

HOTARAREA NR.22
din 22.03.2023

privind : aprobarea inchirierii , prin licitatie publica , a unui spatiu din incinta Pietei
Agroalimentare a orasului Marasesti

Consiliul local al or. Marasesti, judetul Vrancea, intrunit in sedinta ordinara;

Vazand :

- referatul de aprobare al Primarului orasului Marasesti in calitate de initiator inregistrat la nr. 5681 din 21.03.2023;

- raportul de specialitate al Serviciului Arhitect sef inregistrat la nr. 5714 din 21.03.2023 , prin care se propune aprobarea inchirierii , prin licitatie publica , a unui spatiu din incinta Pietei Agroalimentare a orasului Marasesti;

Avand in vedere :

- Cererea nr. 24764/09.12.2022 depusa de d-na Paic Iulia Andreea, administrator la Societatea DERSOF FISHING SRL prin care solicita inchirierea unui spatiu din incinta Pietei Agroalimentare a orasului Marasesti , cu destinatia de boxa de carne ;

- raportul de evaluare, inregistrat la nr. 5640/21.03.2023, intocmit de expert ANEVAR Seciu Nicolae ;

Luand act de avizul favorabil al Comisiei pentru dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului si patrimoniului ,administrarea domeniului public si privat, servicii publice si comerț al Comisiei pentru studii, prognoze, economie, buget, finante, impozite, taxe si agricultura si al Comisiei pentru administratie locala , juridica , ordine publica, drepturile omului;

În conformitate cu prevederile: art.6, alin.(3), art.30, alin.(1), lit."c" din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată și completată;

- art.129, alin.(2), lit."c" și alin.(6), lit."a", Sectiunea a 4 a – Inchirierea bunurilor proprietate publica din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art.129,alin.(2), lit."c" , art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139, alin.(3), lit."g" din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ,

HOTARASTE:

Art.1 - (1) Se aproba inchirierea prin licitatie publica a unui spatiu din incinta Pietei Agroalimentare a orasului Marasesti , apartinand domeniului public al orasului Marasesti , avand datele de identificare si destinatia din **Anexa nr. 1** , care face parte integranta din prezenta hotarare.

(2) Termenul de închiriere este de 5 ani, cu drept de prelungire prin acordul părților.

Art.2. - Se aproba documentatia de atribuire conform **Anexei nr. 2** ,care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3. - (1) Pretul de pornire la licitatie este 282,15 lei/luna.

(2) Predarea – primirea spatiului se face pe baza de protocol incheiat prin grija Serviciului Arhitect sef in termen de 3 zile de la data semnarii contractului de inchiriere cu ofertantul castigator.

(3) Chiriasul va asigura intretinerea corespunzatoare a spatiului si va suporta contravaloarea tuturor cheltuielilor pentru plata utilitatilor .

(4) Schimbarea destinatiei imobilului prevazut la art.1 este interzisa.

Art.4. - Aprobă desemnarea reprezentanțului Consiliului local al orasului Marasesti și supleanțul acestuia în Comisia de evaluare, după cum urmează:

- dl. consilier _____ - membru;
- dl. consilier _____ - supleant;

Art.5. - Se imputerniceste Primarul orasului Marasesti sa semneze in numele si pentru orasul Marasesti contractul de inchiriere al imobilului prevazut la art.1.

Art. 6 – Prezenta hotarare va fi comunicata prin grija Compartimentului juridic, monitorizare proceduri administrative, dupa cum urmeaza:

- Institutiei Prefectului – Judetul Vrancea;
- Primarului orasului Marasesti;
- Serviciului Arhitect sef;
- Serviciului buget – contabilitate ;
- Pentru afisare pe site-ul institutiei.



Avizat,
Secretar general UAT Marasesti,
Dumitru Vasilica-Violeta

TABEL
Privind datele de identificare a bunului, pentru inchirierea unui spatiu comercial care
apartine domeniului public

| Nr.crt | Cod de clasificare | Denumire bun | Elemente de identificare | Localizare | Valoare de inventar - lei |
|--------|--------------------|-------------------------------|--|-----------------|---------------------------|
| 1. | 1.6.1 | Spatiu comercial S = 19 mp | Piata Agroalimentara Marasesti, CF teren - 50349 | Centru civic | 50007,81 |

Președinte de ședință,
Cons. Lupascu Emilian

Contrasemneaza,
Secretar general or. Mărășești
Dumitru Vasilica Violeta

Intocmit,
Arhitect Sef
Ing. Pascaru Felician

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
CAIET DE SARCINI
privind închirierea unui spațiu în suprafață totală de 19 mp ,
aflat în administrarea Primăriei Mărășești

Prezentul caiet de sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații ce are ca obiect închirierea unui spațiu cu suprafața totală de 19 mp, spațiu cu destinație comercială pentru vânzare carne, produse din carne și pește.

CAPITOLUL I

1. Informații privind autoritatea contractantă:

Denumire: Primăria oraș Mărășești

Adresă: Str.Siret nr.1 Mărășești, județul Vrancea ,telefon- 0237260150,
email-primăria.primăriamarasesti@yahoo.com

CUI-4410623

Persoana de contact: ing.Stoica Clara Otilia

1.1 Descrierea bunurilor ce fac obiectul închirierii

Spațiul amplasate în incinta Pieții Agroalimentare din strada Republicii nr.68, oraș Mărășești, județul Vrancea.

| Denumirea bunului | Suprafața/ mp | Domeniu de activitate | Preț minim acceptat (lei/mp) | Pret/lună |
|--|------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------|
| Spațiu comercial -boxă carne/produse din carne/pește | 19 | comerț | 14,85 lei/mp | 282,15 |

2. Condițiile generale ale închirierii

Spațiul care face obiectul închirierii dispune de toate utilitățile (apă, canalizare, electricitate). Destinația spațiilor de închiriat este pentru desfășurarea activității de comerț cu amănuntul al cărnii și produselor de carne, precum și al peștelui. Destinația spațiilor nu poate fi modificată pe parcursul derulării contractului de închiriere. Cu privire la orice amenajare a spațiilor, locatarul va solicita, în scris, în mod obligatoriu, acordul locatorului, respectiv a autorității contractante.

Chiria minimă acceptată este de 282,15 lei/lună(14,85lei/mp). Plata chiriei se va face în lei anticipat pentru luna următoare pe baza facturii emise de locator(autoritatea contractantă) până la data de 15, termenul limită pentru plata chiriei fiind ultima zi a lunii în curs.

Cheltuielile privind amenajarea spațiilor în vederea desfășurării activităților specifice vor fi suportate în totalitate de locatar. La încetarea contractului de închiriere, dotările/amenajările rămân în proprietatea locatorului, fără vreo pretenție din partea locatorului.

În situația în care contractul se reziliază din vina locatorului sau din alte cauze neimputabile locatorului, nu i se pot cere acestuia despăgubiri pentru investiția realizată și nici nu i se poate aduce atingere integrității bunurilor realizate.

