

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA COMUNA NOSLAC
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI NOSLAC

Noslac, nr. 78, comuna Noslac, județul Alba, tel./fax: 0258/889101, primarianoslac@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR. 19
Din 30.03.2021

Privind aprobarea raportului primarului privind starea economică, socială și de mediu a
UAT Comuna Noșlac, pe anul 2021

Consiliul Local al comunei Noșlac, județul Alba, întrunit în ședință ordinară la data de 30.03.2021;

Având în vedere: proiectul de hotărâre nr. 20 din 24.03.2021, inițiat de Primar, dl. Zilahi Florin Claudiu; referatul de aprobare nr. 1592/24.03.2021, întocmit de inițiatorul proiectului de hotărâre, primarul comunei Noșlac, dl. Zilahi Florin Claudiu; referatul de specialitate nr. 1620/25.03.2021 întocmit de secretarul general al comunei Noșlac;

Luând în considerare avizele favorabile ale comisiilor de specialitate pe domenii de activitate nr. 1, 2 și 3 din cadrul Consiliului Local al comunei Noșlac;

În considerarea prevederilor art. 155 alin. (1) lit. b) și alin. (3) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. b), art. 136 și art. 139 alin. (3) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Ia act de prezentarea raportului primarului privind starea economică, socială și de mediu a UAT Comuna Noșlac, pe anul 2020, anexă la prezenta hotărâre.

Art. 2 Prezenta hotărâre poate fi atacată în condițiile stabilite de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se împuternicește primarul comunei Noșlac, Zilahi Florin Claudiu.

Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului – Județul Alba, Primarului comunei Noșlac, dosar ședință, iar publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei și publicare pe pagina de internet www.primarianoslac.ro.

Președinte de ședință,

SZILAGYI ARPAD-OTILA



Contrasemnează,
p. secretar general,
Ilea Melinda Imola



VOTURI: Pentru 11
Împotriva - 0
Abțineri - 0

Numărul total al consilierilor este 11. Numarul de consilieri prezenti este 11.

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA COMUNA NOSLAC
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI NOSLAC

Noslac, nr. 78, comuna Noslac , județul Alba, tel./fax: 0258/889101, primarianoslac@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR. 18/30.03.2021

Privind aprobarea actului adițional pentru rezilierea contractului de concesiune nr. 2686/19.05.2016 și scoaterea la licitație publică în vederea închirierii a pășunii în suprafață de 10 ha, situată în tarlăua "Peri", BF 431, lot 13, Noșlac, aflat în domeniul public al comunei Noșlac;

Consiliul local al comunei Noșlac, întrunit în ședință publică ordinară în data de 30.03.2021;

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 18/23.03.2021 inițiat de Primarul comunei Noșlac, dl. Zilahi Florin Claudiu;
- referatul de aprobare nr. 1574/23.03.2021 întocmit de inițiatorul proiectului, primarul comunei Noșlac, dl. Zilahi Florin Claudiu;
- referatul de specialitate nr. 1588/24.03.2021 întocmit de ing. Popa Marius-Daniel, consilier achiziții publice;
- cererea de reziliere a contractului de concesiune nr. 2686/2016 înaintată de doamna Rus Maria Iuliana, cerere înregistrată sub nr. 909/23.02.2021;

În conformitate cu prevederile art. 9 alin. (1) din OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare; Ordinul M.A.D.R și a M.D.R.A.P. nr. 407/2051/2013 privind aprobarea contractelor cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor; Regulamentul de pășunat aprobat prin HCL Noșlac nr 21/21.03.2018, art. 332 și următoarele din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând seama de **avizul favorabil al** Comisiei de specialitate nr. 1 al Consiliului local Noșlac;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a), art. 139 alin. (3) lit. g) și alin. art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, adoptă următoarea

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se însușește actul adițional nr. 1/23.02.2021 privind rezilierea contractului nr. 2686/19.06.2016 încheiat cu dna. Rus Maria Iuliana având ca obiect concesiunea unei pășuni din domeniul public al comunei Noșlac, ca urmare a imposibilității obiective a concesionarului de a exploata pășunea, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

Art. 2 Se aprobă scoaterea la licitație publică în vederea închirierii, în condițiile legii, a unei pășuni în suprafață de 10 ha, lotul 13, din blocul fizic 4314, în tarlăua Noșlac - Peri, din

domeniul public al comunei Noșlac, județul Alba, în vederea pășunatului animalelor (bovine), precum și pentru exploatarea în condiții optime și întreținerea pășunii.

Art. 3 Se aprobă **documentația de atribuire** pentru închirierea prin licitație publică a pășunii în suprafață de 10 ha, lotul 13, din blocul fizic 4314, în tarlăua Noșlac - Peri, domeniul public al comunei Noșlac, ce cuprinde caietul de sarcini, fișa de date a închirierii, contractul cadru de închiriere și alte formulare/documente, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă prețul de pornire la licitația publică pentru închirierea imobilului pășune în suprafață de 10 ha, lotul 13, din blocul fizic 4314, în tarlăua Noșlac - Peri, din domeniul public al comunei Noșlac, județul Alba, în suma de **200 lei/ha/an**.

Art. 5 Durata închirierii având categoria de folosință pășune este de 7 ani, cu posibilitatea prelungirii fără a depăși în total 10 ani.

Art. 6 Documentația de atribuire se pune la dispoziția ofertanților pentru suma de 10 lei.

Art. 7 Primarul comunei Noșlac, prin compartimentul achiziții publice și urbanism, va duce la îndeplinire prezenta hotărâre prin organizarea licitației și semnarea contractului de închiriere.

Art. 8 Cu drept de contestație la instanța de contencios administrativ competentă potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Comunicarea se face prin intermediul secretarului comunei către: primarul comunei Noșlac; Instituția Prefectului – Județul Alba; Compartimentul financiar - contabil; Compartiment achiziții publice și urbanism; se aduce la cunoștința publică prin afișare la avizier și publicare pe site-ul www.primarianoslac.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZILAGYI ARPAD-OTILA

Szilagyi



CONTRASEMNEAZĂ,
P. SECRETAR GENERAL,
ILEA MELINDA IMOLA

Melinda Imola

VOTURI: Pentru - 11
Împotriva - 0
Abțineri - 0

Numărul total al consilierilor este 11. Numarul de consilieri prezenti este 11.

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

I. CAIET DE SARCINI

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

III. CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

I.CAIET DE SARCINI

Privind închirierea prin licitație deschisă a pășunilor din comuna Noșlac, jud. Alba

1. Informatii generale privind obiectul închirierii

1.1. Descrierea bunului ce urmează a fi închiriat

Obiectul prezentului Caiet de sarcini este închirierea prin licitație deschisă a unor loturi de pășune aflate în domeniul public al comunei Noșlac, în suprafață totală de 10,00 ha.

Amplasamentul, forma, mărimea și împărțirea pe loturi și trupuri de pășune este conforma cu hărțile ortofotoplanimetrice și planurile de situație. Loturile de pășune fac parte din domeniul public al comunei Noșlac și sunt următoarele:

Lot nr.1 : lotul 13 din blocul fizic 431, tarlăua Noșlac, Peri în suprafața de 10,00 ha.

Lot nr.2 : _____ în suprafața de _____

1.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii

În urma închirierii, ofertanții declarați castigatori se va ocupa de exploatarea și întreținerea acestora, conform legii, prin servicii de curățare și de înlăturare a materialului vegetal nedorit (tufisuri, arbusti, buruieni) de pe suprafața de 10,00 ha pășune în vederea asigurării accesului și exploatarea respectivelor suprafețe de pășune în condiții optime.

Terenurile descrise mai sus vor fi folosite exclusiv pentru pășunatul animalelor.

2. Condiții generale ale închirierii

2.1. Regimul bunurilor utilizate de locatar în derularea contractului de închiriere

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt :

a) **bunuri de retur** – sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului, la încetarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii - **pășunea** ;

b) **bunuri de preluare** – sunt bunurile care la expirarea contractului, pot reveni locatorului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul plății unei compensații, egale cu valoarea contabilă actualizată – **daca exista vor fi identificate prin procesul verbal de predare- primire la încheierea contractului;**

c) **bunuri proprii** - sunt bunurile care la încetarea contractului rămân în proprietatea locatorului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut locatorului și au fost utilizate de către acesta pe toată durata închirierii – **utilaje, unelte;**

2.2. Locatarul este obligat prin clauzele contractuale în ceea ce privește protecția mediului. Împărțirea responsabilităților de mediu între locator și locatar se vor stabili de comun acord, prin contractul de închiriere.

2.3. Locatarul se obliga:

- sa asigure exploatarea eficace, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor ce fac obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator prin contract;
- să respecte cel puțin încărcătura minimă de 1 UVM/ha din specia bovine în toate zilele perioadei de pășunat;

- să comunice în scris primăriei, în termen de 5 zile, de la vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în vederea verificării respectării încărcăturii minime de 1 UVM/ha din specia bovine în toate zilele perioadei de pășunat;
- să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat.
- să practice un pășunat rational pe grupe de animale și pe tarlale;
- să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;
- să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii;
- să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;
- să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen;
- să restituie concedentului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract, în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;
- să plătească 30% din prima de asigurare;

2.4. Locatarul nu poate *subînchiria*, în tot sau parte, terenul ce face obiectul contractului de închiriere.

Cu acordul scris al locatorului, locatarul poate să cesioneze contractul de închiriere soțului care participă la exploatarea bunurilor închiriate sau descendenților săi majori.

2.5. Durata închirierii – Durata închirierii este de 7 ani.

2.6. Nivelul minim al chiriei, de la care porneste licitația este de **200 lei/ha/an**.

Chiria se va achita anual, în 2 tranșe : 30% din cuantumul redevenței până la data de 31 Septembrie, restul de 70% urmând a fi plătit până la data de 31 Decembrie.

Pentru plata cu întârziere a chiriei se percep penalități de 0,1% pe zi de întârziere. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic, conduce la rezilierea contractului.

Taxa pe teren prevăzută la art.256 alin.3 Legea 571/2003 privind Codul Fiscal, se plătește de către locatar.

