având o suprafață construita de 76.50 mp si $S_u=58.85$ mp, cu fundații de beton și structură de rezistență din zidărie portantă din cărămidă și planșeu din lemn.

Acoperișul are șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă.

Pereții de închidere și de compartimentare sunt din zidărie de caramida.

La exterior si interior peretii sunt doar tencuiti si zugraviti.

Geamurile si usile sunt din termopan cu tamplarie din PVC . Pardoseala este placate cu gresie.

Anul punerii în funcțiune este 1970

III.7. Analiza preliminară a pieței imobiliare

III.7.1. Definierea pieței

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

În cazul prezentei proprietăți imobiliare, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca fiind piața proprietăților de tip birouri, piața a cărei localizare topografică este jud. Mureș.

Piața imobilelor cu acest specific este caracterizată printr-un număr relativ restrâns de tranzacții datorită numărului mic de asemenea proprietăți, ofertei scăzute și a unui ritm foarte mic de construire a lor.

III.7.2. Analiza cererii

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se bazează pe identificarea utilizatorilor potențiali pentru un anumit tip de proprietate și urmărește produsul sau serviciul pe care îl asigură proprietatea.

La data evaluării, datorită declanșării crizei economice, cererea pentru cumpărarea sau închirierea de proprietăți industriale este în scădere, o eventuală relansare economică putând să reechilibreze raportul cerere-ofertă. Se constată o scădere a cererii de proprietăți comerciale, pe fondul restrângerii activității unor societăți comerciale. Acest fapt a determinat o scădere a prețurilor, acest trend putând fi continuat și în viitorul apropiat, pe fondul adâncirii crizei. Din ultimul trimestru al anului 2008 și până în prezent s-a putut observa o scădere a prețurilor proprietăților industriale în municipiul Reghin și comunele limitrofe cu procente cuprinse între 30 și 45%.

Cererea mai scăzută de proprietăți pentru închiriere a condus și la o scădere a gradului de ocupare. Gradul de ocupare a proprietăților productive din zona municipiului Reghin este în scădere, fiind cuprins între 60% și 80% cu un grad de ocupare chiar mai scăzut pentru proprietățile aflate în stare fizică mai slabă.

Cererea principală pentru asemenea imobile o reprezintă firmele mari, care dețin un potențial ridicat de cumpărare sau pot accesa diferite surse de finanțare (credite, etc.).

În contextual actual, tendința de scădere a cererii se datorează mai ales așteptărilor ridicate ale cumpărătorilor potențiali, legate de scăderea prețurilor și de revenirea la condiții normale a activității de creditare.

Segmentul de piață care formează cererea de astfel de proprietăți este foarte redus, fiind puține proprietăți de tipul celei evaluate în județ.

III.7.3. Analiza ofertei

Având în vedere proprietatea imobiliară evaluată, au fost luate în considerare proprietăți imobiliare cu destinații cât mai apropiate ca de exemplu: restaurante și spații comerciale.

Tranzacțiile cu spații comerciale noi cu caracter general s-au situat în anul 2008 între 250 și 350 Euro/mp construit + T.V.A., cu valori mai ridicate pentru spații de dimensiuni reduse sau bine dotate și amenajate și cu valori mai mici pentru spațiile foarte mari, fără utilități și facilități. Spațiile de birouri s-au tranzacționat la prețuri cuprinse între 300 și 400 Euro/mp construit + T.V.A.

În prezent, datorită lipsei tranzacțiilor, nu se poate preciza cu certitudine nivelul real al pieței proprietăților industriale, dar pe baza ofertelor existente se poate concluziona că prețurile de vânzare au un trend descendent, cu scăderi de 30-40% de la sfârșitul anului 2008 și până în prezent. Practic, aproape toată piața imobiliară a fost afectată de declanșarea crizei economice, cu unele excepții, mai ales la proprietățile situate în zona centrală sau ultracentrală, unde datorită rarității, pentru anumite tipuri de proprietăți (terenuri, case de locuit, spații comerciale) prețurile se mențin constante sau consemnează descreșteri mai mici decât în restul localității.

Ofertele de prețuri pentru executarea unei construcții noi, practicate de societățile de construcții din Reghin este cuprinse în prezent între 400 și 600 Euro/mp + T.V.A..

Oferta de vânzare de proprietăți de tip comerciale este în creștere, datorită restrângerii sau închiderii activității unor societăți comerciale.

III.7.4. Echilibrul pieței

Stagnarea pieței imobiliare a județului Mureș, pe fondul crizei economice europene și mondiale a făcut ca începând cu luna octombrie 2008 numărul de tranzacții pe piața să fie foarte redus; cererea foarte scăzută coroborată cu o ofertă în creștere a determinat ca eventualii vânzători și cumpărători să aștepte evoluția pieței imobiliare în anul 2023.

Având în vedere cele de mai sus, și ținând cont de previziunile experților imobiliari se poate considera ca piața imobilelor cu destinația specifică imobilului supus evaluării, se caracterizează printr-un număr foarte scăzut de tranzacții.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

IV.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Cea mai buna utilizare se refera la utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima.

Exista patru conditii din prisma carora se realizeaza aceasta analiza. Cea mai buna utilizare trebuie sa fie: *admisibila legal, fizic posibila, financiar fezabila si maxim profitabila.*

In principal conceptul de CMBU se aplica doar terenului, deoarece valoarea constructiilor este considerata a fi aceea valoare cu care constructia contribuie la valoarea terenului. Terenul are valoare, in timp ce constructiile contribuie la valoarea proprietatii in ansamblul ei.

In cazul terenului evaluat, cea mai buna utilizare a terenului este utilizarea pentru constructii.

IV.2. Cea mai bună utilizare a proprietatii considerata cum este construita.

In analiza celei mai bune utilizari a proprietatii, se porneste de la urmatoarele elemente:

- tipul proprietatii si caracteristicile amplasamentului;
- alternativele posibile de utilizare.

Intrucat valoarea proprietatii este mai mare decat valoarea terenului liber, cea mai buna utilizare este utilizarea proprietatii ca fiind construita, cu destinatia actuala – camin cultural.

IV.4. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Elementele de comparație sunt analizate față de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare.

Elementele de comparație

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

1. drepturile de proprietate transmise;
2. condițiile de inchiriere;
3. condițiile de vânzare;
4. destinatie;
5. localizarea;
6. caracteristicile fizice;
7. utilitati;
8. suprafata;
9. finisaje.

Analiza comparativă

Analiza comparativă este procesul care utilizează, fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative. În analiza comparativă, cele două tehnici de evaluare pot fi utilizate separat sau în combinație. În cazul de față evaluatorul a considerat oportună utilizarea metodei analizei pe perechi de date.

Procesul are patru etape:

1. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
2. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație;
3. Obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului;
4. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Corecțiile obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiile comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută.

Corecția procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare.

Corecția absolută se calculează în unități monetare, ce se adună sau se scad la/din prețul tranzacțiilor comparabile.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piață, care este un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată și pe celelalte coloane proprietățile comparabile.

Pentru efectuarea grilei de piață s-a procedat la analiza a 3 proprietăți comparabile care sunt amplasate în aceeași zonă sau zone asemănătoare.(ANEXA 1)

Proprietatea A

Inchiriere Casa 5 camere Gurghiu , 300 euro

- Cabana de inchiriat lunca bradului cabana dispune de : -5 dormitoare cu pat dublu modern utilate -bucatarie complet utilata la dispozitia clientilor , - baie -free wireless si program tv -curte cu foisor , si un peisaj superb si relaxant va asteptam cu drag ! 210 mp.

Proprietatea B

- Inchiriez apartament la casa 125 €

- Ofer ptr. inchiriere apartament 80 mp , la casa, cu 2 camere, bucatarie, sufragerie, baie incalzire centrala gaz, cu toate dotarile mobilat, utilat situat aproape de centru,langa statie de autobus. Nu este valabil ptr. familii cu copii, ideal ptr. persoana cu serviciul in Reghin.Nu este valabil ptr. persoane din Reghin sau imprejurimi ! VA ROG CITITI CU ATENTIE, NU DERANJATI INUTIL ! MULTUMESC,

- Proprietatea C

- **Proprietar, inchiriez apartament in zona centrala a Reghinului**
- **Reghin, judet Mures** Adaugat La 12:09, 26 Noiembrie 2023, Numar anunt: 75340274
- **500 lei-2.20 euro/mp**
- **074420215710 lei**Negociabil
- Apartamentul dispune de centrala proprie,contorizare separata. Poate fi închiriat mobilat sau nu.