Locatarul va obține pe cheltuiala proprie toate avizele necesare funcționării în locația închiriată pe toată durata contractului (autorizația sanitară de funcționare, aviz (autorizație) de funcționare emis de primărie, documente de înregistrare sanitar- veterinară și pentru siguranța alimentelor, avize și autorizații privind activitățile de protecție a muncii, PSI, ISU).

3. Durata închirierii

3.1. Termenul de închiriere este de 5 (cinci) ani, cu drept de prelungire cu acordul părților, prin act adițional.

4. Prețul de închiriere

4.1. Chiria minimă este de 282,15 lei/lună pentru spațiul S1-boxă de carne/preparate din carne/pește.

4.2. Chiria este stabilită în baza documentației de evaluare întocmită și anexă la prezentul caiet de sarcini

4.3. Plata utilităților corespunzătoare spațiului închiriat va fi suportată de câștigătorul licitației;

5. Obligațiile principale ale părților

5.1. Obligațiile părților și celelalte clauze contractuale obligatorii sunt stabilite prin contractul cadru care face parte din documentația de atribuire, aferentă închirierii.

6. Garanția

6.1. Garanția este obligatorie pentru ofertantul declarat câștigător și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii minime.

6.2. Garanția se achită cu Ordin de plată, în contul proprietarului sau prin numerar depus la casieria instituției.

6.3. Garanția se restituie ofertanților declarați necâștigători.

6.4. Ofertantul declarat câștigător este obligat să reîntregească garanția la nivelul a două chirii rezultate în urma adjudecării licitației, după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data primirii comunicării referitoare la atribuirea contractului, conform punctului 1.18 din Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

6.5. Ofertantul declarat câștigător pierde garanția constituită, în situația în care refuză încheierea contractului, contravaloarea acesteia reprezentând daunele interese stabilite în acest sens.

6.6. Pentru ofertantul declarat câștigător garanția se restituie la încetarea contractului, dacă proprietarul nu și-a exercitat dreptul legal de a beneficia de aceasta, în condițiile reglementate prin contract.

7. Încheierea contractului

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

7.2. Contractul se încheie după împlinirea unui termen minim de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 1.18 din Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

7.3. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor-interese stabilite conform punctului 6.5.

7.4. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate și documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

7.5. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în

imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

7.6.În cazul în care, în situația prevăzută la punctul 7.5 nu există o ofertă clasată pe locul doi, admisibilă, se aplică prevederile punctului 7.4.

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

7.8.În contractul de închiriere încheiat între autoritatea contractantă și ofertantul declarat câștigător se va reglementa obligația virării chiriei în contul autorității contractante sau numerar la casierie.

7.9.Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

7.10.Predarea-primirea bunului se face prin proces verbal în termen de maxim 30 zile de la constituirea garanției.

CAPITOLUL II

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

1. Condiții de transparență

1.1 În cazul procedurii de licitație autoritatea contractantă are obligația de a întocmi și publica anunțul de licitație, respectând condițiile reglementate de lege.

1.2. Persoanele interesate pot obține documentația de atribuire în baza unei solicitări adresate în acest sens pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic.

1.3.Autoritatea contractantă are obligația de a pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire conform pct.1.2., contra cost, cu condiția achitării taxei prevăzută în Capitolul II, pct.7.1.

1.4. În cazul prevăzut la pct.1.2. Primăria-Comp. urbanism are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

1.5. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute pct.1.4. să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa, cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

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

1.8. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

1.9. Fără a aduce atingere prevederilor pct.1.7, autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

1.10.În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct.1.9, 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.

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

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

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

1.14. 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.

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

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

1.17. Comisia de evaluare va derula procedura licitației conform prevederilor legale care reglementează închirierea bunurilor proprietate publică/privată a unităților administrativ teritoriale.

1.18. 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.

1.19. În cadrul comunicării prevăzute la pct.1.18, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

1.20. În cadrul comunicării prevăzute la pct.1.18 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.

1.21. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct.1.18.

2. Reguli privind oferta

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

2.2. Ofertele se redactează în limba română.

2.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante care administrează bunurile menționate în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la sediul acesteia, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

2.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

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

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

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

2.6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, aspect prevăzut și în anunțul de licitație, exemplar semnat de către ofertant.

2.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

2.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de 90 de zile de la data depunerii acesteia.

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

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

2.11. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită și menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei-limită pentru depunere, se returnează nedeschisă. 2.12. 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.

2.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 2.15, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

2.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 2.15, comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

2.17. 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.

2.18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la punctele 2.1 – 2.13.

3. Comisia de evaluare

3.1. La nivelul autorității locale se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziția primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

3.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, din componența acesteia făcând parte și reprezentanți ai Consiliului Local al orașului Mărășești, desemnați prin hotărârea de aprobare a închirierii, precum și un reprezentant ANAF.

3.3 Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

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

3.5 Membrii comisiei de evaluare, supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

3.6. Fiecărui dintre membrii comisiei i se poate desemna un supleant.

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

3.7 Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

3.8. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți prin actul administrativ prevăzut la punctul 3.1., din rândul membrilor acesteia.

4. Condițiile de participare la licitație

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

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

4.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile orașului Mărășești 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.

5. Documente obligatorii

5.1. Ofertanții vor depune, împreună cu oferta, următoarele documente obligatorii:

- cerere de participare la licitație;
- copie certificat de înregistrare fiscală sau C.I., după caz;
- ordinul de plată sau chitanță, după caz, în original, a taxei de participare și a taxei pentru obținerea documentației;
- chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă pentru garanția obligatorie stabilită prin caietul de sarcini, în original;
- certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul de stat, eliberat de organul fiscal de la domiciliul sau sediul ofertantului;
- certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul local, eliberat de Primăria orașului Mărășești ;
- dovadă eliberată de Primăria orașului Mărășești din care să rezulte că ofertantul nu se află în litigii cu UAT și Autoritățile Publice Locale, având ca obiect pretenții care constituie datorii la bugetul local;
- certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului (ORC), cu valabilitate 30 de zile, pentru persoane juridice;
- certificat constatator eliberat de ORC prin care se certifica că nu a fost publicat nici un act de procedura în Buletinul Procedurilor de Insolvență, pentru persoane juridice.
- modelul de contract însoțit de ofertant pe care acesta va menționa : “Am citit și sunt de acord fără rezerve cu termenii și condițiile contractuale și consimțim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare să semnăm contractul în conformitate cu prevederile din Documentația de atribuire”.
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților conform criteriile de atribuire stabilite, respectiv:
- cifra de afaceri pe ultimii trei ani susținută de bilanță și bilanț contabil pentru capacitatea economico-financiară
- contracte similare/recomandări pentru experiența în domeniu.