2.7 Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale;
- b) pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;
- c) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;
- g) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- h) neplata la termenele stabilite prin contract, a chiriei și a penalităților datorate;
- i) în cazul vânzării animalelor de către locatar;

- j) schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;
- k) în cazul în care se constată, de către reprezentanții consiliului local faptul că, pajiștea închiriată nu este folosită.

3. Precizari cu privire la ofertele depuse în cadrul procedurii de închiriere

3.1. Reguli de ofertare

Ofertele se depun la sediul Primăriei Noșlac, nr 78, jud.Alba, Cod postal 517615.

Ofertantul are obligația de a depune oferta pana la data limita pentru depunere stabilite în anunțul de licitație.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu cele precizate în caietul de sarcini.

Oferta se transmite în doua plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Plicul exterior trebuie sa contina:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- documentele de calificare
- formularele, inclusiv contractul însușite de ofertant

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusa oferta.

Plicul interior trebuie sa conțină:

- oferta financiară

Pe plicul interior se înscrie denumirea ofertantului și sediul social/domiciliul.

Ofertele pot fi transmise prin poștă sau depuse direct de catre ofertant la adresa indicata în anunt. Indiferent de modalitatea de transmitere, ofertantul isi asuma riscurile transmiterii ofertelor, inclusiv forta majora.

3.2. Documente de calificare

La licitație pot participa toate persoanele interesate care desfasoara activitati în domeniul creșterii animalelor pe raza comunei Noșlac:

- persoane juridice (societati comerciale, PFA, întreprinderi individuale etc),
- persoane fizice,
- asociații legal constituite ale crescătorilor de animale,
- asociații în forma simpla

Acestea vor prezenta următoarele documente:

Persoane juridice și asociații

- dovada înregistrării persoanei juridice în Registrul National al Exploatațiilor (copie card exploatație etc);
- în cazul în care crescătorii de animale sunt constituiti intr-o asociatie cu personalitate juridica se va prezenta lista și copiile cardurilor de exploatație a membrilor asociației;
- certificatul de înscriere în Registrul asociatiilor și fundatiilor, dupa caz, copie;

- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte obiectul de activitate – creșterea animalelor, lucrări de întreținere a terenurilor sau alte activități conexe acestora-original – valabil la data licitației (valabil numai pentru societăți și PFA);
- declarație pe propria răspundere ca nu este în procedura de reorganizare sau lichidare judiciară;
- dovada privind asigurarea încărcăturii minime de 1 UVM/ha din specia bovine pentru suprafața solicitată (adeverința de la Registrul agricol și medicul veterinar);
- dovada deținerii exploatației și a efectivului de animale pe raza comunei, prin prezentarea adeverinței emise de Registrul Agricol care dovedește existența/ înregistrarea animalelor pe raza comunei Noșlac;
- certificat fiscal care să ateste achitarea datoriilor către bugetul de stat, original, valabil la data licitației;

Persoane fizice

- copie după cartea de identitate;
- dovada înregistrării în Registrul Național al Exploatațiilor;
- dovada privind asigurarea încărcăturii minime de 1 UVM/ha din specia bovine pentru suprafața solicitată (adeverința de la registrul agricol și medicul veterinar)
- dovada deținerii exploatației și a efectivului de animale pe raza comunei, prin prezentarea adeverinței emise de Registrul Agricol care dovedește existența/ înregistrarea animalelor pe raza comunei Noșlac;
- certificat fiscal care să ateste achitarea datoriilor către bugetul local, original, valabil la data licitației;

4. Atribuirea contractului de închiriere

4.1. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului atribuirea contractului de închiriere – Prețul cel mai mare.

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

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

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

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

(5) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile Cap.3 din Caietul de sarcini.

(6) După analizarea conținutului plicului exterior, se întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei prin menționarea ofertelor valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

(7) Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și ulterior, în termen de maxim 1 zi lucrătoare, se întocmește Raportul evaluării ofertelor.

Raportul se depune la dosarul licitației.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de calificare. În caz contrar, procedura de licitație se anulează și se organizează o nouă licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(9) În situația în care Comisia de evaluare solicită ofertanților clarificări referitoare la documentele de calificare prezentate în plicul exterior, deschiderea plicului interior și evaluarea ofertei financiare se va stabili la o dată ulterioară, cu respectarea termenului de de 3 zile lucrătoare de raspuns din partea ofertanților, termen calculat de la data primirii solicitării de clarificări.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți și în situația în care nu există vreo solicitare de clarificări din partea Comisiei de evaluare.

(11) În cazul în care există mai multe oferte cu același preț, se va solicita reofertarea prețului, în plic închis.

(12) Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare în funcție de criteriul de atribuire – prețul cel mai mare și întocmește un Proces verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei și Raportul procedurii.

(13) Comuna Noșlac va informa ofertanții, inclusiv ofertantul câștigător, despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(14) În cadrul informării ofertanților care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, se vor prezenta motivele ce au stat la baza deciziei respective.

(15) Comuna Noșlac are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului procedurii cu toți ofertanții.

(16) Comuna Noșlac va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

4.3. Anularea procedurii de licitație

(1) Cu excepția situației prevăzute la pct. 4.2. alin.(8), Comuna Noșlac 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 în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor privind transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență, așa cum sunt definite în art. 311 din Codul administrativ.

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

(3) 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.

5. Contractul de închiriere

5.1 Contractele de închiriere se încheie în formă scrisă în termen de 10 de zile de la data la care comisia de evaluare a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

5.2 Modelul contractului de închiriere este cel aprobat prin Ordinul nr. 407/2051/2013 al MADR. Predarea-primirea obiectului închirierii, se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine act adițional al acestuia.

5.3. (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la pct.4.2 alin. (15) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

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

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

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

7. Dispoziții finale

7.1 Comuna Noșlac va pune documentația de atribuire (caiet de sarcini, model contract și formulare) la dispoziția părților interesate în maxim 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, comunicarea documentației de atribuire de către Comuna Noșlac să nu conducă la situația în care aceasta să fie pusă la dispoziția solicitantului cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În acest sens, persoana interesată va solicita documentația de atribuire cel mai târziu la data de _____ (data licitației – 5 zile lucrătoare).

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

Comuna Noșlac va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu va depăși 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Comuna Noșlac va transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire.

Răspunsul la orice clarificare se va transmite cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor _____.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util pentru a permite respectarea termenului prevăzut anterior, Comuna Noșlac va răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

7.3.(1) Comisia de evaluare, formată din minim 5 membri, se numește prin dispoziție a Primarului comunei Noșlac, cu desemnarea unui președinte și a unui secretar ai comisiei de evaluare.

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

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

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

(2) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

g) soluționarea unor situații neprevăzute în actele normative în materie, apărute pe parcursul organizării procedurii de licitație, altele decât cele care țin de competența comisiei de soluționare a contestațiilor.

(3) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(4) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

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

7.4. Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, cu încălcarea dispozițiilor legale în materia închirierii, are dreptul de a contesta actul respectiv pe cale administrativ-jurisdicțională, în condițiile legislației în vigoare.

7.5. Contestațiile se pot depune în termen de cel mult 5 zile de la data comunicării rezultatului procedurii de licitație și vor fi soluționate în termen de cel mult 10 zile de la data depunerii lor, de către Comisia de soluționare a contestațiilor.

7.6. (1) Comisia de soluționare a contestațiilor, formată din 3 membri, se numește prin dispoziție a Primarului comunei Noșlac, din cadrul specialiștilor proprii din compartimentele de specialitate juridic și urbanism, alții decât cei din comisia de evaluare.

(2) Dispoziția privind soluționarea contestațiilor la procedura de atribuire a contractului de închiriere bunuri ce aparțin domeniului public al comunei Noșlac, poate fi contestată în condițiile Legii nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

- Formulare -

Operator economic

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al / (denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului) în calitate de ofertant, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații (art. 326 Cod penal), că ofertantul pe care îl reprezint nu se afla în procedura insolvenței sau în lichidare, în supraveghere judiciară sau în încetarea activității.

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

Ofertant,

(semnătura autorizată)Data completării

Operator economic,

.....

(semnătură autorizată)

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Catre

Subsemnatul, reprezentant al ofertantului(denumirea firmei și calitatea reprezentanților legali/numele ofertantului), în conformitate cu prevederile și cerințele solicitate înaintăm prezenta propunere de

_____ **Lei/Ha reprezentând chiria anuală pentru imobilul pășune domeniul public al comunei
Noșlac**

Subscrisa/Subsemnatul....., prin semnarea prezentei Oferte declar că avem o înțelegere completă a documentelor comunicate, le acceptăm în totalitate, fără nicio rezervă sau restricție, înțelegem și acceptăm cerințe referitoare la forma, conținutul, instrucțiunile, stipulările și condițiile incluse în Anunțul de participare și documentația de atribuire a contractului.

Data

Ofertant,

(semnătura autorizată) Nume, semnătura și ștampilă

II. FIȘA DE DATE

Privind închirierea prin licitație deschisă a pașunilor din comuna Noșlac, jud. Alba

Cod CPV 70130000 - Servicii de închiriere bunuri imobiliare proprii

- A. Introducere**
- B. Modul de prezentare al ofertelor**
- C. Evaluarea Ofertelor**
- D. Alte informații utile**
- E. Formulare**

A. INTRODUCERE

A.1. Informații privind autoritatea contractantă:

COMUNA NOȘLAC

Adresă: Noșlac, nr. 78, jud.Alba, Cod postal 517615, telefon: 0258.889.101 și fax: 0258.889.101 e-mail: primarianoslac@yahoo.com.

A.2. Scopul aplicării procedurii

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de închiriere a unui imobil suprafața de 10,00 ha pășune în vederea asigurării accesului și exploatarei respectivelor supfețe de pășune în condiții optime pentru o perioadă de 7 ani.

A.3. Legislație aplicabilă

Atribuirea contractului de achiziție publică se realizează în conformitate cu prevederile:

OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 86/2014, cu modificările ulterioare

Ordinul nr. 407/2051/2013 al MADR

OUG 57/2019 privind Codul administrativ

A.4. Valoarea estimată

Valoarea estimată a chiriei anuale este de 200 lei/ Ha

A.5. Durata contractului

Durata totală a închirierii este de 7 ani, cu posibilitatea prelungirii, dar fără depășirea perioadei totale de 10 ani.