S-au efectuat următoarele ajustari:

- Pentru tip tranzactie preturile sunt negociabile, deci va trebui luata in calcul o ajustare negativa pentru a reflecta realitatea. La momentul actual, ca urmare a conditiilor actuale de piata, se considera ca aceasta ajustare este o scadere a valorii fiecărei proprietati comparabile cu 10 % din pretul de vanzare. ;
- Pentru condiții de piata, nu se aplica nicio ajustare deoarece toate ofertele sunt din luna noiembrie;
- Pentru localizare, se aplică ajustare de -20 % si -50 % tuturor proprietăților pentru ca sunt situate in Reghin si in Lunca Bradului;
- Pentru utilitati s-a facut o ajustare de -10 % deoarece proprietatea de evaluat nu are decat curent electric iar celelalte au si gaze naturale si instalatii sanitare;

În urma aplicării metodei a fost aleasă valoarea corectată a proprietății A, întrucât în acest caz, corecția brută totală este cea mai mică, imobilul având cele mai apropiate caracteristici cu cel al proprietății de evaluat.

Rezultatul abordării prin piata

$$V_{\text{piata}} = 0,82 \text{ euro/mp} \quad 1 \text{ euro} = 4,9477$$

$$\underline{V_{\text{chirie piata rotunjită}} = 216,00 \text{ lei}}$$

IV.5. Abordarea prin venituri

Abordarea prin venituri are la baza considerentul potrivit caruia proprietatea imobiliara de evaluat poate constitui o investitie generatoare de venituri. In acest caz proprietatea este achizitionata sub forma unei investitii, investitorul fiind in principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta fiind elementul esential care influenteaza valoarea proprietatii.

Avind in vedere cele prezentate, se poate sublinia faptul ca valoarea unei proprietati este direct proportionala cu capacitatea acesteia de a genera profituri viitoare.

In fapt, metodele de randament au la baza principiul previziunii, anticipind fluxurile viitoare, actualizarea acestora realizandu-se prin intermediul ratelor de actualizare, respectiv capitalizare, obiectivul final al oricarui investitor fiind obtinerea unor cistiguri care sa depaseasca investitia initiala.

Abordarea prin venituri a fost efectuata utilizând **metoda capitalizării directe**.

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face prin divizarea venitului estimat printr-o rată de capitalizare.

Rentabilitatea a fost calculata pe baza chiriei care poate fi obtinuta pe piata pentru active similare, de catre un proprietar mediu.

Relatia de calcul a valorii de randament a proprietatii prin metoda capitalizării directe este:

$$V_{cd} = V_{ba}/c$$

unde:

V_{ba} = venitul brut anual

c = rata de capitalizare (aferenta venitului brut)

In cadrul evaluării trebuie rezolvate următoarele probleme:

- determinarea venitului brut anual
- stabilirea ratei de capitalizare (c)

Venitul brut anual (Vba) reprezinta venitul aferent proprietarului mediu din inchirierea proprietatii imobiliare.

În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea Vba, veniturile luate în calcul țin seama de chiria medie percepută în prezent pentru alte imobile similare în cadrul zonei din care face parte imobilul, respectiv 2,50 Euro/mp util/lună pentru spatiu comercial

Pentru stabilirea venitului brut efectiv s-a folosit o rată de ocupare de 80%, specifică pentru asemenea proprietăți, situate în municipiului Reghin, fără a se lua în calcul alte deduceri datorate neplății chiriei.

Venitul net a fost stabilit prin deducerea unui procent de 5% din venitul brut anual, reprezentând cheltuieli cu impozitele, asigurările și un fond de reparații.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia un venit se transforma in valoare. Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare etc.

Nu s-a aplicat aceasta metoda deoarece nu am gasit suficiente date.

IV.3.1. Determinarea valorii de inlocuire

Valoarea de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației puse la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a obiectului de construcții ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- Documentarea privind localul ce urmează a fi evaluat prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de către proprietari și stabilirea caracteristicilor tehnico – constructive ale clădirii,
- Cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente,

Pentru constructiile "birouri" si "magazie" s-a utilizat catalogul "COSTURI DE RECONSTRUCTIE-COSTURI DE INLOCUIRE" - CORNELIU SCHIOPU;

V inloc.C1 = 150.490 lei

IV.3.2. Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze **fizice**, **funcționale** sau **externe**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de deprecieri care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sînt :

- ⇒ **uzura fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură. Aceasta poate avea două componente – uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare nu Mai dacă costul de corectare a stării tehnice e Maim mare decît creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

- ⇒ **nedecvarea funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate
- ⇒ **deprecierea economică** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Pentru construcție, fiind construită în jurul anului 1970, s-a calculat uzura fizică aferentă vârstei de 50 ani. S-a folosit metoda duratei de viață economice.

Datorită faptului că, construcția nu se află într-o stare bună, din anexa rezultă o depreciere de 50%.

Gradul de uzură a fost estimat ținând seama de următoarele:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență;
- starea închiderilor, compartimentărilor și învelișului, durata lor normală de viață, nivelul de reparații sau înlocuire;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri și durata lor de viață;
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau înlocuire.

V depreciere fiz C1 = 75.245 lei

Vcost C1 = 75.245 lei

V. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

In urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in prezentul raport rezulta urmatoarele valori (rotunjite):

Abordarea prin cost

V = 75.245 lei

Avand in vedere ipotezele prezentate in raport, situatia si caracteristicile proprietatii, relevanta metodelor aplicate, cantitatea si calitatea informatiilor utilizate, precum si scopul prezentului raport si faptul că o inchiriere , in opinia evaluatorului, valoarea de piata a proprietatii se situeaza in jurul valorii obtinute prin abordarea prin venit.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea este:

- ⇒ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- ⇒ valoarea propusa include dotarile aferente cladirilor;
- ⇒ valoarea se refera la plata integrala cash la data vanzarii, dupa un marketing adecvat;
- ⇒ valoarea a fost estimata astfel incat sa fie favorabila pentru vanzator si sa prezinte atractivitate pentru cumparator, astfel incat in urma tranzactiei sa se obtina cel mai bun pret posibil;
- ⇒ valoarea este o predictie;
- ⇒ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- ⇒ valoarea este subiectiva;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ **valoarea nu conține T.V.A.**

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

CHIRIE CLUB
Fisa de calcul a chiriei

Element de comparatie	Terenuri			
	Subiect	Comp. A	Comp. B	
Criteriu	m.p.	m.p.	m.p.	
Pret de oferta (euro)		1.42	1.50	2.20
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
		0		
		0	0	0
Pret corectat		1.42	1.50	2.20
Conditii de inchiriere		oferta	oferta	oferta
Corectie % pentru conditii de vanzare		-10	-10	-10
Corectie totala pentru conditii de vanzare		-0.14	-0.15	-0.22
Pret corectat		1.28	1.35	1.98
Destinatie	casa	casa	casa	apartament
Corectie %		0	0	0
Corectie totala		0.00	0	0
Pret corectat		1.28	1.35	1.98
Conditii de piata		noiembrie	noiembrie	noiembrie
Corectie % pentru conditii de piata		0	0	0
Corectie totala pentru conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		1.28	1.35	1.98
Localizare	Gurghiu	Lunca Bradului	Reghin	Reghin
Corectie % pentru localizare		-20	-50	-50
Corectie totala pentru localizare		-0.26	-0.675	-0.99
Pret corectat		1.02	0.68	0.99
Caracteristici	decomandat	decomandat	decomandat	semidecoman
Corectie %		0	0	10
Corectie totala		0	0	0.198
Pret corectat		1.02	0.68	1.19
Stare	1970	1998	2000	1977
Corectie %		-10	-10	0
Corectie totala		-0.10	-0.0675	0
Pret corectat		0.92	0.61	1.19
Suprafata	58.85	100	50	34
Corectie %		0.00	0.00	0.00
Corectie totala		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		0.92	0.61	1.19
Corectie pentru finisaje	medii	fin medii	medii	medii
Corectie %		0	0	0
Corectie totala		0.00	0	0
Pret corectat		0.92	0.61	1.19
Utilitati	curent	gaz, c. el, apa	gaz, c. el, apa	gaz, c. el, apa
Corectie %		-10	-10	-10
Corectie totala		-0.10	-0.07	-0.12
Pret corectat		0.82	0.54	1.07
Corectie totala neta		-0.50	-0.89	-1.01
Corectie totala neta %		-0.35	-0.60	-0.46
Corectie totala bruta		0.60	0.96	1.53
Corectie totala bruta %		0.42	0.64	0.69
Nr. corectii		8	6	7
Valoare adoptata (euro)				