6. Criterii de atribuire a contractului de închiriere

6.1. Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt următoarele:

- Cel mai mare nivel al chiriei – ponderea criteriului 40%.
- Capacitatea economico – financiară - ponderea criteriului 20%.
- Protecția mediului înconjurător - 20%
- Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat-20%

7. Taxe instituite în vederea organizării și desfășurării licitației

7.1. Se stabilește o taxă în cuantum de 50 lei pentru punerea la dispoziția persoanelor interesate a documentației de atribuire, pe suport de hârtie, respectiv 50 lei pe suport electronic.

7.2. În vederea participării la licitație a persoanelor interesate se stabilește o taxă de participare în valoare de 150 lei.

7.3. Garanția de participare la licitație este contravaloarea a doua chirii lunare calculate la pretul de pornire al licitației.

Presedinte de sedinta

Secretar general,
Dumitru Vasilica Violeta

Arhitect Sef,
Pascaru Felician



**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. __/__.__.2020
PENTRU SUPRAFEȚE CU ALTĂ DESTINAȚIE
DECÂT ACEEA DE LOCUINȚĂ**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între **Primăria orașului Mărășești** cu sediul în Mărășești, strada Siret nr.1, reprezentată prin dl Primar **Chitic Valerică Dorel** și dl Agapie Gheorghe, Șef Serviciu în cadrul Serviciului Buget Contabilitate, în calitate de **proprietar**, denumit și **locator**, pe de o parte și

_____, statutul juridic-Societate Comercială-, cu sediul în orașul _____, str.____, nr.____, bl.____, ap.____, Județul _____, cod unic de înregistrare_____, reprezentată prin_____, seria și nr.act de identitate C.I.: _____, CNP:_____, elib. de S.P.C.L.E.P._____ la data de _____, administrator, în calitate de **chiriaș**, a intervenit următorul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 – Obiectul contractului este obținerea de catre chiriaș a folosinței exclusive **pentru spațiul**, situat în orașul Mărășești, **str. Republicii, nr.68, Județul Vrancea, nr.cadastral 50349, în incinta COMPLEXULUI pentru PIAȚĂ MĂRĂȘEȘTI, _____**, după cum urmează :

- numărul total de încăperi este 1 în suprafață de 19 mp. cu destinația de boxa carne/preparate din carne/peste.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.2 – Durata contractului este de 5 ani calendaristici, respectiv de la _____ **până la** _____.

Art.3 – La expirarea termenului de închiriere, chiriașul poate beneficia de reînnoirea contractului, **la cerere**, în situația când proprietarul având în vedere modul în care chiriașul s-a achitat de obligațiile contractuale, accepta reînnoirea acestuia.

Art.4- În cazul în care spațiul închiriat este afectat de lucrări impuse de resistemizarea zonei sau capătă altă destinație de interes social, chiriașul, la somația Primăriei orașului Mărășești , va elibera spațiul, necondiționat, în termen de 15 zile de la primirea somației.

IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.5 - Prețul închirierii, chiria pentru folosința spațiului închiriat, este de _____ lei/mp/lună, conform procesului verbal de **licitație publică nr._____ din data de _____**.

Art.6 - Pe întreaga durată a închirierii, cuantumul chiriei lunare va fi actualizat anual cu rata inflației.

Art.7 – Plata chiriei și a utilităților se va face după cum urmează :

7.1. - Plata chiriei se face lunar, din inițiativa chiriașului, anticipat, până pe data de 15 ale fiecărei luni. Plata chiriei se face prin vârsăminte în numerar la casieria Primăriei orașului Mărășești sau în contul : RO 18 TREZ 69221A300530 XXXX deschis la Trezoreria municipiului Adjud. Chitanța sau ordinul de plată se prezintă la Biroul Impozite și Taxe Locale în vederea înregistrării acestora în fișa de calcul aferentă prezentului contract.

7.2.- Plata utilităților se face lunar, în termen scadent de 30 de zile de la data facturării. Plata utilităților se face prin vârsăminte în numerar la casieria Primăriei orașului Mărășești sau în contul: RO 51 TREZ 24A705000200103X deschis la Trezoreria municipiului Adjud. Chitanța sau ordinul de plată se prezintă la Serviciul Buget-Contabilitate în vederea înregistrării acestora în fișa de calcul aferentă prezentului contract.

Art.8 - Neplata chiriei și utilităților la termen autorizează pe proprietar să perceapă automat majorări pentru fiecare zi de întârziere a obligației de plată, conform legislației fiscale (bugetare) în vigoare.

Art.9 - Neplata chiriei precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș, dă dreptul proprietarului la reținerea contravalorii acesteia din garanția la licitație, ce a fost achitată cu chitanța nr. _____ din _____, chiriașul în acest caz este obligat să reîntrească **garanția**. Proprietarul este îndreptățit să procedeze la notificarea chiriașului și după trecerea a 15 zile de la notificare, contractul va fi considerat încetat de drept, cu recuperarea debitului restant prin compartimentul de specialitate procedându-se la rezilierea contractului, evacuarea și executare silită a chiriașului.

Art.10- În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată la cererea oricărei părți dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

Art.11- În cazul în care chiriașul face anumite investiții, îmbunătățiri, dotări, acestea se fac numai cu acordul scris al proprietarului și pe baza facturilor fiscale justificative ce vor fi prezentate Serviciului Buget-Contabilitate, chiriașul poate beneficia de reducerea chiriei, proporțional cu suma investită, cu mențiunea că dotările, investițiile, îmbunătățirile făcute devin proprietatea Primăriei orașului Mărășești.

V. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.12- Închirierea poate înceta din următoarele cauze:

- a) neplata la termenele stabilite prin contract, a chiriei și a majorărilor de întârziere datorate precum și a taxei(impozitului) pentru bunul închiriat și a taxei(impozitului) pentru terenul cota indiviză aferentă spațiului închiriat și a contravalorii energiei electrice, apă, canal și gunoi consumate;
- b) la somația Primăriei orașului Mărășești, motivat de Cap.III, Art.4 din contract;
- c) schimbarea destinației spațiului, folosirea spațiului în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat;
- d) exploatarea spațiului în condiții care prezintă pericol, care deranjează locatarii din zona respectivă și care stânjenesc folosirea nestingherită a construcțiilor vecine de către beneficiarii acestora.
- e) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 30 de zile;
- f) la data expirării termenului de valabilitate prevăzut în contract și atunci când nu există cerere de prelungire a contractului.