A.6. Criteriul de atribuire: *prețul cel mai mare*, aplicat la oferta care îndeplinește toate cerințele de selecție și calificare.

B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR

Documentele ofertei:

1. Plicul extern - Documente de Calificare
2. Plicul intern - Propunere Financiară

Documentele de calificare:

Nr. crt.	Denumire document	Pentru persoane juridice/PFA/	Pentru persoane fizice
1.	Împuternicire/ Procură, dacă este cazul	X	X
2.	Certificat de înregistrare la Registrul Comerțului/ Registrul asociațiilor și fundațiilor Judecătore, după caz	X	-
3.	Carte de identitate (sau alt document care să ateste identitatea)	-	X
4.	Declaratie pe propria raspundere ca nu este în procedura de reorganizare sau lichidare judiciara	X	-
5.	Dovada privind asigurarea încărcăturii minime de 1 UVM/ha din specia bovine pentru suprafața solicitată (adeverința de la Registrul agricol și medicul veterinar)	X	X
6.	Dovada deținerii exploatației și a efectivului de animale pe raza comunei, prin prezentarea adeverinței emise de Registrul	X	X
7.	CertIFICATE FISCALE care să ateste plata la zi a impozitelor și taxelor la bugetul de stat (ANAF) și la cel local (Primăriei)	X	X

Documentele vor fi depuse în plicul extern alături de plicul interior care conține oferta financiară, închis și sigilat.

Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția "*CONFORM CU ORIGINALUL*", precum și semnătura autorizată).

Propunerea Financiară

Prețul ofertei va fi exprimat sub forma chiriei anuale/ ha , în Lei.

Propunerea financiară va fi depusă în plicul interior, separat. Plicul va purta înscrisul "*PROPUNERE FINANCIARĂ*".

Plicul exterior trebuie să fie marcat cu adresa autorității contractante, denumirea și adresa completă a ofertantului.

Limba de redactare – toate documentele vor fi redactate în limba română.

C. EVALUAREA OFERTELOR

Comisia de evaluare va proceda la deschiderea plicului ce conține documentele de calificare și vor fi considerate calificate acele oferte care au îndeplinit în totalitate cerințele de la documentele de calificare și drept urmare se va proceda la deschiderea ofertei financiare.

D. ALTE INFORMATII UTILE

Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute de la sediul Comunei Noșlac.

Adresa la care trebuie depuse ofertele: Noșlac str. Princiăpală nr. 78, jud. Alba.

E. FORMULARE

1. Împuternicire;
2. Propunere financiară;
3. Formular solicitare clarificări;
4. Declarație pe proprie răspundere

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

Model

ÎMPUTERNICIRE

Ofertantul _____, împuternicim pe
_____, ce se legitimează cu CI Seria _____ Nr.
_____, să depună documente în procedura de atribuire a
contractului de închiriere.

O traducere autorizată în limba română va însoți orice împuternicire într-o altă limbă.

Numele în clar: _____

Semnătura și ștampila: _____ în calitate de:

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

Model

FORMULAR DE OFERTĂ

Subsemnatul, reprezentant al ofertantului
(denumirea firmei și calitatea reprezentanților legali/numele ofertantului), în conformitate cu prevederile și cerințele solicitate înaintăm prezenta propunere de

_____ **Lei/Ha reprezentând chiria anuală pentru imobilul pășune domeniul public al
comunei Noșlac**

Subscrisa/Subsemnatul....., prin semnarea prezentei Oferte declar că avem o înțelegere completă a documentelor comunicate, le acceptăm în totalitate, fără nicio rezervă sau restricție, înțelegem și acceptăm cerințe referitoare la forma, conținutul, instrucțiunile, stipulările și condițiile incluse în Anunțul de participare și documentația de atribuire a contractului.

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată) Nume, semnătura și ștampilă

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

Model

SOLICITARE DE CLARIFICĂRI

**Către,
Comuna Noșlac**

Referitor la procedura de atribuire a contractului de închiriere a unei suprafețe de ___ ha pășune domeniul public al comunei Noșlac, vă adresăm următoarea solicitare de clarificări cu privire la:

- 1.
- 2.
- 3.

Față de cele de mai sus, vă rugăm să ne prezentați punctul dumneavoastră de vedere cu privire la aspectele menționate mai sus.

Ofertant, (semnătura autorizată)

Nume, semnătura și ștampilă

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

Model

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al /
(denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului) în calitate de ofertant, declar pe propria
răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații (art. 326 Cod penal),
că ofertantul pe care îl reprezint nu se afla în procedura insolvenței sau în lichidare, în
supraveghere judiciară sau în încetarea activității.

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

Ofertant,
(semnătura autorizată)

Comuna/Orașul/Municipiul

Județul

Nr. .../data

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea prin licitație publică deschisă cu oferte, a unei pășuni în suprafață de 10ha din domeniul public/privat al comunei Noșlac

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

Prin prezenta,

Subsemnatul/ reprezentant împuternicit al (denumirea operatorului economic), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, la licitația publică deschisă cu oferte, a lotului _____ de pasune din domeniul public/privat al comunei Noșlac organizată în ședință publică la data _____ ora ____ de către Primăria comunei Noșlac. particip și depun oferta:

- în nume propriu;
 - ca asociat în cadrul asociației
 - ca subcontractant al
- (Se bifează opțiunea corespunzătoare).

2. Subsemnatul declar că:

- nu sunt membru al niciunui grup sau rețele de operatori economici;
 - sunt membru în grupul sau rețeaua a cărei listă cu date de recunoaștere o prezint în anexă.
- (Se bifează opțiunea corespunzătoare).

3. Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de concesiune sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de concesiune.

4. De asemenea, 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, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.

5. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai Primăriei comunei Noșlac cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie sau subsemnatul ofertant.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA
---	-------------------------------

OFERTANT

.....

Formular – F5

DECLARAȚIE

PRIVIND RESPECTAREA MĂSURILOR DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Subsemnatul (a)....., reprezentant(ă) al(a)
..... (denumirea/numele și sediul/adresa operatorului economic), în calitate
de ofertant la licitația publică deschisă cu oferte, a unei suprafețe de pasune de 10 ha din domeniul
public/privat al comunei Noșlac organizată de Primăria comunei Noșlac în data de, ora
....., **declar că la elaborarea ofertei am luat în considerare toate obligațiile legale privitoare la
protecția mediului.**

.....
.....
.....
.....
Subsemnatul (a), 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 dispun.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA
--	-------------------------------

OFERTANT

Formular – F1

FIȘA OFERTANTULUI

pentru închirierea prin licitație publică deschisă cu oferte, a unei pășuni în suprafață de 10 ha din domeniul public/privat al comunei Noșlac

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon / fax _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Obiect de activitate _____
- 9) Nr. Cont _____
- 10) Banca _____
- 11) Capitalul social (lei) _____
- 12) Cifra de afaceri (lei) _____

Numele, funcția, ștampila și semnătura
reprezentantului legal

Data întocmirii
ZZ.LL.AAAA

OFERTANT

Formular F - 6

FORMULAR DE OFERTA

pentru închirierea prin licitație publică deschisă cu oferte, a unei pășuni în suprafață de 10 ha din domeniul public/privat al comunei Noșlac

Examinând documentația de atribuire pentru închirierea prin licitație publică deschisă cu oferte, a unei pășuni în suprafață de 10 ha din domeniul public/privat al comunei Noșlac, subsemnatul/ reprezentantul ofertantului _____, ofer , în conformitate cu cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să închiriez lotul de pasune _____ din domeniul public/privat al comunei Noșlac pentru suma de _____ lei/an.

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă pentru o durată de _____ zile, respectiv până la data de _____, și ea va rămâne obligatorie pentru mine și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

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

Menționez faptul că în cazul în care oferta mea va fi declarată câștigătoare mă oblig să accept indexările stabilite prin acte oficiale ale locatorului și modalitatea de achitare a chiriei stabilită de către acesta.

Înțeleg că nu sunteți obligați să acceptați oferta cu cel mai ridicat preț sau orice altă ofertă pe care o puteți primi.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA
---	-------------------------------

Comuna/Orașul/Municipiul

Județul

Nr. .../data

III. CONTRACT-CADRU

Închiriere suprafețele de pajiști aflate în domeniul public al comunei Noșlac

Încheiat astăzi

I. Părțile contractante

1. Între Comuna Noșlac adresa, telefon/fax, având codul de înregistrare fiscală, cont deschis la, reprezentat legal prin primar, în calitate de locator, și;

2. cu exploatarea*) în localitatea, str. nr., bl., sc., et., ap., județul, având CNP/CUI, nr. din Registrul național al exploataților (RNE)/...../....., contul nr., deschis la, telefon, fax, reprezentată prin, cu funcția de, în calitate de locator,

În temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor art.332 și urm. Cod administrativ, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Noșlac de aprobare a închirierii nr. din, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pajiștii aflate în domeniul public/privat al comunei, orașului, respectiv al municipiului pentru pășunatul unui număr de animale din specia, situată în blocul fizic, tarlaua, în suprafață de ha, identificată prin număr cadastral și în schița anexată care face parte din prezentul contract.

2. Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine anexă la contract.

3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locator în derularea închirierii sunt următoarele:

a) bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului:

b) bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni locatorului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini:

c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului:

4. La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate la acest punct, locatorul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

5. Obiectivele locatorului sunt:

a) menținerea suprafeței de pajiște;

b) realizarea pășunatului rațional pe grupe de animale și pe tarlale, cu scopul menținerii calității covorului vegetal;

c) creșterea producției de masă verde pe hectar de pajiște.

III. Durata contractului

1. Durata închirierii este de ani, începând cu data semnării prezentului contract, cuprinsă între 7 și 10 ani, conform prevederilor art. 9 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 86/2014, cu modificările ulterioare, cu respectarea perioadei de pășunat, respectiv a fiecărui an.

2. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru încă o perioadă, ținând cont de respectarea clauzelor contractuale, valoarea investițiilor efectuate de către locatar pe pajiște și altele asemenea, cu condiția ca prin prelungire să nu se depășească termenul maxim de 10 ani prevăzut la art. 9 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 86/2014, cu modificările ulterioare.