0.82 euro/mp
3.67 lei/mp
215.99 lei/luna

RAPORT DE EVALUARE nr. 1323

Beneficiar raport: **COMUNA GURGHIU** Destinatari: **COMUNA GURGHIU**
 Proprietate Evaluata: **NEREZIDENTIALA**
MURES, GURGHIU, STR. REPUBLICII, NR. 33, GURGHIU

Data evaluarii: 31.07.2023 / Curs la data evaluarii: 4,948 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

FISA NR. 1 - CLUBUL PENSIONARILOR

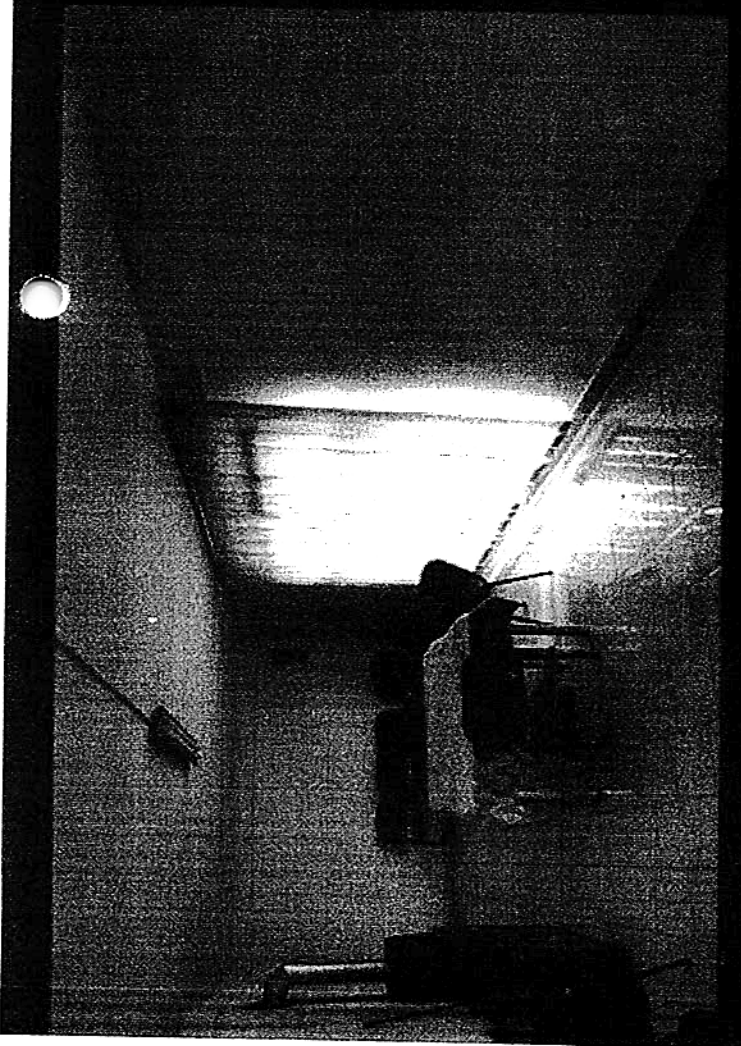
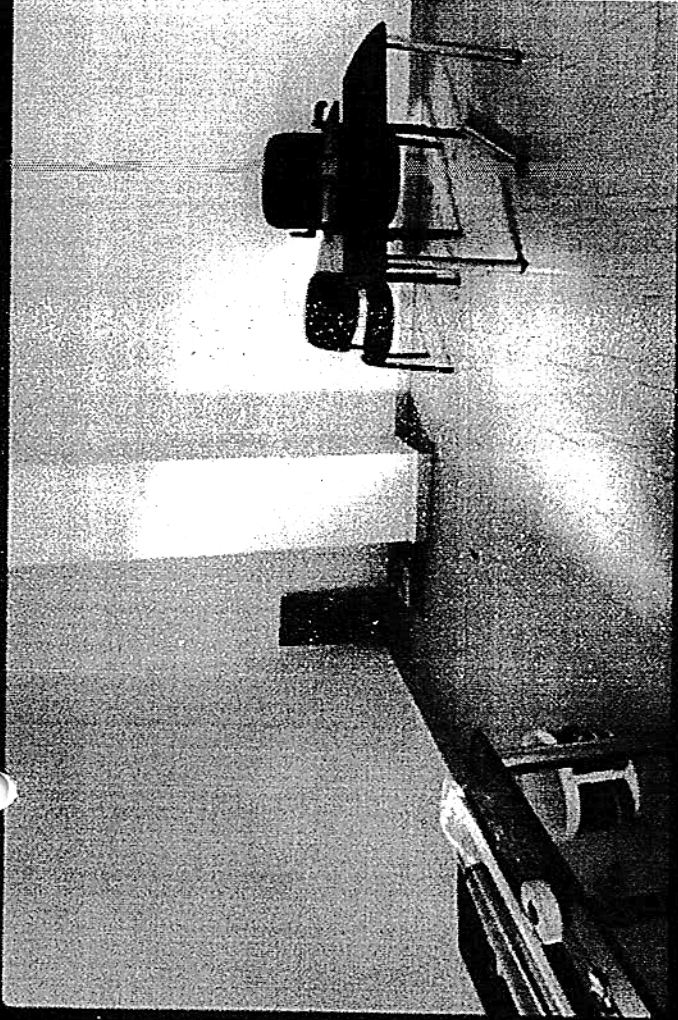
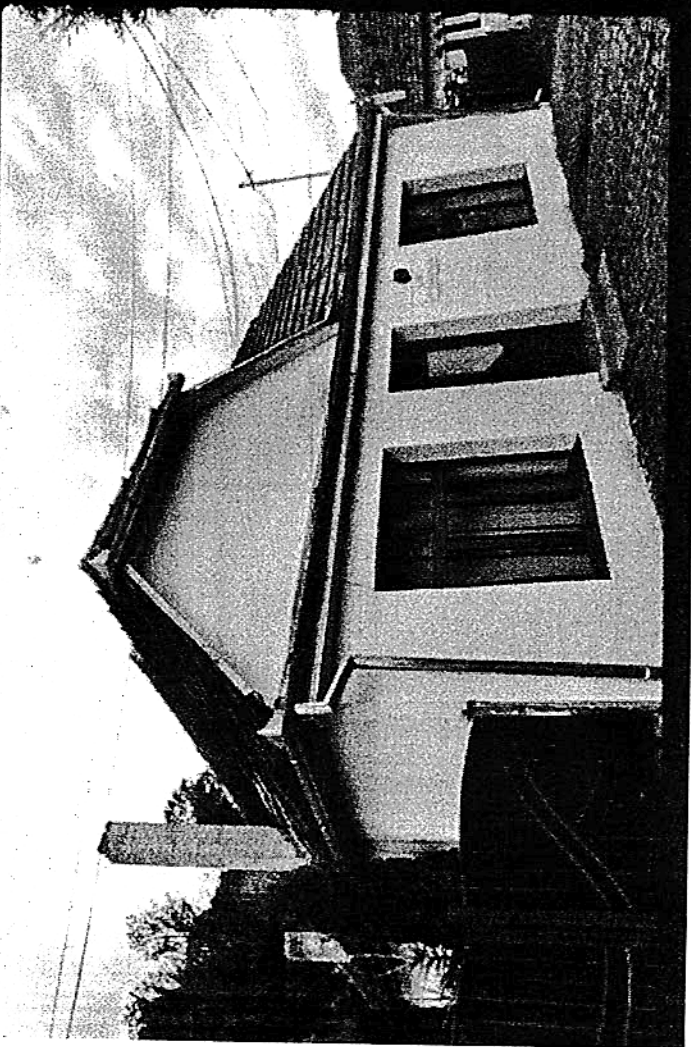
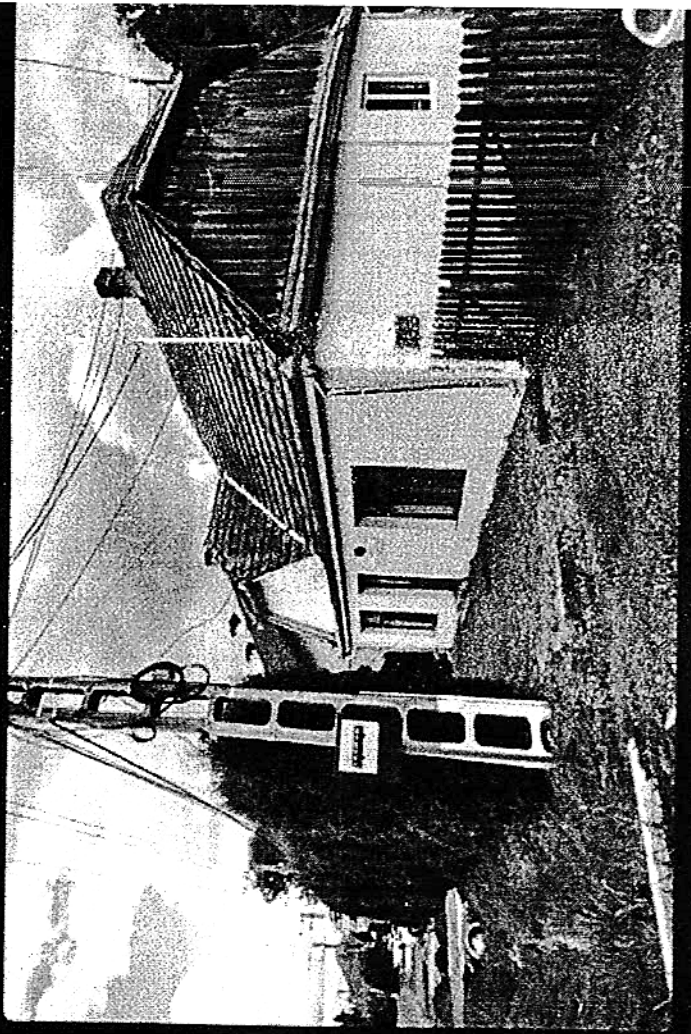
Nr. crt.	Index	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	6	7 = 5 x 6	8	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	9 = 7 x 8 / 100	Costulucraril ramase de executat (lei fara TVA)	10 = 7 - 9	Sursa inf.	Pag.
1	MAGZID		Structura magazie cu pereti din zidarie caramida pe fundatii din beton simplu, cu centura de beton slab armata pe care reazema invelitoarea; pardoseli din pamant batut sau beton simplu, usi dulgheresi, ferestre cu ochiuri fixe	2A	3 mp Ad	4 B	5 76.5	6 1,092,08		83.544,12	8	100,00	83.544		11	12		
2	INBRAMAC		Sarpanta + invelitoare tigla Bramac + jgheaburi + burlane		mp acoperis	B	99,45	481,98		47.932,91	100,00		47.933		0	5	2	
3	ELINGR		Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	76,5	248,54		19.013,31	100,00		19.013		0	1	37	
TOTAL FISA										150.490			150.490		0			