VI.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

Art.13 - Proprietarul are următoarele drepturi/obligații:

a) să predea obiectul închirierii descris în art.1 din contract, liber și în stare normală de folosință în termen de maximum 30 zile de la data constituirii garanției, pe bază de proces-verbal încheiat prin grija Serviciului Arhitect Șef;

b) neîncheierea contractului într-un termen de 20 zile calendaristice de la data împlinirii termenului poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

c) refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese. Daunele-interese prevăzute la alin(b) și (c) se atabilesc de către tribunalul în a cărei rază teritorială se află sediul autorității contractante la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

d) să încaseze chiria în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

e) să beneficieze de garanția constituia de titularul dreptului de închiriere, respectiv garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii, în caz contrar autoritatea contractantă este obligată să restituie garanția la încetarea contractului;

f) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată perioada închirierii potrivit destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop.

g) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, avînd dreptul să constate ori de câte ori este nevoie fără a stînjiți folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit.

h) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

VII.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art.14 - Chiriașul are următoarele drepturi și obligații:

a) să plătească la termen chiria și contravaloarea energiei electrice, apă, canal și gunoi consumate;

b) să plătească cheltuielile aferente utilităților din spațiile închiriate(energie electrică, apă,

canal, gunoi, e.t.c.) în funcție de consum și funcție de numărul de persoane care își desfășoară activitatea în spațiul închiriat, după o antecalculație realizată de biroul buget-contabilitate din cadrul Primăriei orașului Mărășești și după prezentarea unui raport lunar cu consumul exprimat de aparatele de măsură și control prezentat de administrația Complexului pentru Piață Mărășești;

c) pe întreaga durată a închirierii, chiriașul are obligația să plătească, taxa pentru cladirea

închiriată, conform prevederilor art.455, alin.2, din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, calculată la valoarea de _____ lei corespunzătoare spațiului închiriat, din valoarea întregii clădiri și taxă pentru terenul închiriat, conform prevederilor art.463, alin.2 din Legea nr.227/20015 privind Codul Fiscal, calculată la suprafața de _____ mp., ce reprezintă cota indiviză de teren aferentă spațiului închiriat;

d) să folosească spațiul închiriat conform destinației ce rezultă din contract;

e) să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată prin faptele și actele juridice săvârșite;

f) să plătească chiria în avans în cuantumul și la termenele stabilite prin contract ;

g) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

h) să solicite autorității contractante reparațiile necesare pentru meținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

i) să constituie la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care la primit în momentul încheierii contractului.

j) să restituie bunul pe bază de proces verbal la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

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

l) să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor din spațiul închiriat;

m) să obțină toate avizele prevazute de lege și normativele în vigoare (aviz P.S.I., aviz sanitar D.S.P., aviz protecția mediului conform Legii nr. 50/1991, contract S.C. I.L.G.O. S.A., etc);

n) să încheie acolo unde este cazul contracte individuale pentru furnizarea utilităților cu furnizorii acestor servicii;

o) să mențină curățenia în spațiul închiriat și în spațiile de folosință comună utilizate;

p) să suporte taxele și utilitățile consumate;

r) să respecte cu strictețe normele P.S.I. după cum urmează:

-să verifice și să remedieze orice defecțiune apărută la instalațiile de iluminat și la instalațiile electrice de forță;

-să nu folosească aparate electrice defecte, improvizate, neomologate, amplasate necorespunzător sau nesupravegheate permanent;

-să nu fumeze sau să folosească focul deschis în spațiul închiriat;

-să întrețină în bună stare de funcționare căile de acces și evacuare și să nu le blocheze, îngusteze sau să depoziteze în gabaritul acestora diverse materiale;

-să nu folosească pentru iluminat surse improvizate (lămpi de petrol, lumânari);

-să evacueze zilnic ambalajele și deșeurile combustibile din spațiul închiriat;

-să doteze spațiul închiriat cu stingătoare, pe care să le mențină în stare de funcționare și pe care să le amplaseze în locuri ușor accesibile;

-să nu introducă, păstreze, depoziteze în spațiul închiriat materiale și substanțe inflamabile, explozive, toxice;

-să verifice înlăturarea tuturor deficiențelor, cauzelor de incendiu la terminarea programului de lucru și să întrerupă alimentarea cu energie electrică;

-eventualele pagube materiale rezultate din nerespectarea clauzelor contractuale, sau ca urmare a izbucnirii unor incendii datorate nerespectării normelor P.S.I. de către chiriaș, vor fi suportate integral de către acesta;

s) este obligat și răspunde de organizarea asigurării integrității spațiului primit în folosință împotriva avariilor, distrugerilor, degradărilor, înstrăinării și altor evenimente posibile de asemenea natură și trebuie să anunțe în scris pe proprietar, la sediul acestuia în decurs de maxim 24 de ore de la producerea evenimentului iar pentru daunele produse bunului închiriat acesta plătește către proprietar contravaloarea acestora în prețuri de la data constatării evenimentului;

t) să respecte normele de sănătate, securitatea muncii și protecția mediului pentru care poartă întreaga răspundere legală și să asigure paza bunului închiriat.

VIII. ALTE OBLIGAȚII

Art.15- Este interzisă schimbarea destinației de folosință prin ofertă pentru spațiul închiriat fără acceptul prealabil al proprietarului și fără ca prin aceasta să se poată solicita diminuarea chiriei.

Art.16 - Nici o modificare la fațadă, structura și în dotarea spațiului închiriat nu se va putea executa fără acordul prealabil scris al proprietarului și fără obținerea de către chiriaș a aprobărilor, avizelor și acordurilor legale din partea organelor abilitate. Este

interzisă executarea de modificări, compartimentări sau practicarea de goluri care să afecteze structura de rezistență a imobilului.

Art.17 - Este interzis chiriașului ca prin desfășurarea activităților sale să tulbure liniștea și ordinea publică.

Art.18 - Constatarea de către proprietar a nerespectării de către chiriaș în totalitate sau în parte a obligațiilor contractuale se comunică acestuia, iar neconformarea atrage de la sine rezilierea contractului urmată de evacuarea silită care se va executa pe răspunderea chiriașului după un preaviz de cinsprezece zile.

Art.19 - Chiriașul evacuat pentru nerespectarea clauzelor contractuale pierde dreptul de a mai participa la eventualele licitații organizate de proprietar pentru închirierea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință.

IX. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

Art.20 - Subînchirierea sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul prealabil scris al proprietarului și cu respectarea condițiilor și obținerea aprobărilor cerute pentru închiriere.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.21 - Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a clauzelor contractuale partea vinovată se obligă să plătească daune interese.

Art.22 - În situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului atrage plata de despăgubiri în condițiile legii de către partea care se face vinovată.

Art.23 - Forța majoră apară de răspundere partea care o invocă, în condițiile notificării scrise în termen de cinci zile de la apariția cazului de forță majoră.

XI. LITIGII

Art.24 - Prevederile prezentului contract sunt guvernate de legislația română în vigoare.

Art.25 - Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil litigiul va fi soluționat de instanțele judecătorești de drept comun.

XII. ALTE CLAUZE

Art.26- Prezentul contract are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu.

Art.27 - Prezentul contract s-a încheiat în trei exemplare două pentru proprietar și unul pentru chiriaș. Anexele fac parte integrantă din prezentul contract.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

RAPORT DE EVALUARE

PRIMARIA ORASULUI MARAȘEȘTI
JUDEȚUL VRANCEA
REGISTRATURĂ
Nr. 5640
20 23 Luna 03 Ziua 21

PROPRIETATEA EVALUATĂ : C1 - Construcție – Spațiu Comercial, la
Piața Agroalimentară loc. Mărășești-
pentru Închiriere

ADRESA: Loc. Mărășești, str. Republicii, jud.
Vrancea.