IV. Prețul închirierii

1. Prețul închirierii este de lei/ha/an, stabilit cu respectarea condițiilor art. 6 alin. (3) și (4) din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.064/2013, cu modificările și completările ulterioare, chiria totală anuală (nr. ha x preț pe ha) fiind în valoare de lei.

2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei, deschis la Trezoreria, sau în numerar la casieria unității administrativ-teritoriale.

3. Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 31 Septembrie și 70% până la data de 31 Decembrie a fiecărui an calendaristic.

4. În situația primului an contractual, respectiv anul încheierii contractului de închiriere, chiria se datorează pentru numărul de luni acoperite contractual și se determină prin înmulțirea chiriei lunare (chirie anuală: 12 luni) cu numărul de luni rămase din anul calendaristic. În această situație, tranșa de 30% datorată din chiria aferentă anului 2021 se plătește până la data de 31 septembrie.

4. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din quantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, quantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

5. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

V. Drepturile și obligațiile părților

1. Drepturile locatarului:

- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa pajiștile care fac obiectul contractului de închiriere.

2. Drepturile locatorului:

a) să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și în următoarele condiții:

.....;

b) să predea pajiștea locatarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe bază de proces-verbal;

c) să solicite utilizatorului situația lucrărilor realizate, cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare;

d) să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe pajiște;

e) să participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar pe pajiște și să confirme prin semnătură executarea acestora.

3. Obligațiile locatarului:

a) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract;

b) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;

c) să plătească chiria la termenul stabilit;

d) să respecte cel puțin încărcătura minimă de 1 UVM/ha din specia bovine în toate zilele perioadei de pășunat;

e) să comunice în scris primăriei, în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în vederea verificării respectării încărcăturii minime de 1 UVM/ha din specia bovine în toate zilele perioadei de pășunat;

f) să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat;

g) să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;

h) să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;

i) să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii;

j) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;

k) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

l) să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen;

m) să restituie concedentului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;

n) să plătească 30% din prima de asigurare.

4. Obligațiile locatorului:

a) să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;

b) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

c) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;

d) să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

VI. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți

Locatorul răspunde de:

Locatarul răspunde de:

VII. Răspunderea contractuală

1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

2. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract părțile datorează penalități în limitele stabilite de legislația în vigoare. Dacă penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.

3. Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

VIII.Litigii

1.Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată.

2.Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

3.Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

IX.Încetarea contractului

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a)în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale;

b)pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;

c)la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

d)în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locatar în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

e)în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

f)în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

g)în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

h)neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;

i)în cazul vânzării animalelor de către locatar;

j)schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;

k)în cazul în care se constată faptul că pajiștea închiriată nu este folosită.

X.Forța majoră

1.Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

2.Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3.Dacă în termen de (zile, ore) de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

4.În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

XI.Notificări

1.În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

2.În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.

3.Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

4.Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XII.Dispoziții finale

1.Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

2.Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

3.Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.

4.Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

5.Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

6.Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de exemplare, din care, astăzi,, data semnării lui, în Primăria

LOCATOR

Consiliul Local

Primar: dl

Vizat de secretar,

LOCATAR

SS

Prevederile prezentului contract-cadru constituie condiții minime obligatorii care trebuie respectate la încheierea contractelor, acestea putând fi completate în funcție de situația de fapt.

Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 333 din data de 7 iunie 2013

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SZILAGYI ARPAD OTILA

Szilagyi



P. SECRETAR GENERAL,
ILEA MELINDA IMOLA

Imola

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA COMUNA NOSLAC
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI NOSLAC

Noslac, nr. 78, comuna Noslac , județul Alba, tel./fax: 0258/889101, primarianoslac @yahoo.com

HOTĂRÂREA NR. 17/30.03.2021

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a atelierului și a unei suprafețe de 500 mp teren din incinta Școlii Generale Căptălan Vale, situate în Căptălan, comuna Noșlac și însușirea documentației de evaluare

Consiliul Local al comunei Noșlac, județul Alba, întrunit în ședință ordinară la data de 30.03.2021, ca urmare a emiterii dispoziției de convocare nr. 54/24.03.2021, de către primarul comunei Noșlac, Zilahi Florin Claudiu;

Luând în dezbatere:

- Proiectul de hotărâre nr. 17/23.03.2021 inițiat de Primarul Comunei Noșlac, dl. Zilahi Florin Claudiu;
- Documentația privind evaluarea proprietății imobiliare "Clădire Școală Generală Căptălan Vale și teren aferent" întocmită de evaluatorul autorizat Marcu Maria cu specializările EPI, EBM, legitimat cu act nr. 13865;
- Referatul de aprobare nr. 1521/23.03.2021 întocmit de inițiatorul proiectului de hotărâre, primarul comunei Noșlac, dl. Zilahi Florin-Claudiu;
- Referatul de specialitate nr. 1574/23.03.2021 întocmit de ing. Popa Marius-Daniel, compartiment achiziții publice și urbanism, motivând necesitatea închirierii atelierului situat în incinta Școlii Generale Căptălan Vale prin prisma faptului că trebuie utilizat pentru a se evita degradarea sa prin neutilizare, sens în care a întocmit studiu de oportunitate; în plus, a fost formulată cerere în acest sens de către PFA care a întreprins activitate economică în același imobil, în baza unui contract de închiriere.

Având în vedere prevederile:

- art. 129, alin.(1), alin. (2) lit. c) și alin(6) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu referențele la atribuțiile consiliului local în ceea ce privește administrarea domeniului public și privat al unității administrativ teritoriale;

În temeiul art.139 alin (1) potrivit căruia în exercitarea atribuțiilor care îi revin, consiliul local adopta hotărâri, coroborat cu art.196 alin(1) lit.a) din O.U.G.57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căruia în exercitarea atribuțiilor care le revin autoritățile administrației publice locale emit acte administrativ:

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se însușește documentația privind evaluarea proprietății imobiliare "Clădire Școală Generală Căptălan Vale și teren aferent" întocmită de evaluatorul autorizat Marcu Maria cu specializările EPI, EBM, legitimat cu act nr. 13865, cu completarea ulterioară, prezentată în Anexa nr.1 , parte a prezentei hotărâri.

Art. 2. Se aprobă închirierea pe o perioadă de 7 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților, a imobilului atelier 49 mp și a unei suprafețe de 500 mp teren, situate în incinta Școlii Generale Căptălan Vale, comuna Noșlac, din domeniul public al comunei Noșlac.

Art. 3.(1) Se aprobă **Documentația de atribuire** privind procedura de licitație publică pentru închirierea bunului imobil construcție –atelier și a unei suprafețe de 500 mp teren, situate în incinta Școlii Generale Căptălan Vale, comuna Noșlac, din domeniul public al comunei Noșlac, conform Anexei 2, parte a prezentei hotărâri.

(2) Prețul minim de pornire a licitației este de 85 lei/lună, respectiv, 1.020 lei/an.

(3) Se constituie garanția de participare la nivelul contravalorii a două chirii lunare, în sumă totală de 170 lei.

Art. 4 Se aprobă **Studiul de oportunitate** privind închirierea bunului imobil construcție –atelier și a unei suprafețe de 500 mp teren, situate în incinta Școlii Generale Căptălan Vale, comuna Noșlac, din domeniul public al comunei Noșlac, prevăzut la anexa nr. 3, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se împuternicește primarul comunei Noșlac și compartimentul achizitii publice și urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului com. Noșlac.

Art.6. (1) Împotriva prezentului act administrativ, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său sau într-un interes legitim poate formula plângere prealabilă la Consiliul local Noșlac, în termen de 30 de zile de la data aducerii la cunoștința publică.

(2) Prezentul act administrativ poate fi contestat la secția de contencios administrativ a Tribunalului în termen de 6 luni de la data comunicării răspunsului la plângerea prealabilă depusă, conform Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului - Județul Alba,
- Primarului comunei Noșlac
- Compartimentului de achizitii publice și urbanism

Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei comunei Noșlac și pe pagina de internet www.primarianoslac.ro

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZILAGYI ARPAD-OTILA**

Szilagyi



**CONTRASEMNEAZĂ,
P. SECRETAR GENERAL,
ILEA MELINDA IMOLA**

Imola

VOTURI: Pentru - 11
Împotriva - 0
Abțineri - 0

Numărul total al consilierilor este 11. Numarul de consilieri prezenti este 11.

Raport de Evaluare
proprietăți imobiliare

CLĂDIRE ȘCOALĂ GENERALĂ CĂPTĂLAN VALE
și teren aferent
Nr. cadastral 875, 876

situat în comuna NOȘLAC , str. Școlii, nr. FN



Proprietar: COMUNA NOȘLAC – domeniu Public

Destinatar : COMUNA NOȘLAC

- FEBRUARIE 2021 -

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 și al Comunei NOȘLAC.

1. INTRODUCERE

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Clădire Școală Generală Căptălan Vale și teren aferent" situată pe strada Școlii, nr. FN , NOȘLAC , jud. Alba.

Parcela se identifică cu Nr. cadastral 875, 876 .

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din: o parcelă de teren intravilan cu suprafața de 1105 mp, categoria de folosință curți-construcții , Clădirea Școlii cu Sc= 114 mp și Clădirea Atelierului cu Sc = 49 mp. Imobilul face parte din Domeniului Public al comunei Noșlac .

Raportul a fost structurat după cum urmează :

(1) *Partea introductivă*

(2) *Premizele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării

(3) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate

(4) *Analiza datelor* – conține aplicarea metodei de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului .

(5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este :

Denumire	Suprafață	Valoare piață	
	mp	EURO	LEI
Teren aferent	1.105	1.879	9.156,00
Clădire Școală	114	9.029	44.010,39
Clădire Atelier	49	2.476	12.070,51
	Total	13.384	65.236,90

- ⇒ Cursul de schimb considerat este de 4,8741 lei/euro, curs oficial valabil la data de 11.02.2021.
- ⇒ Valorile estimate in EURO sunt 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 evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este liniara) ;
- ⇒ Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, orientărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR - Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă ,

ing. Marcu Maria

Evaluator autorizat specializările PI și BM,

Membru titular ANEVAR - Legitimație nr. 13865

Telefon 0748764180



CUPRINS

1. INTRODUCERE

REZUMATUL EVALUARII

1.1 CERTIFICARE

2. PREMIZELE EVALUARII

2.1 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

2.2 OBIECTUL EVALUĂRII. SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

2.3 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

2.4 BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE

2.5 DATA ESTIMĂRII VALORII

2.6 MONEDA RAPORTULUI

2.7 MODALITĂȚI DE PLATĂ

2.8 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

2.9 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSE DE INFORMAȚII

2.10 CLAUZA DE NEPUBLICARE

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

3.1.1 *Situația juridică*

3.1.2 *Descrierea amplasamentului*

3.2 STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE)

3.2.1 *Analiza cererii*

3.2.2 *Analiza ofertei competitive*

3.2.3 *Echilibrul pieței*

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

ABORDAREA PRIN COSTURI

4.2 EVALUAREA TERENULUI / ABORDAREA PRIN COMPARATII

4.3 EVALUAREA CONSTRUCȚIEI

ABORDAREA PRIN VENIT

4.4 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.

5. FOTOGRAFII

ANEXE....

1.1. Certificare

Prin prezenta certificăm că :

- ◆ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte ;
- ◆ Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepartinitoare;
- ◆ Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu avem nici un interes personal și nu suntem partinitori față de vreuna din părțile implicate;
- ◆ Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- ◆ Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aproximarea unui împrumut;
- ◆ În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020, ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România , care cuprinde principiile și conceptele evaluării general acceptate și se bazează pe Standardele Internaționale de Evaluare și au în completare Ghidurile de Evaluare .
- ◆ Certificăm faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de noi poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 , ale ANEVAR – SEV 400 Verificarea evaluărilor;
- ◆ Certificăm faptul că am efectuat personal inspecția proprietății imobiliare ce face obiectul raportului;
- ◆ În prezent suntem membrii ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- ◆ Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenți să efectuăm acest raport de evaluare;
- ◆ Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională la Allianz-Tiriac .

ing. Marcu Maria
Evaluator autorizat specializările PI și BM,
Membru titular ANEVAR - Legitimă nr. 13865
Telefon 0748764180



2. PREMIZELE EVALUĂRII

2.1 Ipoteze și ipoteze speciale

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.

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

- ⇒ 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 este considerat valabil și marketabil;
- ⇒ Evaluatorul a avut la dispoziție schița anexată, evaluarea se referă la suprafețele înscrise în acestea;
- ⇒ Se presupune ca 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;
- ⇒ Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ⇒ Situația 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;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ⇒ Valorile estimate în EURO sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- ⇒ 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 altă 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;
- ⇒ 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- ⇒ În scopul determinării valorii de piață, evaluarea s-a făcut în ipoteza că poate fi instrăinat la data evaluării și că nu există restricțiile de instrăinare și administrare.



2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Clădire Școală Generală Căptălan Vale și teren aferent" situată pe strada Școlii nr. FN , NOȘLAC , jud. Alba. Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din: o parcelă de teren intravilan cu suprafața de 1105 mp, categoria de folosință curți-construcții , Clădirea Școlii cu Sc= 114 mp și Clădirea Atelierului cu Sc = 49 mp.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului în vederea valorificării prin vânzare/concesiune. Prezenta lucrare se adresează Comunei NOȘLAC , în calitate de destinatar.

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară aparține Domeniului Public al comunei NOȘLAC, se identifică cu Nr. cadastral 875, 876, conform evidentelor cu Inventarul Domeniului Public al comunei .

A fost supus evaluării dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare prezentate mai sus.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările *Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2019* :

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Documentare și conformare
- SEV 103 Raportarea evaluării
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 400 - Verificarea evaluării
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Pentru proprietățile evaluate în prezentul raport, s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivelor așa cum este aceasta definită în *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020* „Valoarea de piață – bază de evaluare, SEV 100 Cadru general ”.

Conceptul de valoare de piață presupune un pret negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Conform standardului, definiția valorilor este următoarea:

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

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială, unde participanții acționează în mod liber.

Evaluarea s-a efectuat prin aplicarea următoarelor metode :

- Metoda comparațiilor de piață;
- Metoda reziduală ;

Conform metodologiei recomandate de ANEVAR după aplicarea metodelor, rezultatele acestora au fost analizate, iar rezultatul analizei a dus la formarea opiniei evaluatorului.

2.5. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii FEBRUARIE 2021. Data raportului este 11.02.2021, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator .

2.6. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EURO. Având în vedere că metodele utilizate conduc



la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,8741 lei/euro. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

2.7. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

2.8. Inspecția proprietății

Inspeția proprietății a fost realizată de către evaluator ing. Marcu Maria la data de 10.02.2021. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

2.9. Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

- ⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și dimensiuni;
- ⇒ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri etc.);
- ⇒ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- ⇒ proprietarul, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ⇒ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- ⇒ baza de date a evaluatorului;
- ⇒ informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- ⇒ informații existente pe site-urile specializate și Piața Imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează terenul supus evaluării;

2.10 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. 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 aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (FEBRUARIE 2021) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. 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 menționat la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Clădire Școală Generală Căptălan Vale și teren aferent" situată pe strada Școlii nr. FN, Căptălan, jud. Alba. Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din: o parcelă de teren intravilan cu suprafața de 1105 mp, categoria de folosință curți-construcții. Clădirea Școlii cu Sc= 114 mp și Clădirea Atelierului cu Sc = 49 mp.

3.1.1. Situația juridică

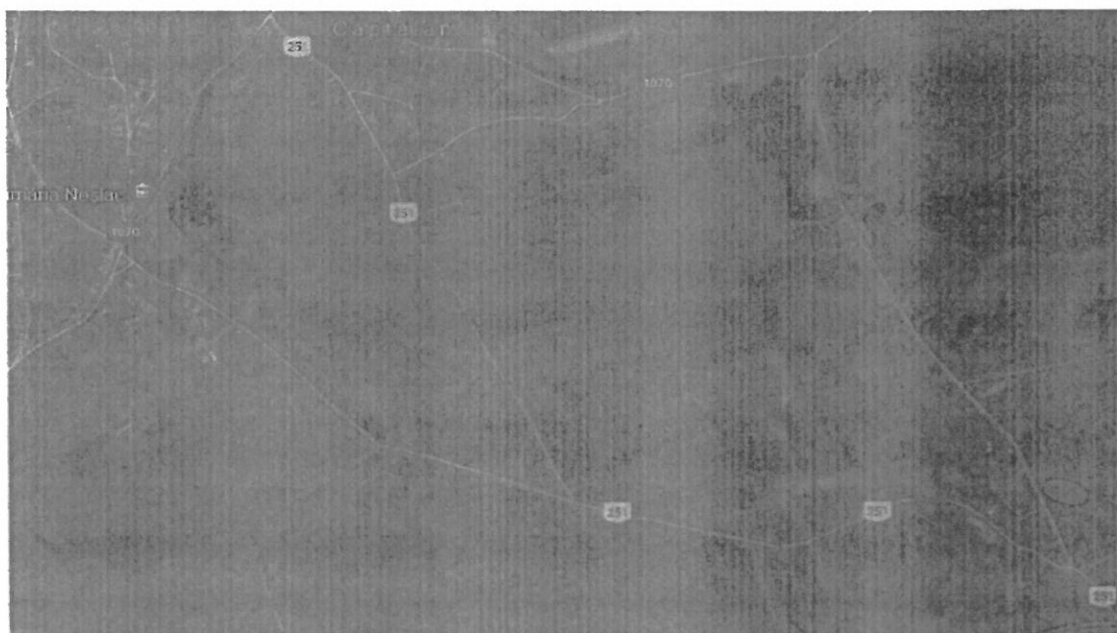
Proprietatea imobiliară aparține domeniului Public al comunei NOȘLAC, conform Inventarului Domeniului Public al comunei, pus la dispoziția evaluatorului de către proprietar.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare prezentate mai sus.

3.1.2. Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare:

- este situată în intravilanul localității Captalan pe str. Școlii ;
- este în zona periferică, la ieșirea din localitate ;
- terenul are categoria de folosință curți construcții, este parțial ocupat de construcții ;
- terenul este aproximativ plan și are o formă regulată;
- se învecinează cu parcele de teren similare aflate în proprietate privată;
- utilitățile sunt : energie electrică ;



3.2. Studiu de vandabilitate (Analiza pieței imobiliare)

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 unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în



mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip "Teren cu clădire", teren categoria „curți-construcții” și clădirea tip Școală. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a comunei Noșlac, populația, tendințe ale ultimilor ani și de perspectivă, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

3.2.1. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este la un nivel scăzut în zona de dispunere, fapt ce conduce la un trend de scădere a prețurilor și la un număr redus de tranzacționari.

Un segment important al cererii îl reprezintă investitorii, care cumpără parcele de teren pentru a fi revândute apoi la un preț mai avantajos. Un alt segment al cererii este reprezentat de investitorii / promotorii imobiliari care intenționează să dezvolte în zonă proiecte de tip imobiliar.

3.2.2. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În zona de referință, oferta de terenuri este mai mare decât cererea iar prețul unitar se află în intervalul 0,21-4,4 EUR/mp. La limita superioară se regăsesc terenuri pentru construcții, cu acces facil, deschidere mare la strada, cu utilități. În general terenurile tranzacționate se achiziționează în vederea unor dezvoltări imobiliare.

3.2.3. Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul zonei de dispunere a proprietății imobiliare evaluate există un echilibru între cerere și oferta.

Tendința de dezvoltare imobiliară în zonă, va duce probabil la creșterea interesului investitorilor și promotorilor imobiliari în zona proprietății imobiliare supuse evaluării.

Piața imobilelor cu destinația "teren liber" este caracterizată printr-un număr relativ restrâns de tranzacții datorită unui ritm mic de dezvoltare a construcțiilor sau a investițiilor imobiliare.

Cererea pentru terenuri libere pentru construcții este mai mare decât oferta. Acest aspect este favorizat și de echiparea tehnico-edilitară bună, asigurări cu rețele corespunzătoare de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.

În principal oferta pentru sectorul imobiliar al terenurilor libere destinate construcțiilor este relativ mică în zonă, datorită în special gradului foarte mare de ocupare al terenului; Ca urmare există un dezechilibru evident în favoarea ofertei.