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.cheli.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Reghin

Nr. cerere	21855
Ziua	07
Luna	08
Anul	2023

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53147 Gurghiu



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gurghiu, Str Republicii, Nr. 33, Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53147	642	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53147-C1	Loc. Gurghiu, Str Republicii, Nr. 33, Jud. Mures	S. construita la sol:169 mp; CLADIRE STATIONAR GURGHIU edificata in anul 1970 fara autorizatie de construire, din caramida, pe fundatie de beton, acoperita cu tigle, compus din: 6 incaperi.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3419 / 24/02/2016 Act Normativ nr. HGR 964, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act administrativ nr. 6285/29-10-2015 emis de PRIMARIA GURGHIU; act administrativ nr. 6283/29-10-2015 emis de PRIMARIA GURGHIU; adeverinta nr. 6754/20.11.2015; PAD avizat cu nr. 21914/16.11.2015 de O.C.P.I. Mures);	
B2 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1) COMUNA GURGHIU, CIF:5409635, DOMENIUL PUBLIC OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53037/Gurghiu, inscrisa prin incheierea nr. 21914 din 10/11/2015;	A1
B3 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1) COMUNA GURGHIU, CIF:5409635, DOMENIUL PUBLIC OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53037/Gurghiu, inscrisa prin incheierea nr. 21914 din 10/11/2015;	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

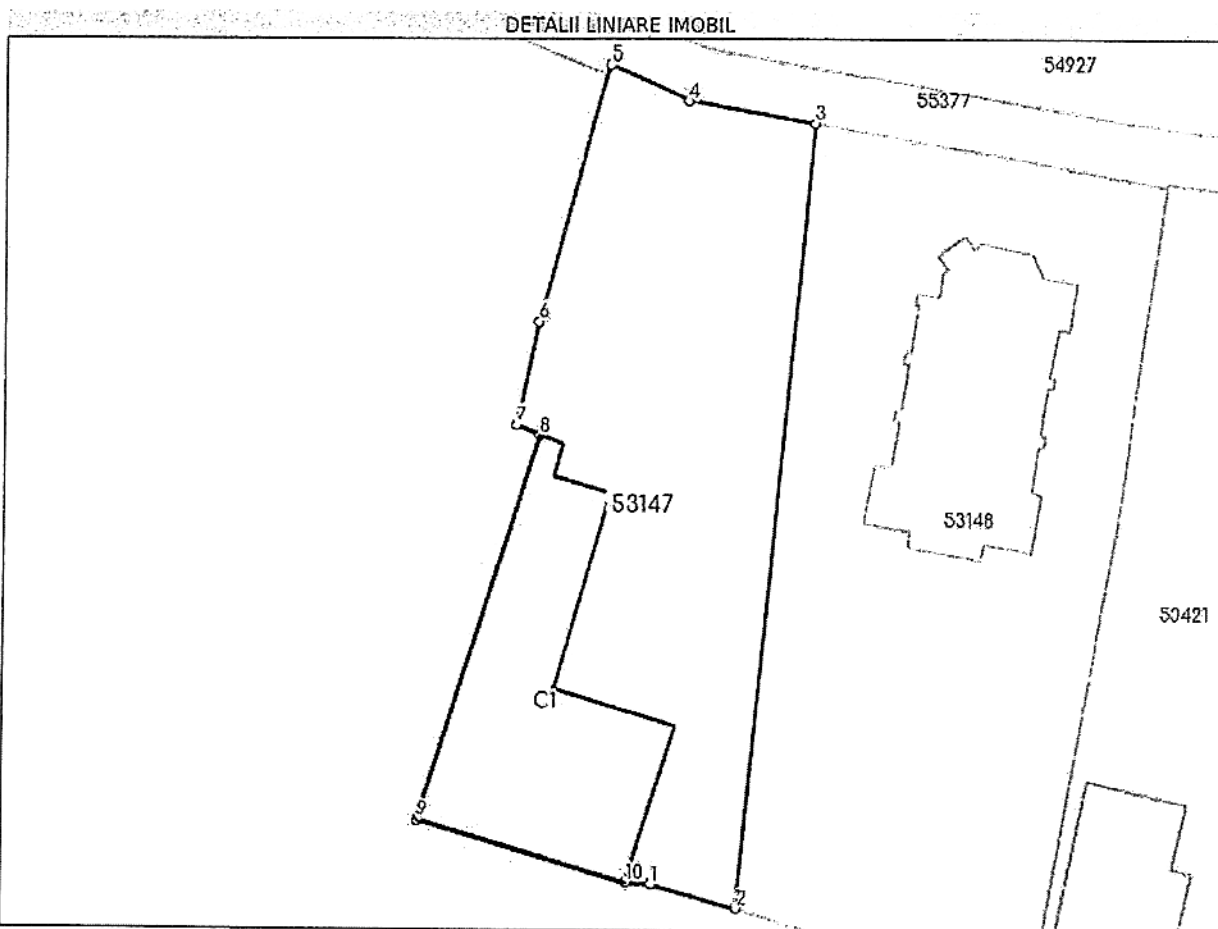
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53147	642	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	642	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53147-C1	construcții administrative și social culturale	169	Cu acte	S. construită la sol: 169 mp; CLADIRE STATIONAR GURGHIU edificată în anul 1970 fără autorizație de construire, din cărămidă; pe fundație de beton, acoperită cu țigle, compus din: 6 încăperi.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
1	2	4,99
2	3	43,604