DATA EVALUĂRII : Martie 2023

NUMELE CLIENTULUI : UAT Mărășești, jud. Vrancea.

PROPRIETAR: UAT Mărășești, jud. Vrancea

NUMELE EVALUATORULUI: ing. Nicolae Seciu

ADRESA EVALUATORULUI: Focșani ,str. Mare a Unirii, nr.24A,
ap.4, jud. Vrancea

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea actualizată și de piață a chiriei pe unitatea de suprafață la – Construcție Piața Agroalimentară - situată în UAT Mărășești, jud. Vrancea la data evaluării este de: 3,00euro/mp/lună (14,85lei/mp/lună)

**1.) Spațiu comercial parter (Boxă pește) 19,00mp
Valoare chirie/lună
19,00mp x 3,00euro/mp/lună x 4,95lei/euro = 282,15lei/lună**

Datele informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului ing. Nicolae Seciu .

Official circular stamp of the evaluator, ing. Nicolae Seciu, dated March 2023. The stamp contains the text: 'ING. NICOLAE SECIU', 'Legătura nr. 15024', 'Valabil 2023', 'Speciilitate: Evaluare', and 'Anul 2023'. A handwritten signature is written over the stamp.

CUPRINS

1. PARTEA I –Date generale
 - 1.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.
 - 1.2. Scopul evaluării.
 - 1.3. Clientul și destinatarul lucrării
 - 1.4. Bazele evaluării.
 - 1.4.1. Ipoteze și condiții limitative
 - 1.4.2. Valoarea estimată
 - 1.4.3. Data evaluării
 - 1.4.4. Data inspecției
 - 1.4.5. Metodologia de evaluare utilizată
 - 1.4.6. Modalități și termene de plată
 - 1.5. Responsabilitatea față de terți
 - 1.6. Clauza de nepublicare

2. PARTEA II –Proprietatea evaluată
 - 2.1. Identificarea proprietății. Aspecte juridice.
 - 2.1.1. Aspecte legale
 - 2.1.2. Proprietarul
 - 2.1.3. Descrierea amplasamentului
 - 2.1.4. Descrierea construcțiilor
 - 2.2. Analiza pieței imobiliare specifice
 - 2.2.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale
 - 2.2.1.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate
 - 2.2.1.2. Oferta competitivă. Cererea și echilibrul
 - 2.2.1.3. Analiza ofertei
 - 2.2.1.4. Studiul de vandabilitate

3. PARTEA III- Evaluarea proprietății
 - 3.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)
 - 3.2. Evaluarea proprietății
 - 3.2.1. PROCEDURA DE EVALUARE (Etape parcurse, surse de informații)
 - 3.2.1.1. Etapele parcurse
 - 3.2.1.2. Sursele de informații
 - 3.2.2. Metoda costurilor
 - 3.2.2.1. Evaluarea terenului



- 3.2.2.2. Evaluarea construcțiilor
- 3.2.2.2.1. Determinarea valorii de reconstrucție
- 3.2.2.2.2. Estimarea deprecierii acumulate
- 3.2.2.2.3. Estimarea valorii construcției prin metoda costurilor
- 3.2.3. Metoda comparației
 - 3.2.3.1. Relația cu principiile evaluării
 - 3.2.3.2. Aplicabilitatea și limitele metodei
 - 3.2.3.3. Datele necesare și sursele de informații
 - 3.2.3.4. Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației
 - directe
 - 3.2.3.4.1. Criterii de comparație
 - 3.2.3.4.2. Elemente de comparație
 - 3.2.3.4.3. Identificarea și cuantificarea corecțiilor
 - 3.2.3.5. Analiza comparativă
- 3.2.4. Metoda de randament
 - 3.2.4.1. Datele necesare
 - 3.2.4.2. Sursele de date
- 4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului.

Rezumatul caracteristicilor principale și concluziile importante

Proprietate UAT Mărășești, jud. Vrancea

Identificarea proprietății: construcție tip parter +M, edificate și finalizată în anul 2016

Determinarea celei mai bune utilizări:

Valoarea obținută prin abordarea costurilor :

Valoarea obținută prin abordarea prin comparație directă

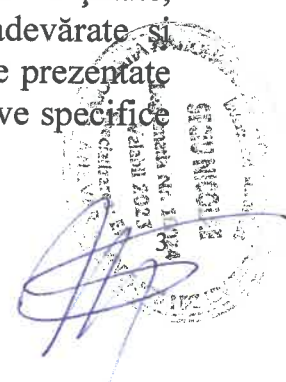
Valoarea obținută prin abordarea pe baza de venituri

❖ **Imobil** proprietate UAT Mărășești, jud. Vrancea compus din:

2.) Spațiu comercial parter (Boxă pește) 19,00mp

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice



și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, **certific că nu am nici un interes sau influența legată față de părțile implicate.**

Realizarea acestui raport de evaluare se efectuează pentru UAT Mărășești, jud. Vrancea, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea imobiliară evaluată a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere civilă.

Competențe

Ing. NICOLAE SECIU

Expert evaluator bunuri imobile ANEVAR, Lg. 16024/2003.

Expert tehnic judiciar construcții civile, industriale, Lg. 3706-9721/1996

Practician în insolvență, Lg. 1B2169.

Inginer construcții civile industriale și agricole, administrator la SC VLADIS CONSTRUCT SRL Focșani

Certificarea valorii

1 - inspecția personală a proprietății a fost realizată de evaluatorul ing. Nicolae Seciu.

2 - toți factorii care afectează valoarea au fost luați în considerare

3 - evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea interese personale legate de proprietatea evaluată

4 - după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților

5 - raportul a fost realizat în conformitate cu Codul de Etică și cu Standardele de Practică Profesională ale ANEVAR și cele internaționale

6 - raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative (impuse fie de termenii proiectului, fie de evaluator)

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în concordanță cu standardul român SEV 4.03, standardul internațional IVS 4, standardul european EVS 7.02, directiva Uniunii Europene 91/674/EEC.



1. PARTEA I- Date generale

1.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie următoarele elemente aflate în proprietatea UAT Mărășești.

Proprietate imobiliară formată din:

– C1 – Piață Agroalimentară – cu spații ce pot fi închiriate la persoane fizice sau juridice.

Dreptul de proprietate evaluat asupra întregii proprietăți imobiliare este considerat valabil, bun, vandabil, și este conform cu datele care reies din documentele de atestare a titlului de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar.

1.2.Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață, pentru bunurile imobile menționate mai sus în vederea vânzării sau închirierii.