4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

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 terenului liber;
- ⇒ cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

- ⇒ permisibilă legal;
- ⇒ posibilă fizic;
- ⇒ fezabilă financiar;
- ⇒ maxim productivă.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă este cea de teren cu destinația Clădire cu anexe și teren intravilan. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare poate fi permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

4.2. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

4.2.1. EVALUAREA TERENULUI .

Abordarea prin comparații

Pentru *evaluarea terenului* aferent proprietății imobiliare analizate s-au avut în vedere următoarele considerente :

- Suprafața de teren este de 1105 mp
- Terenul are o forma regulată
- Terenul este situat în zona periferica a localitatii ,
- Este într-o zona preponderent rezidențială .

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă sau



zone comparabile satisfăcător. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul "de evaluat" și celelalte terenuri deja tranzacționate sau oferte, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile/ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar. S-au trecut în revistă elementele de comparație¹ necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente.

	Denumire	Propr. subiect	Co_A	Co_B	Co_C
	Teren situat		Căptalan	Căptalan	Căptalan
	Căptalan	feb.21	feb.21	feb.21	feb.21
	teren intravilan	1105	4200	4000	7000
	str. Scolii		Căptalan	Căptalan	Căptalan
0	PREȚ VÂNZARE (EURO/MP)		€ 0,31	€ 0,37	€ 0,52
1	CONDIȚII DE VINZARE		oferta	oferta	oferta
	Corecție pentru condiții de vnzare		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Corecție pentru condiții de vnzare		-€ 0,02	-€ 0,02	-€ 0,03
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 0,29	€ 0,35	€ 0,49
2	CONDIȚII ALE PIETEI (data)	feb.21	idem	idem	idem
	Condiții ale pietei		0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție pentru condiții de piata		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 0,29	€ 0,35	€ 0,49
3	LOCALIZARE	periferica	periferic/izolat	periferic	periferic
	Corecție pentru localizare		15,0%	0,0%	0,0%
	Corecție pentru localizare		€ 0,04	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 0,34	€ 0,35	€ 0,49
4	UTILITĂȚI DISPONIBILE	la parcela	nu	nu	nu
	Utilități disponibile		25,0%	25,0%	25,0%
	Corecție pentru utilități disponibile		€ 0,08	€ 0,09	€ 0,12
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 0,42	€ 0,44	€ 0,62
5	Acces /deschidere	direct	indirect	indirect	direct
	Corectie ptr. Acces procentuală		5%	5%	0%
	Corecție ptr. Acces		€ 0,02	€ 0,02	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 0,44	€ 0,46	€ 0,62
6	ZONARE/categorie	rezid.	nerezid.	nerezid.	nerezid.
	Corectie pentru Zonare		25,0%	25,0%	25,0%
	Corecție pentru zonare		€ 0,11	€ 0,12	€ 0,15
	Formă, raport dimensiuni		10,0%	10,0%	10,0%
	Corecție pentru formă și dimensiuni		€ 0,06	€ 0,06	€ 0,08
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 0,61	€ 0,63	€ 0,85
7	Construibil	da	nu	nu	nu
	Corectie ptr. Teren construibil - %		25%	25%	25%
	Corecție ptr. Teren construibil		€ 0,15	€ 0,16	€ 0,21
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 0,76	€ 0,79	€ 1,06
8	SUPRAFATA	1105	4200	4000	7000
	Corectie ptr suprafata		2%	2%	5%
	Corecție pentru suprafata		€ 0,02	€ 0,02	€ 0,05
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 0,78	€ 0,81	€ 1,11
9	CEA MAI BUNA UTILIZARE	construibil	agricol	agricol	agricol
	Corecție pentru CMBU		50,0%	50,0%	50,0%
	Corecție pentru CMBU		€ 0,39	€ 0,40	€ 0,56
	Preț corectat (EUR)		€ 1,17	€ 1,21	€ 1,67
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 1,20	€ 1,20	€ 1,70
	Corecție totală netă	(absolut)	€ 0,96	€ 0,84	€ 1,15
		(procentual)	311%	228%	221%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 1,00	€ 0,88	€ 1,20
		(procentual)	321%	238%	231%



După aplicarea corecțiilor s-au ales valorile amplasamentului pentru care au fost necesare cele mai mici corecții brute (procentual) (comparabila C) . Aplicând algoritmul de calcul / ajustare se obține “valoarea unitară” a terenului de 1,7 €/mp .
Astfel, valoarea amplasamentului este:

$$\text{Valoare}_{\text{teren / comparatii}} = 1105 \text{ mp} * 1,7 \text{ Euro/m} * 4,8741 = 9.156,00 \text{ Lei}$$

4.2.3. EVALUAREA CONSTRUCȚIEI

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.

Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizică/funcțională, sau depreciere externe . Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pietei sau deficiente fizice.

Costul 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 de actualitate.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. Astfel se estimează valoarea de înlocuire a clădirii din care s-a dedus deprecierea acumulată, valori corespunzătoare la aceasta dată .

Pașii aplicării metodei sunt :

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților
- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale– raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Insumarea costurilor totale.

Deprecierea este definită ca fiind o pierdere a utilității unui activ cauzată fie de deteriorarea fizică, de schimbările tehnologice, ale schemelor de evoluție a cererii și de modificările mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:
- recuperabilă (reparații neefectuate la timp);



- nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
- nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:
 - recuperabilă;
 - nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă (economică).

În teoria și practica evaluării există trei forme ale deprecierei:

- depreciere fizică;
- depreciere funcțională;
- depreciere economică.

Deprecierea fizică - este o pierdere a utilității cauzată de deteriorarea fizică a activului sau a componentelor sale, ca efect al vârstei sale și a utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Cuantificarea deprecierei fizice recuperabile se face prin costul de înlăturare a deficienței. Alte cauze ale deprecierei fizice nu sunt nerecuperabile, adică starea de deteriorare nu poate fi remediată.

Deprecierea fizică nerecuperabilă poate fi cuantificată prin luarea în considerare a vârstei activului, a duratei de viață așteptată totală și a celei rămășă. Durata de viață a unui activ poate fi:

- durata de viață utilă;
- durata de viață economică.

Cuantificarea deprecierei fizice se face prin raportul procentual dintre vârsta efectivă (V_{ef}) a unui mijloc fix (și nu vârsta lui cronologică) și durata de viață utilă a acestuia (DVU).

Vârsta efectivă reflectă starea și utilitatea activului și se determină numai în urma inspecției mijlocului fix și componentelor acestuia. Durata de viață utilă este perioada totală de timp în care se așteaptă ca un activ să genereze beneficii economice pentru proprietarul lui.

Durata de viață economică este perioada totală de timp în care se așteaptă ca un activ să genereze beneficii economice pentru proprietarul lui și pentru alți utilizatori ulteriori.

Estimarea deprecierei fizice și metoda de calcul al vârstei efective se va face având în vedere modernizarile/extinderile efectuate clădirii evaluate.

Deprecierea 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 - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și 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 care nu ar trebui inclus).

Depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc.

În situația clădirilor din cadrul prezentei evaluări a fost determinată uzura fizică, deprecierea din neadecvare funcțională și din deprecierea din cauze externe, finanțare și reglementări legale.

Pentru clădirile evaluate se stabilește costul de nou conform Catalogelor de reevaluare a clădirilor – "Evaluarea rapidă a construcțiilor" : Catalog 117 , fisa 4 – Școala primară și Catalog nr. 124 fisa 11-Dependința izolată, editura Matrix .

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii de piață corespunzătoare lunii februarie 2021 în vederea valorificării prin concesiune/inchiriere .



	Fundații	Finisaje	Pardoseală	Arhitectură	Utilități
Școală (clădire tip P)	Fundații și structură din beton	Peretii : - sunt din zidarie - zugraveli var	Ciment sclivisit	Acoperiș tip șarpantă din lemn Învelitoare din țiglă Timplărie lemn	Retea de energie electrica interioară
Atelier (clădire tip P)	Fundații și structură din beton	Peretii : - sunt din zidarie - zugraveli var	Ciment sclivisit	Acoperiș tip șarpantă din lemn Învelitoare din țiglă Timplărie lemn	Retea de energie electrica interioara.

Cladirile au caracteristici si dotari inferioare .

S-a estimat valoarea de reconstrucție a clădirilor din care s-a dedus deprecierea acumulata, valorii corespunzătoare lunii februarie 2021 .

Definiții:

Costul de reconstrucție = 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 construcție, arhitectură și planuri și calitate de manoperă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate .

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

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

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin aceasta metoda se analizează separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica și apoi se totalizează o suma globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează aceasta metoda sunt:

uzura fizica - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultata) și nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

neadekvare funcțională - este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte - recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiente 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 economica (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Gradul de uzura s-a stabilit tinand seama de durata efectiva de functionare a cladirii si de inaltimea tavanului .