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	7.116
4	5	4.816
5	6	14.737
6	7	5.917
7	8	1.45
8	9	22.348
9	10	12.192
10	1	1.426

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

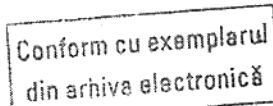
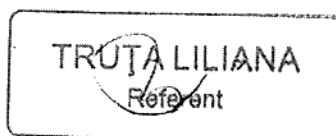
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

07/08/2023, 11:29





**Documentație de atribuire pentru închirierea prin licitație publică a
unui bun imobil din domeniul public al Comunei Gurghiu, Județul Mureș**

CUPRINS

CAPITOLUL I

INFORMAȚII PRIVIND LOCATORUL

CAPITOLUL II

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE
ÎNCHIRIERE

CAPITOLUL III
CAIET DE SARCINI

CAPITOLUL IV

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

CAPITOLUL V

INSTRUCȚIUNI DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE
APPLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI PONDEREA LOR

CAPITOLUL VI

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

CAPITOLUL VII

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

CAPITOLUL VIII
CONTRACTUL CADRU CONȚINÂND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

CAPITOLUL IX

FORMULARE

CAPTOLUL I INFORMAȚII PRIVIND LOCATORUL

UAT Comuna Gurghiu

Cod de identificare fiscală: 5409635

Adresa: str. Petru Maior, nr. 8, Cod 547295, Comuna Gurghiu, Județul Mureș,
Tel. 0265/536003, Fax 0265/536094,

E-mail: gurghiu@cjmures.ro, Web: www.comunagurghiu.ro

CAPITOLUL II INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Prezentele instrucțiuni cuprind date și informații asupra desfășurării licitației publice organizată de Comuna Gurghiu în vederea închirierii prin licitație publică a unui bun imobil.

Documentația de licitație poate fi achiziționată, după publicarea anunțului procedurii, contra cost, de la sediul Primăriei Comunei Gurghiu, strada Petru Maior, nr. 8.

Depunerea ofertelor se va face la sediul Primăriei Comunei Gurghiu, Registratură până la data și ora specificate în Dispoziția Primarului și anunțul licitației ce se va organiza.

Art.1. Principii pentru atribuirea contractului de închiriere

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate privată;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaș în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Art.2. Atribuirea contractului de închiriere se face prin procedură de licitație, cu respectarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Art.3.Procedura de atribuire este licitația publică, procedura la care persoana fizică sau juridică are dreptul de a depune oferta.

Art.4.Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Art.5. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către consiliul local și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- 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 autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă 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 eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Art.6. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art.7. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite:

- a) taxa pentru obținerea documentației de atribuire în sumă de 10 lei(nereturnabilă) la Biroul Impozite și Taxe Locale al Comunei Gurghiu
- b) garanția de participare în cuantum de două chirii din pretul de pornire (lei) al licitației publice de închiriere, la Compartimentul Impozite și Taxe Locale a Comunei Gurghiu sau prin Ordin de plată bancar depus în contul Comunei Gurghiu, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru închirierea spațiului de la Clubul pensionarilor.

Art. 8. Vânzătorul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie documentația de atribuire în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestuia.

Art. 9. (1) Orice persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Locatorul 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.

(3) Locatorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel Locatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), 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.

(5) Locatorul 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.

Art.10. (1) 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 procedură.

(2) 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 nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de OUG 57/2019

(3) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în cap. IV.

Art.11. (1) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(2) 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.

(3) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (5) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(4) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în cap.IV.

(5) 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 .

(6) În baza procesului-verbal (Etapa I- deschiderea plicurilor exterioare) care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (5), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

Art.12. Comisia de evaluare

La nivelul Comunei Gurghiu se constituie comisia de evaluare, prin dispoziția primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

Art.13.Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la Art.11, alin. (5), de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

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

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

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

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

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu îndeplinesc condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii licitație de închiriere este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în caietul de sarcini. În caz contrar, procedura se va anula și se va organiza o nouă procedură.

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

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.(9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(12) 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.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(14) 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.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire aprobate prin prezenta documentație de atribuire.

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

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

(19) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal (etapa II – deschiderea plicurilor interioare) care trebuie semnat de toți membrii comisiei și ofertanți.

(20) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (19), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

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

(23) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (22) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (22) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(25) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (22).

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

CAPITOLUL III

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea prin licitație publică a unui bun imobil
aparținând domeniului public al Comunei Gurghiu

Art.14. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

(1) INFORMAȚII PRIVIND LOCATORUL:

UAT Comuna Gurghiu

Cod de identificare fiscală: 5409635

Adresa: str. Petru Maior, nr. 8, Cod 547295, Comuna Gurghiu, Județul Mureș,

Tel. 0265/536003, Fax 0265/536094,

E-mail: gurghiu@cjmures.ro, Web: www.comunagurghiu.ro

(2).OBIECTUL LICITAȚIEI

Închirierea prin licitație publică a spațiul format dintr-o încăpere cu suprafața utilă de 58,85 mp și suprafața construită de 76,50 mp din spațiul C1 -, „Clădire Staționar” (Clubul pensionarilor) situat în

Gurghiu, str Republicii, nr. 33, Județul Mureș, identificat în CF nr. 53147-C1 cu suprafața construită la sol de 169 mp, pe un teren de 642 mp.

(3). FORMA DE LICITAȚIE

Închirierea se face prin licitație publică în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

(4). ELEMENTE DE PREȚ

Prețul minim de pornire al licitației este de 220 lei/lună.

(5). TERMENE:

a) Licitația va avea loc în data și ora stabilită de locator prin Dispoziția Primarului și anunțul procedurii, la sediul Primăriei Comunei Gurghiu.

b) Termenul limită de depunere a ofertelor este stabilit de locator prin Dispoziția Primarului și anunțul procedurii, la sediul Primăriei Comunei Gurghiu.

c) Autoritatea Contractantă poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

d) Predarea-primirea imobilului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încheierii contractului.

(6). MODALITĂȚI DE PLATĂ

Chiriașul va achita chiria lunar.

(7). SANCTIUNI PENTRU NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

În cazul în care chiriașul nu achită garanția, în termenul prevăzut la alin (6) Modalități de plată, din prezentul caiet de sarcini, acesta pierde garanția de participare și dreptul de câștigător.

(8). CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR:

a) Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație corespunzătoare sumei de 440 lei.

b) Garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la Compartimentul Impozite și Taxe Locale a Comunei Gurghiu.

Art.15 CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII TERENULUI

Condiții de eligibilitate

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

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

b) a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în anunțul de licitație;

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

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

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Comunei Gurghiu, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

CAPITOLUL IV

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

ART.16. OFERTA

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

(2) Oferta se redactează în limba română și se depune într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

(3) Oferta se depune la sediul Primăriei Comunei Gurghiu din strada Petru Maior, nr. 8, și conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la Registratura Primăriei, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora. Plicul exterior, sigilat, se va depune însoțit de o cerere de participare la licitație, pusă la dispoziție de organizatorul licitației (Formular tipizat F0).

ART.17. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

INFORMAȚII GENERALE

(1) În ziua și la ora precizată în Dispoziția Primarului Comunei Gurghiu privind organizarea licitației și anunțul procedurii, publicat într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe site-ul Primăriei Comunei Gurghiu, în prezența comisiei de licitație, participanții sunt invitați în sală.

(2) Președintele comisiei dă citire publicațiilor, condițiilor închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

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

(4) Depunerea documentelor solicitate prin documentația de atribuire are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

(5) Comisia de licitare stabilește lista de participare în ordinea înregistrării ofertelor depuse, în baza căreia se admite participarea la licitație.

(6) Începerea procedurii de licitației se face cu verificarea de către membrii comisiei de organizare a licitației a documentelor de valabilitate/capabilitate depuse și înregistrate la Primăria Comunei Gurghiu pentru licitația respectivă, urmând ca în procesul-verbal să consemneze în scris despre cele constatate.

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

(8) 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.

(9) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, iar licitația va fi organizată în aceleași condiții.

(10) În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

ART.18. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI

PRIMĂRIA COMUNEI GURGHIU, Gurghiu, str. Petru Maior, nr. 8, Județul Mureș.

ART.19. CALENDARUL LICITAȚIEI

(1) Publicarea anunțului de licitație se face după emiterea Dispoziției Primarului privind organizarea licitației cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(2) Documentația de atribuire se poate achiziționa, după publicarea anunțului procedurii, contra cost, de la sediul Primăriei Comunei Gurghiu.