1.3.Clientul și destinatarul lucrării (instrucțiunile evaluării)

Prezentul raport de evaluare se adresează UAT Mărășești, jud. Vrancea – în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

1.4. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

1.4.1. Ipoteze și condiții limitative

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

1. Ipoteze:

* 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. Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare (clădire plus teren) este considerat valabil și marketabil;

*Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

*Nu am realizat o analiză a clădirii (expertiza tehnică asupra și a celorlalte elemente de construcție) și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare



tehnică bună. Nu-mi pot exprima o opinie asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integrarea structurii sau sistemului clădirii.

* Presupun că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

*Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

*Situția actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

*evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

***cea mai bună utilizare (CMBU)**

***metoda costului de reconstrucție (metoda devizelor)**

***metoda comparațiilor de piață** poate fi aplicată întrucât această clădire este specifică activității de cultură sau cămin bătrâni.

2. Condiții limitative :

*orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o alta evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; * intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

*evaluatorul, prin natura muncii 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 distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată; în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

1.4.2. Valoarea estimata

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este definită de standardul ANEVAR SEV 4.03 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR), standard care este în concordanță cu

- standardul internațional IVS-;

Standardul este aplicabil valorii de piață a unei proprietăți, de obicei imobiliare și elementele conexe.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între **un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât**, într-o tranzacție echilibrată, **după un marketing adecvat**, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

1.4.3. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare luna martie 2020, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

1.4.4. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată în martie de către evaluatorul ing. Nicolae Seciu

1.4.5. Metodologia de evaluare utilizată

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele metode:

- Metoda costurilor
- Metoda comparației

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

1.4.6. Modalități și termene de plată

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea proprietății imobiliare evaluate și consideră a fi plătită integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc.) în situația înstrăinării.

1.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor vizualizate la fața locului – proprietarul a colaborat.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp



limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

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

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.6. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

2.PARTEA a II-a. Proprietatea evaluată

2.1. Identificarea proprietății. Aspecte juridice.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezenta lucrare aparține UAT Mărășești, jud. Vrancea..

2.1.1. Aspecte legale

Conform informațiilor furnizate de către client actele de proprietate sunt parte integrantă din documentație depusă la dosar.

2.1.2. Proprietarul

Proprietatea imobiliară supusă evaluării aparține cu drept deplin de proprietate UAT Mărășești, jud. Vrancea.

2.1.3. Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare are în prezent destinația de spații comerciale.

În ansamblu, imobilul este influențat de factori în măsură a-i afecta funcționalitatea și de a crea impedimente în desfășurarea activităților din cadrul spațiilor sale interioare/exterioare. Amplasamentul are toate utilitățile necesare bunei funcționări.

Suprafețele aferente proprietății imobiliare analizate sunt prezentate după cum urmează:

2.1.4. Descrierea imobilului

– C1 – Piață Agroalimentară

- ❖ - Construcția supusă evaluării este spațiu destinat pentru activități comerciale și spații ce pot fi închiriate –
- ❖ - Construcția - are următorul sistem constructiv:
 - regim înălțime – parter+M h = 4,80m

8



- fundații continue din beton armat.
- structura metal,
- instalații sanitare da
- instalații electrice da
- instalație de canalizare – da
- finisaje interioare da,
- Pardoseli gresie
- Tâmplărie interioară și exterioară din termopan PVC
- Starea de folosință : -

În prezent are destinație de spații comerciale, anexe(hol,wc,etc.).
Starea fizică a clădirii se poate aprecia ca fiind foarte bună, gradul de uzură fiind în concordanță cu vechimea acesteia.

2.2. Analiza pieței imobiliare specifice

2.2.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra bani.

2.2.1.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Întrucât a fost supusă evaluării întreaga proprietate, s-a estimat ca cea mai bună utilizare a imobilului constă în **utilizarea actuală spații – Comerciale.**

2.2.1.2. Oferta competitivă. Cererea și echilibrul

Există puternice tendințe de emigrare în căutarea unui loc de muncă în străinătate.

2.2.1.3. Analiza ofertei competitive

Tranzacțiile imobiliare pe piață sunt rare și se fac prin transfer către unități cu astfel de activități.

2.2.1.4. Studiul de vandabilitate

Din inspecția la fața locului în martie 2023 s-au putut observa următoarele:

Zonarea

Amplasamentul studiat se află în intravilan loc. Mărășești, jud. Vrancea.

3. PARTEA a III-a Evaluarea proprietății

3.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

*cea mai bună utilizare a construcției;

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

*permisibilă legal

*posibilă fizic

*fezabilă financiar

*maxim productivă

Ținând seama de aceste considerente, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația renovării construcției și folosirea în circuitul local.

Practic, ținând cont de tipul construcției și dotărilor aferente proprietății și de amplasarea acesteia cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate imobiliară cu destinație - comerț. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

*este permisibilă legal

*îndeplinește condiția de fizic posibilă

*este fezabilă financiar

*este maxim productivă, se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

3.2. Evaluarea proprietății

3.2.1. PROCEDURA DE EVALUARE (Etapă parcursă, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru aplicarea acestei valori au fost aplicate următoarele metode:

- metoda costurilor

- metoda comparațiilor

- metoda de randament

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format o opinie privind valoarea de piață a proprietății.

3.2.1.1. Etapele parcurse

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția amplasamentului, aprecierea stării tehnice a acestuia,
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;



- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

3.2.1.2. Sursele de informații

Vizualizare din exterior și interior.

*informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața locală, de la evaluatori locali, din publicațiile locale, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare.

3.2.2. Metoda costurilor

Spații pt. închiriere – Spații Comerciale.

Evaluarea imobilului

Evaluarea s-a realizat conform CATALOG nr. 120-clădiri administrative și CATALOG nr.133 ediție MATRIX ROM 1999.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. **Stabilirea valorii de reconstrucție** cu ajutorul **Metodei costurilor prin devize** la nivelul prețurilor din 1965, respectiv august 2019 pentru construcții administrative - comerț
2. Actualizarea valorii de reconstrucție la prețul zilei cu ajutorul sistemului de coeficienți de indexare elaborat de MLPAT.
3. Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea **deprecierii acumulate**.

3.2.2.2.1. Determinarea valorii de reconstrucție


Valoarea de reconstrucție – reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manopera înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

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

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

- documente privind spațiul ce urmează a fi evaluat prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;

11



- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se efectuează încadrarea clădirii într-o fișă conform îndreptarului tehnic
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări, precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișa catalogului (se ia în considerare suprafața desfășurată).
- se calculează valoarea de înlocuire cu un coeficient ce ține seama de evoluția prețurilor pe piața construcțiilor privind prețurile manoperei, materialelor, utilajelor, transportului.

3.2.2.2.2. Estimarea deprecierei acumulate

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

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

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

***uzura fizică** – este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. 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 numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât 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)

***neadecvare funcțională** – este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte-neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și neadecvare funcțională nerecuperabilă, (poate fi cauzată de *deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*)

***depreciere economică (din cauze externe)** – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi: modificarea

127



cererii, utilizarea proprietății amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

În situația clădirii din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluări a fost determinată **uzura fizică**.