(3) Deschiderea licitației va avea loc în data și ora stabilită de locator prin: Dispoziția Primarului Comunei Gurghiu privind organizarea licitației și anunțul procedurii, la sediul Primăriei Comunei Gurghiu.

ART.20. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

(1) Documentele ce urmează a fi depuse de participanții la licitație sunt două plicuri, astfel :

- a) Plicul exterior cu documentele de valabilitate/capabilitate;
- b) Plicul interior cu oferta propriu-zisă.

ART.21. DOCUMENTELE DE VALABILITATE / CAPABILITATE

A. Pentru persoanele juridice:

(1) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va conține următoarele documente de valabilitate/capabilitate:

a) o fișă cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formular F 1);

b) declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formular F 2);

c) dovada achitării datoriilor financiare (creanțe fiscale și bugetare) către Comuna Gurghiu (certificat fiscal – original sau copie conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei), indiferent de domiciliul/sediul ofertantului;

d) declarația pe propria răspundere de eligibilitate a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în insolvență, dizolvare, lichidare, faliment (Formular F3)

e) declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (Formularul F4)

f) copie după actele de identificare ale agentului economic (certificat de înmatriculare, statut, act constitutiv, etc.); împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;

g) copie după actul de identitate ale/al reprezentantului persoanei juridice și, după caz, a persoanei fizice participante;

h) dovada privind plata garanției de participare și a actului doveditor de intrare în posesia caietului de sarcini /documentația de atribuire (copii chitanțe de garanție și respectiv taxă documentare);

i) documente privind capacitatea economico – financiară: certificat constatator (original, copie legalizată sau conformă cu originalul) emis de Oficiul Registrului Comerțului;

(2) Pe plicul interior, care conține oferta financiară (Formular F5), se înscrie denumirea ofertantului și sediul social al acestuia. Acesta va fi introdus în plicul exterior.

(3) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate/capabilitate, prevăzute în documentația de atribuire.

B. Pentru persoanele fizice:

(1) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va conține următoarele documente de valabilitate/capabilitate:

a) o fișă cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formularul F 1);

b) declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări(Formularul F 2);

c) dovada achitării datoriilor financiare (creanțe fiscale și bugetare) către Comuna Gurghiu (certificat fiscal – original/ sau copie conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei) indiferent de domiciliul ofertantului;

d) declarația pe propria răspundere de eligibilitate a persoanei fizice (Formular F3)

e) declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (Formularul F4)

f) copie după actul de identitate;

g) dovada privind plata garanției de participare și a actului doveditor de intrare în posesia caietului de sarcini (copii chitanțe de garanție și respectiv taxă documentare).

(2) Pe plicul interior, care conține oferta financiară (Formular F5), se înscrie numele ofertantului și domiciliul acestuia. Acesta se introduce în plicul exterior.

(3) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate/capabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

(4) Neprezentarea oricărui document prevăzut în caietul de sarcini (documente de valabilitate), atrage de drept eliminarea respectivelor oferte de a participa la licitație.

(5) Oferta financiară, se va completa conform formularului F5, anexa la documentația de atribuire și va fi valoric cel puțin prețul minim de pornire al licitației, prevăzut în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, pentru terenul ofertat, în caz contrar oferta se consideră neconformă și va atrage de drept eliminarea respectivei oferte.

ART.22. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

(1) La depunerea documentelor se va proceda astfel :

a) documentele de capabilitate se vor depune într-un plic exterior în care va fi introdus plicul interior cu oferta propriu-zisă, pe care se va specifica:

LICITAȚIA PENTRU ÎNCHIRIEREA TERENULUI SITUAT ÎN

Comuna Gurghiu, str. _____, nr. _____, județul Mureș.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ (se scrie data licitației), ORA _____ (se scrie ora anunțată pentru licitație).

c) pe plicul interior se înscriu numele și prenumele ofertantului, precum și domiciliul acestuia.

d) Plicul se va depune la registratura Primăriei Comunei Gurghiu. Plicul exterior, sigilat, se va depune însoțit de o cerere de participare la licitație, pusă la dispoziție de organizatorul licitației. (Formular tipizat F0).

e) Fiecare participant va depune o singură ofertă, redactată în limba română, pentru fiecare teren licitat.

f) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită prin Dispoziția Primarului Comunei Gurghiu și anunțul procedurii.

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

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

ART.23. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

(1) Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul, în cazul în care adjudecă imobilul.

(2) Garanția de participare la licitație va reprezenta avansul din valoarea de închiriere rezultată în urma licitației, pentru cel ce adjudecă imobilul respectiv.

(3) Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta pe perioada de valabilitate sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

(4) Valoarea garanției de participare este conform anexei – garanții de participare din art. 14, alin.(8), lit.a) și se va achita în lei.

(5) Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data licitației.

(6) Pentru persoanele fizice/juridice participante care nu au câștigat licitația, fondurile constituite drept garanție se vor restitui, la solicitare scrisă, în termen de 15 zile de la data adjudecării.

ART.24. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

(1) Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

(2) Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

a) după analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei întocmește procesul-verbal Etapa I - deschidere plicuri exterioare, în care se va preciza rezultatul analizei care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții;

b) în cazul în care îndeplinesc condiția de valabilitate/capabilitate a ofertei cel puțin două oferte depuse și înregistrate pentru licitație se trece la analizarea plicurilor interioare;

c) după analizarea conținutului plicurilor interioare, comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire, rezultat care va fi consemnat într-un proces-verbal Etapa II - deschidere plicuri interioare, și în termen de o zi lucrătoare întocmește un raport pe care îl transmite autorității contractante;

d) în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul câștigător, cât și pe cei ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

ART.25. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

(1) Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a căror formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

(2) Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

ART.26. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document, după caz.

CAPITOLUL V

INSTRUCȚIUNI DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

ART.27. CRITERII DE ATRIBUIRE privind evaluarea ofertelor pentru închirierea terenului aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Gurghiu.

(1) Criteriul de atribuire fundamental este **cel mai mare preț oferat.**

(2) Contractul de închiriere va fi încheiat în limba română. Conținutul contractului de închiriere trebuie să respecte prevederile legale. Contractul de închiriere va fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage pierderea garanției depusă pentru participare la licitație.

(3) În situația în care nu a fost posibilă încheierea contractului de închiriere, procedura va fi anulată, iar autoritatea publică locală va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, caietul de sarcini și documentația de atribuire își vor păstra valabilitatea.

CAPITOLUL VI

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

ART.28. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

(1) Anularea licitației poate fi acceptată atunci când 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.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții :

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019;

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

(4) 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.

ART.29. DEPUNEREA, SOLUȚIONAREA ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

ART.30. DISPOZIȚII FINALE

(1) Costul documentației de licitație este de 10 (zece) lei.

(2) Cheltuielile generate de încheierea contractului de închiriere-cumpărare în forma autentică și a documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară vor fi suportate de cumpărător.

**FIȘA DE DATE A PROCEDURII
pentru închirierea prin licitație publică a unui bun
aparținând domeniului public al Comunei Gurghiu**

ART.31. INFORMAȚII GENERALE:

(1) Date despre locator

UAT Comuna Gurghiu

Cod de identificare fiscală: 5409635

Adresa: str. Petru Maior, nr. 8, Cod 547295, Comuna Gurghiu, Județul Mureș,

Tel. 0265/536003, Fax 0265/536094,

E-mail: gurghiu@cjmures.ro, Web: www.comunagurghiu.ro

(2) Comunicare

Documentația de atribuire poate fi achiziționată, după publicarea anunțului procedurii, contra cost, de la sediul Primăriei Comunei Gurghiu.

Informații suplimentare pot fi obținute de la : compartimentul urbanism.

Termenul limită de depunere a ofertelor este stabilit prin dispoziția primarului și anunțul procedurii, la sediul Primăriei Comunei Gurghiu, Registratură.

ART32. OBIECTUL CONTRACTULUI:

(1) Obiectul contractului: Comuna Gurghiu închiriază spațiul format dintr-o încăpere cu suprafața utilă de 58,85 mp și suprafața construită de 76,50 mp din spațiul C1 - „Clădire Staționar” (Clubul pensionarilor) situat în Gurghiu, str Republicii, nr. 33, Județul Mureș, identificat în CF nr. 53147-C1 cu suprafața construită la sol de 169 mp, pe un teren de 642 mp.