Gradul de uzură fizică s-a stabilit pe elemente componente respectiv: structura de rezistență, finisaj exterior, finisaj interior, pardoseli, tâmplărie, hidroizolații, instalații electrice, instalații sanitare, instalații încălzire etc.

Acestea au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență;
 - starea finisajelor
- starea instalațiilor, durata de viață, datele executării acestor lucrări.

3.2.3. Metoda comparației

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru 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. Estimarea chiriei pe piață, a **costurilor, uzura** și alți parametri ai valorii sunt analizate prin metoda comparației directe pentru a determina corecțiile ce trebuie făcute la prețurile de vânzare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Abordarea prin **comparația vânzărilor** recunoaște că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. O indicație a **valorii de piață** poate fi deci calculată dintr-o studiere a prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Procesele comparative aplicate sunt fundamentate pentru procesul de evaluare. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață.

Când nu există informații suficiente, aplicabilitatea abordării prin comparația vânzărilor poate fi limitată. Cercetarea insuficientă de către evaluator nu este o scuză pentru omisiunea aceste abordări, atunci când există informații disponibile sau când acestea pot fi procurate în mod rezonabil. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în:

- Drepturile de proprietate evaluate;
- Motivația cumpărătorilor;
- Condițiile de finanțare;
- Situația pieței în momentul vânzării;



- Amplasamentul;
- Caracteristicile fizice;

Criteriile de comparație sunt testate față de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează ele valoarea.

În urma analizei s-a constatat că piața imobiliară locală pentru asemenea bunuri nu funcționează întrucât în zonă nu se tranzacționează construcții cu sume foarte mari și nu s-au produs transferuri pe piața imobiliară locală.

3.2.3.1. Relația cu principiile evaluării

Oferta și cererea pieței sunt constituite de vânzători și cumpărători, iar dacă cererea pentru o proprietate este mare, prețurile tind să crească. Deplasările în oferta unor proprietari îmbunătățite, sunt deseori în urma deplasărilor în cerere, deoarece oferta este creată de noile construcții ce necesită timp de realizare și este micșorată de transformarea pentru alte utilizări, în timp ce cererea ce trebuie satisfăcută se poate schimba rapid. Analiza piețelor imobiliare, la un anumit moment dat, poate fi concentrată pe cerere, dar trebuie avută în vedere și oferta.

Pentru a estima cererea, evaluatorul a avut în vedere numărul de utilizatori potențiali a unui tip de proprietate imobiliară, puterea lor de cumpărare, gusturile și preferințele lor. Pentru a analiza oferta, evaluatorul a considerat proprietățile existente nevândute sau libere, precum și proprietățile ce sunt în construcție, transformate sau planificate a fi construite. Modificările în oricare din aceste elemente pot duce la variația prețurilor proprietății analizate și a proprietăților comparabile.

Principiul substituției aplicat la metoda comparației directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilități și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil. Acest principiu spune că metoda comparației directe este mai puțin adecvată dacă nu există pe piață proprietăți de substituție.

Forțele cererii și a ofertei de pe piață tind spre echilibru, dar echilibrul absolut nu se atinge niciodată.

Evaluatorul va analiza împrejurimile proprietății evaluate pentru a identifica toate influențele externe semnificative și care se reflectă în corecțiile pe care le face proprietăților competitive pentru comparabilitate.

3.2.3.2. Aplicabilitatea și limitele metodei

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de piață.



14

Metoda comparației directe constituie o parte esențială a procesului, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. **De multe ori datele necesare în aplicarea ei sunt limitate iar în situația de față nu se poate aplica.**

Metoda de randament

Valoarea de rentabilitate a fost determinată prin metoda multiplicatorului chiriei brute.

=> bazată pe premisa ca un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de a obține o fructificare similară la același nivel de risc.

Multiplicatorul chiriei brute (MCB) este raportul dintre prețul de vânzare și chiria lunară pentru o construcție similară funcțională. Metoda se bazează pe aplicarea următoarelor principii ale evaluării: substituția, anticiparea, contribuția.

Procedura de evaluare are 3 etape:

- estimarea chiriei lunare de piață pentru proprietatea de evaluat (nemobilată)

- estimarea multiplicatorului chiriei brute din datele de piață referitoare la prețurile unor proprietăți comparabile ce erau închiriate la momentul vânzării;

- înmulțirea chiriei brute estimate pentru proprietatea de evaluat cu multiplicatorul chiriei brute pentru a estima valoarea proprietății;

Metoda MCB presupune că sunt îndeplinite următoarele condiții:

- date privind vânzările și chiriile sunt disponibile pe piața locală pentru proprietăți ce sunt comparabile și competitive cu proprietatea de evaluat;

- aceleași influențe și tendințe ale pieței acționează asupra prețurilor de vânzare și asupra chiriilor. Ele vor evolua în aceeași direcție și proporțional ca răspuns al schimbărilor de pe piață;

- cheltuielile de exploatare și costurile proprietății sunt similare la proprietățile comparabile;

- chiria brută este un indicator bun pentru valoarea de piață pe piața locală;

- chiria brută estimată pentru proprietatea de evaluat va rămâne în esență neschimbată în viitor.

Evaluatorul s-a asigurat ca MCB reflectă avantajele ocupării de către proprietar în contextul relației dintre chirie și preț de vânzare. Avantajele deținerii proprietății nu se reflectă în mărimea chiriei, ci în MCB. **Însă și în această situație acest principiu nu este aplicabil deoarece nimeni nu face investiții pe terenul și în construcțiile altui proprietar.**

4. Rezultatele evaluării. Reconcilierea rezultatelor.

Având în vedere următorii factori:



15

- construcție cu destinație spații – Comerciale;
- Dotări și utilități
- construcție într-o stare de funcționare bună;
- starea fizică și morală bune;

Concluzii generale:

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea actualizată și de piață a chiriei pe unitatea de suprafață la – Construcție Piața Agroalimentară - situată în UAT Mărășești, jud. Vrancea la data evaluării este de:

1.) Spațiu comercial parter (Boxă pește) 19,00mp

Valoare chirie/lună

$19,00\text{mp} \times 3,0\text{euro/mp/lună} \times 4,95\text{lei/euro} = 282,15\text{lei/lună}$

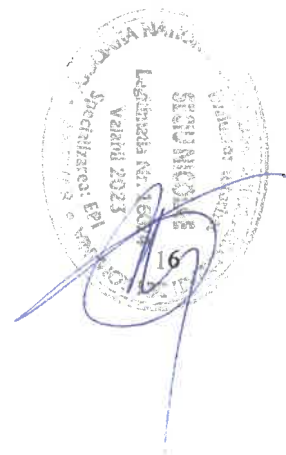
Referitor la această valoare de piață a imobilului – Spații comerciale - pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinată include construcția în starea în care se află în prezent cu toate avantajele (stare fizică, dimensiuni etc.) și dezavantajele;
- Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției etc.)
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

DATA

Martie 2023

**EVALUATOR
ING. NICOLAE SECIU**



Str. Holuțuț 24.

Lucia
Se acordă

Domnule Primar

| | | |
|-----------------------------|---------|---------|
| PRIMARIA ORĂȘULUI MĂRĂȘEȘTI | | |
| JUDEȚUL VRANCEA | | |
| REGISTRATURA | | |
| Nr | 24764 | |
| 20 | Luna 12 | Ziua 09 |

Subsemnata Paic Julia Andreea asociat la
 DERSOF FISHING S.R.L. cu domiciliul în Mărășești
 Județul Vrancea cu seria UN nr 024057 având
 intenția de a închiria spațiul comercial din
 incinta pieței agricole în scopul de a
 deschide o pescărie. Prin prezenta rog a se schimba
 din Comarjenge în Pescărie.

Cu deosebită considerație

Paic Julia Andreea

09.12.2022

Raport de specialitate

PRIVIND: ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTA ÎN PLIC A UNUI SPAȚIU SITUAT ÎN ORAȘUL MĂRĂȘEȘTI, JUDEȚUL VRANCEA, ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII UNOR ACTIVITĂȚI DE COMERȚ

1. DATE PRIVIND PERSOANA JURIDICĂ CĂREIA ÎI APARTIN BUNURILE CE SE VOR ÎNCHIRIA

Denumire: Primăria oraș Mărășești

Adresă: Str.Siret nr.1 Mărășești, județul Vrancea ,telefon- 0237260150, email-primăria.primăria@yahoo.com , CUI - 4410623.

Terenul pe care se afla clădirea Piata Agroalimentara este inregistrat in CF nr. 50349, al localitatii Marasesti

2. ACTUL JURIDIC ÎN BAZA CĂRUIA SE ÎNCHIRIAZĂ BUNUL

Prin HCL nr.106 din 19.12.2019 Consiliul Local Mărășești a aprobat Regulamentul privind inchirierea prin licitatie publica a bunurilor imobile din domeniul public aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Mărășești reglementare care stabileste concret regulile procedurale în materie. Bunurile fiind în domeniul public se supun reglementării din Sectiunea a 4 a – Inchirierea bunurilor proprietate publica din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ

Având în vedere solicitarea de inchiriere a doamnei Paic Iulia Andreea, adresată Primăriei orașului Mărășești, conform prevederilor art. 6 din Regulamentul privind închirierea prin licitație publică a bunurilor imobile din domeniul public aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Mărășești, supunem atenției dumneavoastră spre analiza și aprobare posibilitatea începerii procedurii de inchiriere.

3. PREZENTAREA GENERALĂ A BUNURILOR CARE SE ÎNCHIRIAZĂ

Clădirea în care este inclus acest spațiu, având regimul de înălțime:P+M, a fost construită în anul 2010, în suprafață construită de 1178,70 mp, pe desfășurat 1931,54 aparține domeniului public al orașului Mărășești, în care se desfășoară activități comerciale, respective: piață agroalimentară și complex comercial.

Spațiul ce va fi scos la licitație, în suprafață utilă toală de $S1 = 19$ mp, se regăsește în imobilul prezentat, având ca obiect de activitate:

S1-comercializarea cărnii și a produselor din carne și pește

Spațiul supus închirierii beneficiază de utilități: respectiv apă, energie electrică.

4. ACTIVITĂȚILE PENTRU CARE BUNURILE POT FI ÎNCHIRIATE

Spațiile ce se închiriază vor fi utilizate doar în scopul desfășurării de activități de comercializare a cărnii și produselor din carne și pește.

5 . NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Valoarea estimată se bazează pe raportul de evaluare întocmit de - expert tehnic judiciar Seciu Nicolae, evaluator ANEVAR.

Din analiza realizată și raportul întocmit se observă că prețul pentru închiriere în această zonă se situează la 3,00 euro/mp/lună suprafață utilă, funcție de zonă, utilități și de starea tehnică a construcției respective.

Prețul minim de pornire al licitației pentru închirierea spațiului în suprafață de 19 mp. este $19 \text{ mp} \times 14,85 \text{ lei/mp/lună} = 282,15 \text{ lei/lună}$.

Chiria obținută ca urmare a închirierii acestui spațiu, se face venit la bugetul Consiliului local Mărășești

6. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII AVUTĂ ÎN VEDERE

Licitație publică deschisă cu oferta în plic. În termen de 15 zile de la data anunțului de licitație publică, persoanele interesate pot depune documentația solicitată de autoritatea contractantă, conform cerințelor acestuia din caietul de sarcini. În situația în care nu se prezintă cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată conform Regulamentului-cadru să anuleze procedura și să organizeze o nouă procedură de licitație.

În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, autoritatea contractantă va decide dacă va relua o altă procedură.

Durata minimă a închirierii este de 5(cinci) ani, cu posibilitate de prelungire, prin simplul acord de voință al părților, materializată printr-un act adițional la contractul de închiriere inițial.

Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere se propune a fi de maxim 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Intocmit,

Arhitect Sef
Pascaru Felician



Serviciul Buget Contabilitate
Agapie Gheorghe



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
ORAȘUL MĂRĂȘEȘTI
Nr. 5681 din 21.03.2023

Referat de aprobare

PRIVIND: ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTA ÎN PLIC A UNUI SPAȚIU SITUAT ÎN ORAȘUL MĂRĂȘEȘTI, JUDEȚUL VRANCEA, ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII ACTIVITĂȚII DE COMERT

Prin HCL nr.106 din 19.12.2019 Consiliul Local Mărășești a aprobat Regulamentul privind inchirierea prin licitație publică a bunurilor imobile din domeniul public aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Mărășești reglementare care stabilește concret regulile procedurale în materie. Bunurile fiind în domeniul public se supun reglementării din Secțiunea a 4 a – Inchirierea bunurilor proprietate publică din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ

Având în vedere solicitarea de inchiriere a doamnei Paic Iulia Andreea, adresată Primăriei orașului Mărășești, conform prevederilor art. 6 din Regulamentul privind închirierea prin licitație publică a bunurilor imobile din domeniul public aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Mărășești, supunem atenției dumneavoastră spre analiză și aprobare posibilitatea începerii procedurii de inchiriere.

Spațiul ce va fi scos la licitație, în suprafață utilă toală de $S_1 = 19$ mp se regăsește în imobilul prezentat, având ca obiect de activitate: S1-comercializarea cărnii și a produselor din carne și peste Spațiul supus închirierii beneficiază de utilități: respectiv apă, energie electrică.

Durata minimă a închirierii este de 5(cinci) ani, cu posibilitate de prelungire, prin simplul acord de voință al părților, materializată printr-un act adițional la contractul de închiriere inițial.