(2) Terenul aparține domeniului public de interes local al Comunei Gurghiu.

(3) Criteriul de atribuire fundamental este cel mai mare preț oferat.

(4) Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de atribuire prezentate în caietul de sarcini.

ART.33. CONDIȚII DE PARTICIPARE:

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

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

b) a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în anunțul de licitație;

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

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

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Comunei Gurghiu, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

(3) Ofertanții nu au dreptul ca în cadrul aceleiași proceduri :

a) să depună două sau mai multe oferte individuale și/sau comune, sub sancțiunea excluderii din procedură a tuturor ofertelor în cauză;

b) să depună ofertă individuală/comună și să fie nominalizat ca asociat în cadrul unei alte oferte, sub sancțiunea excluderii ofertei individuale și, după caz, a celei în care este ofertant asociat.

ART.34. GARANȚIA DE PARTICIPARE

(1) Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul, în cazul în care adjudecă imobilul.

(2) Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în quantum conform anexei –garanții din cap. 14, alin.(8), lit.a) din cap III Caiet de sarcini.

(3) Garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la Compartimentul Impozite și Taxe Locale a Comunei Gurghiu.

(4) Garanția de participare la licitație va reprezenta avansul din valoarea de închiriere rezultată în urma licitației, pentru cel ce adjudecă imobilul respectiv.

(5) Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta pe perioada de valabilitate sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

(6) Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data licitației.

(7) Pentru persoanele fizice participante care nu au câștigat licitația, fondurile constituite drept garanție se vor restitui, la solicitare scrisă, în termen de 15 zile de la data adjudecării.

(8) Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în quantumul stabilit și având perioada de valabilitate solicitată în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de licitație- etapa deschiderea plicurilor exterioare.

ART.35. DOCUMENTE DE CALIFICARE

(1) Documentele de calificare solicitate sunt următoarele :

a) fișă cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (F1);

b) declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (F 2);

c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, din care să reiasă cifra de afaceri pentru persoane juridice și veniturile persoanelor fizice (lei/an);

d) declarația pe propria răspundere de eligibilitate a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla în insolvență, dizolvare, lichidare, faliment (F3)

e) dovada achitării datoriilor financiare (creanțe fiscale și bugetare) către Comuna Gurghiu (certificat fiscal – original sau copie conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei), indiferent de sediul/dominiliul ofertantului;

f) copie după actul de identitate al reprezentantului persoanei juridice /persoanei fizice participante;

g) dovada privind plata garanției de participare și a actului doveditor de intrare în posesia caietului de sarcini ;

h) declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (Formularul F4).

ART.36. PROCEDURA

(1) Tipul procedurii: licitație publică cu plic închis.

(2) Prețul de pornire al licitației este 220 lei/lună.

(3) Moneda în care se transmite oferta financiară: LEI.

(4) Perioada de valabilitate a ofertei : 30 zile.

ART.37. REGULI PRIVIND OFERTA

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

(2) Oferta se redactează în limba română și se depune într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

(3) Oferta se depune la sediul Primăriei Comunei Gurghiu și conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la Registratura Primăriei, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

(4) Documentele ce urmează a fi depuse de participanții la licitație sunt două plicuri, astfel :

a) Plicul exterior cu documentele de valabilitate/capabilitate;

b) Plicul interior cu oferta propriu-zisă.

(5) La depunerea documentelor se va proceda astfel :

a) documentele de capabilitate se vor depune într-un plic exterior, în care va fi introdus plicul interior cu oferta propriu-zisă, pe care se va specifica: LICITAȚIA PENTRU ÎNCHIRIERE SPAȚIU CLUBUL PENSIONARILOR ÎN Comuna Gurghiu, str. Republicii , nr. 33, județul Mureș. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE (se scrie data licitației), ORA (se scrie ora anunțată pentru licitație).

- b) pe plicul interior se înscriu numele și prenumele ofertantului, precum și domiciliul acestuia.
- c) Plicul se va depune la registratura Primăriei Comunei Gurghiu. Plicul exterior, sigilat, se va depune însoțit de o cerere de participare la licitație, pusă la dispoziție de organizatorul licitației (Formular tipizat F10).
- d) Fiecare participant va depune o singură ofertă, redactată în limba română, pentru fiecare teren licitat.
- e) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită prin Dispoziția Primarului Comunei Gurghiu și anunțul procedurii.
- f) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- g) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită se returnează nedeschisă.
- h) 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.

ART.38. PROCEDURI DE CONTESTARE

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL VIII

CONTRACTUL CADRU CONȚINĂND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
PRIMĂRIA COMUNAUI GURGHIU

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

PĂRȚILE :

COMUNA GURGHIU, cu sediul în Gurghiu, str. Petru Maior, nr. 8, jud. Mureș, CUI 5409635, prin BOAR Laurențiu-Dumitru, având calitatea de Primar al comunei Gurghiu în calitate de LOCATOR,

și

_____ , în calitate de CHIRIAȘ,

au convenit încheierea prezentului contract în următoarele condiții.

ARTICOLUL 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Comuna Gurghiu, prin Consiliul local, închiriază spațiul format dintr-o încăpere cu suprafața utilă de 58,85 mp și suprafața construită de 76,50 mp din spațiul C1 - „Clădire Staționar” (Clubul pensionarilor) situat în Gurghiu, str Republicii, nr. 33, Județul Mureș, identificat în CF nr. 53147-C1 cu suprafața construită la sol de 169 mp, pe un teren de 642 mp.

ARTICOLUL 2. DURATA DE INCHIRIERE

2.1. Contractul de închiriere este consimțit și acceptat pe o durată de 5 (cinci) ani, începând din data de ____, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă maximă de 5 ani, prin simplul acord de voință al părților, încheiat în formă scrisă.

2.2. Contractul de închiriere poate fi reînnoit prin act adițional semnat de ambele părți, cu aprobarea prealabilă a Consiliului local al comunei Gurghiu.

2.3. Intenția de reînnoire a contractului de închiriere se va notifica în scris cu cel puțin 30 zile înainte de expirarea duratei de închiriere.

ARTICOLUL 3. OBLIGATIILE PARTILOR

3.1. Obligațiile chiriașului

Sa folosească bunul potrivit destinației prevăzute în contract.

Să informeze imediat proprietarul asupra oricăror accidente/stricăciuni care s-au produs asupra bunului închiriat și să le suporte dacă sunt produse din vina sa

Să efectueze plata chiriei în condițiile și la termenele stabilite în prezentul contract. Se acceptă o depășire a termenului scadent cu 10 de zile lucrătoare, perioadă după care se vor percepe penalități de întârziere.

Chiriașul este de acord să îi permită locatorului accesul pentru efectuarea unor reparații ample sau capitale necesare bunei funcționări a imobilului închiriat.

Chiriașul se obligă să mențină în bună stare și să întrețină și să efectueze reparațiile curente necesare bunului închiriat fără a se schimba destinația bunului închiriat .

Chiriașul are obligația de a respecta normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor. Chiriașul răspunde în mod expres de nerespectarea și nepunerea în aplicare a atribuțiilor ce-i revin pe linia prevenirii și stingerii incendiilor.

Chiriașul obligă să obțină toate autorizațiile legale de funcționare de la autoritățile competente, necesare desfășurării unei activități conform destinației bunului închiriat.

Chiriașul se obligă să predea bunul închiriat la terminarea sau rezilierea contractului de în bună stare de funcționare, ținându-se cont de uzura normală.

Chiriașul se obligă să plătească chiria lunară, pentru bunul închiriat, cheltuielile locative, precum și consumul de energie electrică furnizată prin instalația electrică interioară a spațiului închiriat.

Chiriașul va permite accesul în sală pentru grupuri de pensionari ai Comunei Gurghiu în vederea desfășurării de activități de socializare, la solicitarea prealabilă a acestora, pentru un timp solicitat și de comun acord aprobat.

3.2. Obligațiile LOCATORULUI

Locatorul se obligă să pună la dispoziția Chiriașului bunul închiriat, conform unui proces verbal de predare-primire semnat de ambele părți în termen de 10 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere. Procesul verbal de predare primire se constituie ca Anexa a prezentului contract.

Locatorul se obligă să furnizeze utilitățile disponibile și serviciile aferente bunului închiriat și spațiului închiriat.

Locatorul se obligă să efectueze reparațiile majore (structurale) pentru menținerea în bună stare a bunului închiriat.

ARTICOLUL 4. CEDARE SI SUBÎNCHIRIERE

4.1. Chiriașul nu își va putea ceda drepturile rezultând din prezentul contract și nici să procedeze la o subînchiriere, totală sau parțială, nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participațiune, fără consimțământul expres al Consiliului local Gurghiu.

ARTICOLUL 5. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

5.1. Chiriașul se va adresa proprietarului pentru orice tulburare de folosință provenind de la un terț, iar acțiunile împotriva autorului daunelor vor cădea în sarcina comună a părților.

ARTICOLUL 6. PLATI

6.1. Chiria

6.1.1. Prezentul contract este consimțit și acceptat în schimbul plății unei chirii lunare în valoare de: _____.

6.1.2. Chiriașul se obliga să achite chiria la data și în termenele prevăzute de normele legale în vigoare.

6.2. Alte cheltuieli

6.2.1. Cheltuielile pentru utilități sunt plătite de chiriaș.

6.3. Penalități

6.3.1. Orice suma neplătită de chiriaș la termen, va fi de drept purtătoare de o penalitate de 0.1 % pe zi de întârziere. Aceste penalități vor fi datorate și calculate cu începere de la data scadentei sumei neplătite fără necesitatea vreunei somații suplimentare.

6.3.2. În cazul neefectuării plăților stabilite în contract în termen de 30 zile lucrătoare de la data scadentei, Proprietarul are dreptul :

- să rezilieze contractul
- să întrerupă furnizarea utilitatilor necesare spațiului închiriat,
- să restricționeze accesul oricărei persoane, inclusiv al Chiriașului, în spațiul închiriat și la bunul închiriat.

6.4. Modalitatea de plată

6.4.1. Chiria datorată se va achita conform prevederilor legale în vigoare

6.4.2. Data intrării în vigoare a prezentului contract de este data încheierii procesului-verbal de predare primire.

6.4.3. Plata chiriei se va efectua de chiriaș în numerar la casieria Primăriei Gurghiu în zilele lucrătoare sau în conturile locatorului.

6.5. Asigurări

6.5.1. Chiriașul are obligația de a asigura bunul închiriat.

6.5.2. Chiriașul va trebui să-și asume propria Răspundere Civilă față de terți, inclusiv potențialii clienți, pentru evenimente neplăcute și daunele produse asupra bunului închiriat.

ARTICOLUL 7. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

7.1. Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri :

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prelabile în sarcina locatorului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către locator;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin rezilierea unilaterală de către chiriaș;

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

7.2. Chiriașul se obligă ca la încetarea prezentului contract fie ca urmare a expirării termenului de închiriere, fie ca urmare a oricăruia dintre cazurile prevăzute anterior, să elibereze și să predea proprietarului bunul închiriat în termen de 48 ore de la data încetării prezentului contract.

ARTICOLUL 8 . LITIGII

8.1. Orice neînțelegere între părți se va soluționa pe cale amiabilă.

8.2. Dacă înțelegerea amiabilă nu este posibilă, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data notificării adresate de partea reclamantă, partea interesată va putea sesiza instanța competentă de la sediul proprietarului.

ARTICOLUL 9. DREPTUL GUVERNANT

9.1. Acest Contract de este guvernat și va fi interpretat în conformitate cu dreptul român.

9.2. Părțile convin ca prezentul contract să fie titlu executoriu în condițiile prevăzute de legea română.

ARTICOLUL 10. ALTE CLAUZE

10.1. Orice amenajări, îmbunătățiri și instalații efectuate de chiriaș în spațiul închiriat, care sunt atașate bunului închiriat se vor face cu aprobarea prealabilă a proprietarului și vor rămâne la încheierea contractului de închiriere, fără plata compensatorie (indemnizație), în proprietatea proprietarului bunului închiriat.

10.2. Locatorul sau reprezentantul său vor putea, cu anunțarea în prealabil, să viziteze sau să permită vizitarea, cel puțin o dată la 3 luni a bunului închiriat, în scopul de a verifica starea generală și modul de întreținere a acestuia.

10.3. Orice act adițional la acest contract de va fi semnat de ambele părți, în caz contrar acesta fiind nul și neavenit.

10.4. Notificările și orice alte comunicări referitoare la prezentul contract vor fi făcute în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, sau alte procedee prin care se dovedește comunicarea, la adresele indicate în preambulul contractului.

Prezentul contract a fost întocmit și semnat la sediul primăriei comunei GURGHIU în data de _____, în doua exemplare, fiecare cu _____ pagini, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR

CHIRIAȘ

NOTĂ:

prezentul contract poate fi completat până la data încheierii și cu alte clauze conforme prevederilor legale.

CAPITOLUL IX

FORMULARE

Ce se depun pentru participarea la procedura : închirierea prin licitație publică a unui bun imobil aparținând domeniului public al Comunei Gurghiu

Formular F0

Nr. _____ / _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,

Primăria Comunei Gurghiu

Ca urmare a anunțului public de aplicare a procedurii de licitație publică pentru închirierea bunului imobil situat la adresa Gurghiu, str. Republicii, nr.33, C.F. 53147 Gurghiu alăturat vă transmitem coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând un exemplar original.

Data completării _____

OFERTANTUL

(semnătura)

Formular F1

OFERTANT ,

PERSOANĂ JURIDICĂ / PERSOANA FIZICĂ* _____

FIȘA INFORMAȚII GENERALE

Ofertant * _____
Sediul social / adresa* _____
Telefon /fax/ e-mail* _____
Reprezentant legal _____
Funcția _____
Cod fiscal / CNP* _____

Nr. Inregistrare la Registrul Comerțului _____
Obiect de activitate _____
Nr. Cont _____
Banca _____
Capital social _____
Cifra de afaceri / venituri* (lei/an) _____

Numele, funcția, stampila și semnatura* reprezentantului legal

Data întocmirii

Se completează de către persoanele fizice.

Formular F2

Ofertantul _____

(denumire/nume ofertant)

Declarație de participare

Catre, U.A.T. Gurghiu

Examinând documentația de atribuire privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al Comunei Gurghiu, conform H.C.L. nr. _____ / 2023, situat în _____, vă transmit alaturat două plicuri sigilate, unul interior și unul exterior, conținând oferta și documentele ce o însoțesc pentru închirierea bunului. Mă angajez, ca, în cazul în care oferta mea este adjudecată să închei contractul de închiriere în termenele stipulate în documentația de atribuire.

Am luat cunoștință ca în cazul neîncheierii contractului de închiriere voi pierde calitatea de câștigător și garanția de participare.

Subsemnatul imi angajez răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și copii, în vederea participării la procedura de închiriere.

Am luat cunoștința de prevederile documentației de atribuire și sunt de acord ca procedura de închiriere să se desfășoare în conformitate cu aceasta.

Data completării _____

Ofertant _____

(semnătura autorizată)

Formular F3

OFERTANT
(denumire/nume ofertant)

DECLARAȚIE privind eligibilitatea

Subsemnatul(a) _____, reprezentant al _____, în calitate de ofertant la licitația publică privind închirierea terenului situat în Comuna Gurghiu, str. _____, nr. _____, județul Mureș, 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 ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- în ultimii 2 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;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani;
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

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

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

Data completării _____

Ofertant _____

(semnătura autorizată)

Formular F4

OFERTANT

(denumire/nume ofertant)

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul _____
reprezentant autorizat al _____
(denumire/numele ofertantului)

Cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe propria răspundere, că mă angajez să pretez activități în cadrul bunului imobil ce va construit, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului.

Data completării _____

Ofertant _____

(semnătura autorizată)

Formular F5

OFERTANTUL _____

(denumirea/numele ofertantului)

Formular de ofertă financiară

Către,
U.A.T. Gurghiu

Examinând Documentația de Atribuire și Caietul de Sarcini,
subsemnatul/subsemnații, _____ reprezentant/reprezenți
ai ofertantului _____ ne oferim ca în conformitate cu prevederile și
cerințele cuprinse în acestea, să închiriem spațiul situat în str. _____
nr _____ suprafața _____ m.p., nr.cadastral _____, oferta noastră fiind
de _____ lei _____
(se va scrie în cifre) (se va scrie în litere)

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pe perioada de timp necesară desfășurării
procedurii de închiriere prin licitație publică.

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

Nume, prenume, semnătură _____

În calitate de _____ legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele
_____ (denumirea/numele operatorului economic)

Data completării _____