Clădire Școală :

- Depreciere fizica : - constructii din anii 1960-1965 ; ca urmare diminuarea este de 65 %.
- Neadekvarea functionala – avînd in vedere compartimentarea, accesul, disfunctionalitatea spatiilor, s-a considerat de 15 % .
- Depreciere economica: spatiu cu restrictii de utilizare de 5% (referitor la dotarile existente) .
- Alte elemente de corectie: tinind cont de conditiile de piata locale (piata inactiva, preturi in scadere, cresterea ratei somajului in zona), conditii restrictive de finantare s-a apreciat

DETERMINARE COST DE NOU LA DATA EVALUARII

Sursa Costului de nou	Catalog nr.117 - Fisa 3- Școli primare, licee etc					
Determinarea costului de nou la 01.01.1965						
Ad (mp) =		114				
Construcții	114	mp x	630,0	lei/mp =	71.820	lei
Instalatii electrice	114	mp x	20,0	lei/mp =	2.280	lei
Instalatii sanitare	114	mp x	0,0	lei/mp =	0	lei
Instalatii incalzire	114	mp x	0,0	lei/mp =	0	lei
Total I			650,0		74.100	lei
corectie inaltime h= 3,2 m	114	m x l	10,00	lei/mp =	-1.140	lei
Total					72.960	lei
CORECȚII						
Finisaj inferior	114	mp x	-40,0	lei/mp =	-4.560	lei
Lipsa instalatii incalzire	114	mp x	-70,0	lei/mp =	-7.980	
TOTAL CORECTAT					12.540	lei
COST DE NOU cu TVA (valoare la 1965)			530,0		60.420	lei

Determinarea costului de nou la 11.02.2021

Indice Perioada: 01.01.1965 – 11.02.2021 K1= **33.605,740**

Cost de nou actualizat la 11.02.2021

$=(Pbi \cdot Ad \cdot k / 1,24) / 10000$ 163.746,68

Curs euro la 11.02.2021 4,8741

Cost de înlocuire actualizat (fara TVA)

Ci = 163.746,68 LEI

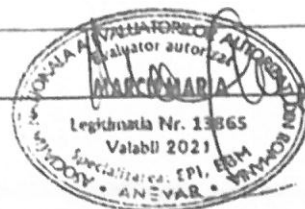
Ci = 33.595,26 EURO

Cost de inlocuire unitar

1.436,37 lei/mp

294,70 euro/mp

Nr. crt.	ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
1	Cost unitar (Sc = suprafata constr.)	EURO / mp Sc	295
2	Suprafata de baza de calcul	mp	114,00
3	Suprafata de calcul balcon	mp	0,00
4	Corectie suprafata utila balcon	mp	0,00
5	Total suprafata de calcul	mp	114,00
6	COST DE INLOCUIRE	EURO	33.630
7	Corectii		
7.1	- depreciere fizica	%	-65,00
	valoarea corectata		11.771
7.2	- neadecvare functionala	%	-15,00
	valoarea corectata	EURO	10.005
7.3	- depreciere economica	%	-5,00
	valoarea corectata	EURO	9.505
7.4	- corectie pentru amplasament	%	0,00
	valoarea corectata	EURO	9.505
7.4	- alt element de corectie	%	-5,00
	valoarea corectata	EURO	9.029
8	Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,8741
		EURO	9,029
9	V adoptat (rotunjit)	LEI	44.010,39



Clădire Școală :

- Depreciere fizică : - constructii din anii 1960-1965 ; ca urmare diminuarea este de 60 %.
- Neadekvarea functionala – avînd in vedere compartimentarea, accesul, disfunctionalitatea spatiilor, s-a considerat de 10 % .
- Depreciere economica: spatiu cu restrictii de utilizare de 5% (referitor la dotarile existente) .
- Alte elemente de corectie: tinind cont de conditiile de piata locale (piata inactiva , preturi in scadere, cresterea ratei somajului in zona), conditii restrictive de finantare s-a apreciat o diminuare cu 5 % .

DETERMINARE COST DE NOU LA DATA EVALUARII

Sursa Costului de nou	Catalog nr.124 - Fisa 11 - Dependință izolată					
Determinarea costului de nou la 01.01.1965						
Ad (mp) =		49				
Construcții	49	mp x	535,0	lei/mp =	26.215	lei
Instalatii electrice	49	mp x	0,0	lei/mp =	0	lei
Instalatii sanitare	49	mp x	0,0	lei/mp =	0	lei
Instalatii incalzire	49	mp x	0,0	lei/mp =	0	lei
Total 1			535,0		26.215	lei
corectie inaltime h= 3,2 m	49	m x 1	10,00	lei/mp =	-490	lei
Total					25.725	lei
CORECȚII						
Finisaj inferior	49	mp x	-40,0	lei/mp =	-1.960	lei
Lipsa instalatii incalzire	49	mp x	-70,0	lei/mp =	-3.430	lei
TOTAL CORECTAT					-5.390	lei
COST DE NOU cu TVA (valoare la 1965)			415,0		20.335	lei

Determinarea costului de nou la 11.02.2021

Indice Perioada: 01.01.1965 – 11.02.2021 K1= **29.244,524**

Cost de nou actualizat la 11.02.2021

$=(Pbi \cdot Ad \cdot k / 1,24) / 10000$ 47.958,66

Curs euro la 11.02.2021 4,8741

Cost de înlocuire actualizat (fara TVA)

Ci = 47.958,66 LEI

Ci = 9.839,49 EURO

Cost de inlocuire unitar

978,75 lei/mp

200,81 euro/mp



Nr. crt.	ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
1	Cost unitar (Sc = suprafata constr.)	EURO / mp Sc	200
2	Suprafata de baza de calcul	mp	49,00
3	Suprafata de calcul balcon	mp	0,00
4	Corectie suprafata utila balcon	mp	0,00
5	Total suprafata de calcul	mp	49,00
6	COST DE INLOCUIRE	EURO	9.800
7	Corectii		
7.1	- depreciere fizica	%	-65,00
	valoarea corectata		3.430
7.2	- neadecvare functionala	%	-20,00
	valoarea corectata	EURO	2.744
7.3	- depreciere economica	%	-5,00
	valoarea corectata	EURO	2.607
7.4	- corectie pentru amplasament	%	0,00
	valoarea corectata	EURO	2.607
7.4	- alt element de corectie	%	-5,00
	valoarea corectata	EURO	2.476
8	Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,8741
9	V adoptat (rotunjit)	EURO	2.476
		LEI	12.070,51

In urma analizei rezultă valoarea proprietății prin abordarea prin costuri :
 $9.156,00 \text{ Lei} + 44.010,39 \text{ Lei} + 12.070,51 = 65.236,91 \text{ Lei}$
(echivalent cu 13.384 euro)

4.3. 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 capitalizarii 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.

Relatia de calcul a valorii prin venituri a proprietatii prin metoda capitalizarii directe este:

$$Vcd = Vnet/c$$

unde:

Vnet = venitul net anual

c = rata de capitalizare (aferea venitului net)

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate urmatoarele probleme:

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



Venitul brut anual (Vba) reprezinta venitul aferent proprietarului mediu din inchirierea proprietatii imobiliare, în ipoteza unui grad de ocupare de 100%, obținut anual.

Venitul brut efectiv anual (Vbea) reprezinta venitul aferent proprietarului mediu din inchirierea proprietatii imobiliare, prin scăderea pierderilor de chirie din cauza neocupării integrale și din cauza neplății sau

întârzierii la plată a chiriei obținut anual.

Venitul net din exploatare (Vnet) se calculează prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Aceste cheltuieli se împart în 3 categorii:

- cheltuieli fixe care nu se modifică cu gradul de ocupare, cum ar fi taxele pe proprietate și cheltuielile pentru asigurare;
- cheltuielile variabile cum ar fi: utilități, salarii, administrație, reparații și întreținere, dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași;
- Rezerve pentru reparații capitale.

Rentabilitatea a fost calculată pe baza chiriei care poate fi obținută pe piața pentru active similare, de către un proprietar mediu.

La calculul venitului total obținut din închirierea proprietății s-au luat în calcul suprafețele utile ale clădirii de închiriat (spații de depozitare, construcții anexe).

Pentru stabilirea venitului brut efectiv s-a folosit o rată de ocupare de aprox.100%, specifică pentru asemenea proprietăți de dimensiuni, fără a se lua în calcul alte deduceri datorate neplății chiriei.

Venitul net a fost stabilit prin deducerea unui procent de aprox.10% din venitul brut anual, reprezentând cheltuieli cu impozitele, asigurările și un fond de reparații.

Pentru estimarea chiriei s-a pornit de la analiza unor oferte existente la data evaluării pentru spații de tip magazine, depozite și birouri. Evaluatorul a identificat mai multe oferte de spații diferite.

În urma analizei ofertelor de mai sus și ținând cont de mărimea spațiilor și de faptul că la o parte din spațiile comparabile starea este diferită de starea proprietății de evaluat, evaluatorul consideră că pentru estimarea venitului net total anual se va folosi chiria de aprox.0,7 euro/mp pentru suprafața utilă de 163 mp.

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE					
COMPARABILE	A	B	C	D	E
Chirie lunara solicitata	350	450	350	350	550
Venit Brut Potential (EUR/an)	4.200	5.400	4.200	4.200	6.600
Grad de neocupare (5% din VBP)	210	270	210	210	330
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	3.990	5.130	3.990	3.990	6.270
Cheltuieli aferente proprietarului (3% din VBE)	119,7	153,9	119,7	119,7	188,1
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	3.870	4.976	3.870	3.870	6.082
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	60.000	50.000	45.000	40.000	75.000
Rata de capitalizare (%)	6,5	10,0	8,6	9,7	8,1
Rata de capitalizare medie (%)	9,00				

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în valoare. Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

Ținând seama de informațiile aflate la dispoziția evaluatorului privind tranzacții de proprietăți imobiliare, sintetizate în studiul de vandabilitate, rata de capitalizare pentru proprietăți similare cu proprietatea imobiliară evaluată (din punct de vedere al amplasării, caracteristicilor fizice, etc.) se situează în intervalul 6,5 % - 10 %. Astfel, având în vedere abordarea, pentru determinarea valorii de randament a proprietății supuse evaluării s-a utilizat rata de capitalizare de 9,0 %, care corespunde unor riscuri mai mari.



VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII / ACTUALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE			
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Suprafata utila de calcul	mp	146,70	103
Venit brut anual (col. 3 x 12 luni)	EURO		1.232
Grad de neocupare	% din Venitul brut	0,00%	0
Cheltuieli cu impozitul pe cladire	EURO	-50	-50
Cheltuieli cu asigurarea	% din Venitul brut	-0,01%	-12
Cheltuieli cu manag propr ,reparatii si funct.	EURO	0	0
Venit net anual	EURO		1.170
Rata de capitalizare, c	-		0,09
Curs de schimb la data de referinta	LEI/ 1 EURO	4,8741	
VALOAREA PROPRIETATII	EURO		13.000
	LEI		63.363,30

Preluand rezultatul din consideratiile prezentate anterior, rezulta valoarea prin venituri prin metoda capitalizarii directe de :

63.363,30 lei (13.000 EUR)



4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost obținute următoarele valori :

Denumire	Abordare Comparatii Lei	Abordare Metoda reziduala Lei
Clădire și teren aferent	65.236,90	63.363,30

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de *valoarea de piață* obținută prin metoda comparațiilor.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA DE PIATĂ a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Denumire	Suprafață	Valoare piață	
	mp	EURO	LEI
Teren aferent	1105	1.879	9.156,00
Clădire Școală	114	9.029	44.010,39
Clădire Atelier	49	2.476	12.070,51
	Total	13.384	65.236,90

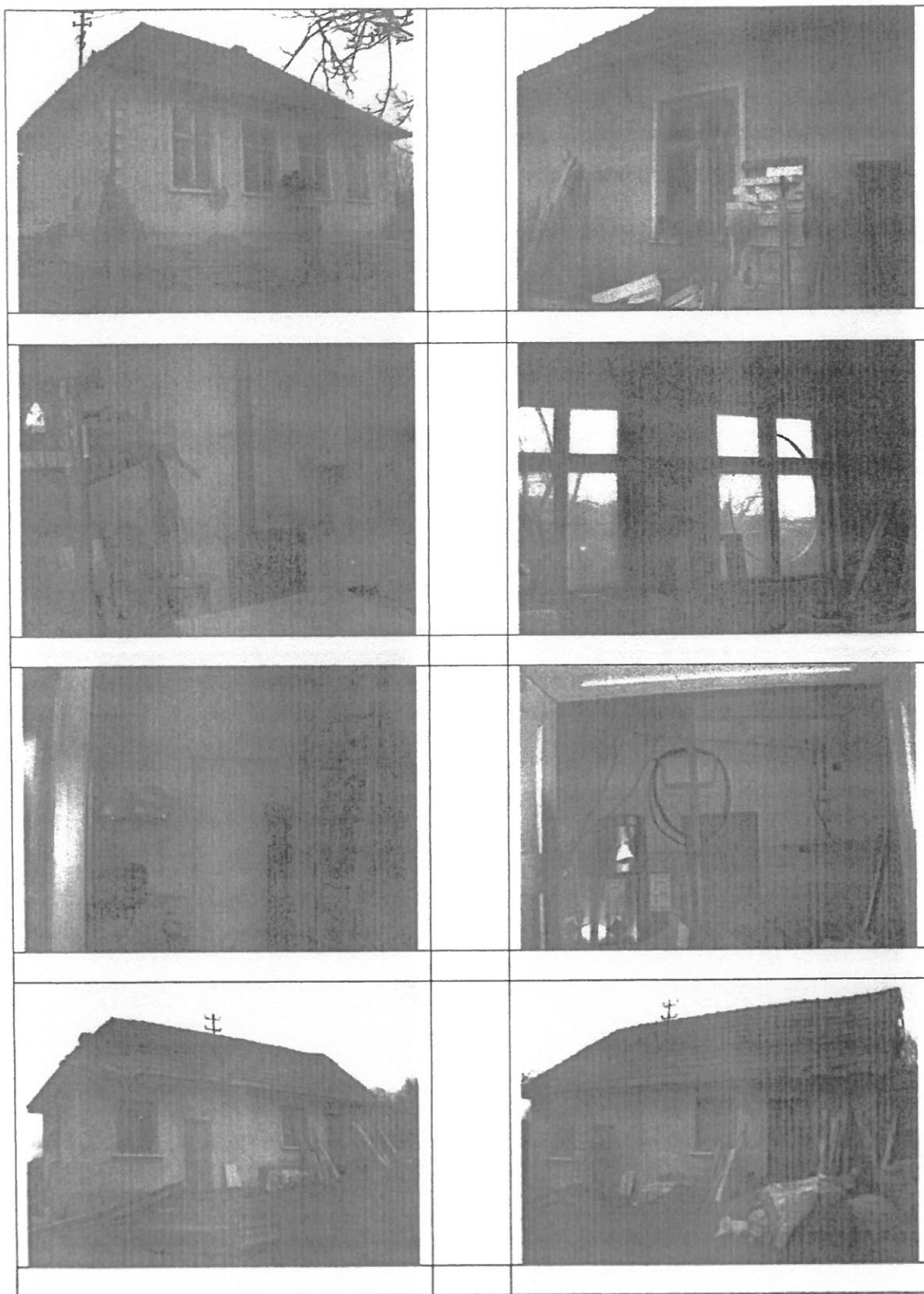
- Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt :
- ⇒ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei februarie 2021;
 - ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformare la cerințele legale;
 - ⇒ valoarea este o predicție și o apreciere subiectivă ; evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
 - ⇒ cursul valutar considerat este cel oficial din data de 11.02.2021 , adică 4,8741 lei/euro.

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, orientările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR - Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România .

Ing. Marcu Maria
Evaluator autorizat specializările PI și BM,
Membru titular ANEVAR - Legitimția nr. 13865



5. Fotografii ale proprietății

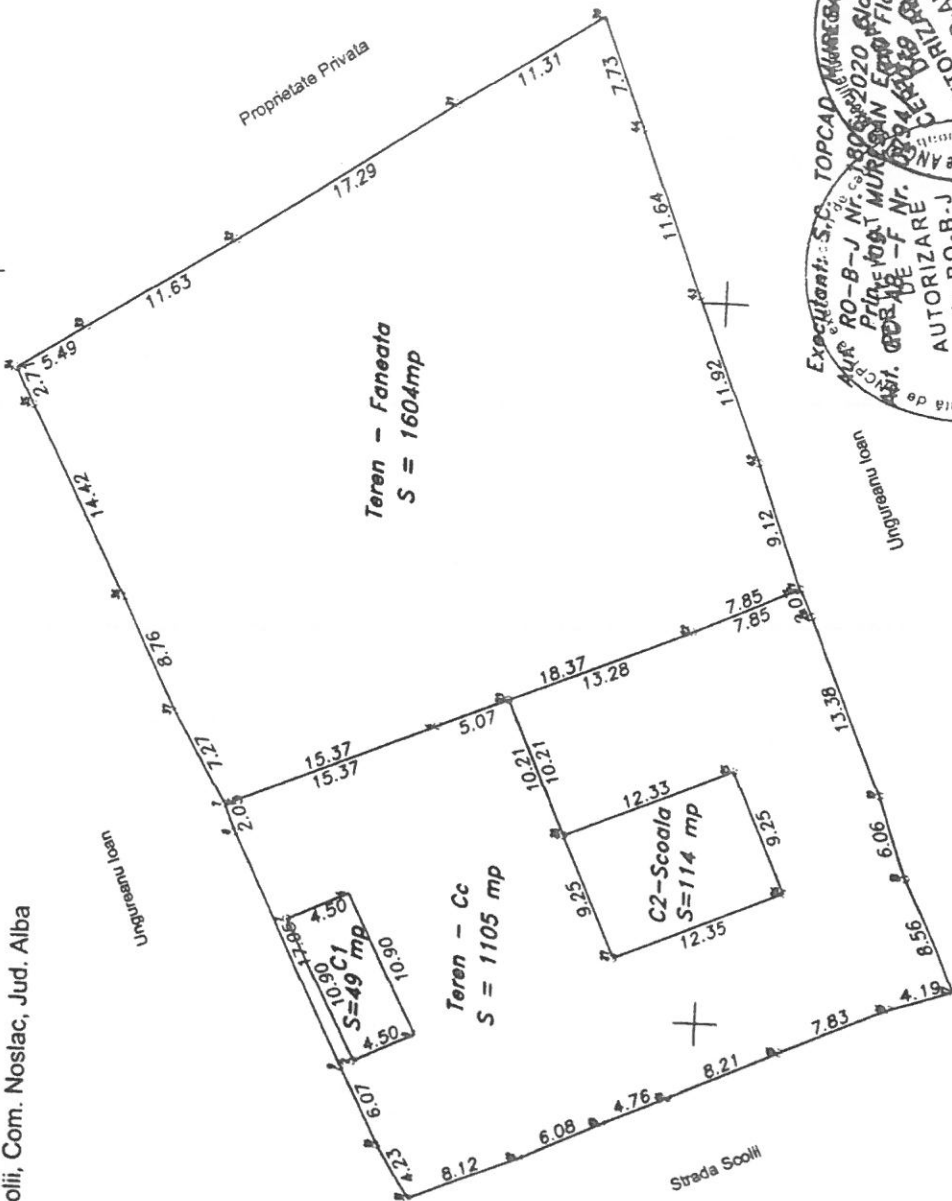




Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

544950

Adresa imobilului
Intravilan Valea Captalanului, Str. Scolii, Com. Nostiac, Jud. Alba



Teren - Faneata
S = 1604mp

Teren - Cc
S = 1105 mp

544900

SISTEM DE PROIECTIE
STEREOGRAFIC 1970

Explicatii: S.C. TOPCAD MUREȘAN S.R.L.
MUR RO-B-J Nr. 1806/24.04.2021
Prilej: Valoarea MUREȘAN Echipa Florin
M. 008 DE - F. Nr. 1806/24.04.2021
CATEGORIA 2
AUTORIZARE
Seria RO-B-J
Nr. 1806/24.04.2021
S.C. TOPCAD MUREȘAN S.R.L.
Autorizata de catre Ministerul de Interne si cartografie
MUREȘAN
EMIL-FLORIN
Persoana fizica
Călugăra B
Clasa III

Data: 28.01.2021

COMPLETARE

la Raport de evaluare al proprietății imobiliare "Clădire Școală Generală Căptălan Vale și teren aferent" situată pe strada Școlii, nr. FN , Căptălan, comuna NOȘLAC , jud. Alba

Avînd în vedere prevederile Legii 50/1991 și valorile stabilite în raportul de evaluare :

Denumire	Suprafață mp	Valoare piață	
		EURO	LEI
Teren aferent	1.105	1.879	9.156,00
Clădire Școală	114	9.029	44.010,39
Clădire Atelier	49	2.476	12.070,51
	Total	13.384	65.236,90

Chiria minimă pentru imobilul evaluat este de

2.609,5 lei/an, respectiv 217,5 lei/lună .

Chiria minimă pentru "Clădire Atelier și suprafața de 500 mp teren" ,

este de 648,5 lei/an, respectiv 54 lei/luna .

Intocmit

Expert evaluator,

ing. Marcu Maria



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SZILÁGYI ÁRPÁD - OTILA
Melogji



Ș. SECRETAR GENERAL,
ILEA MELIXIA - IMOLA

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
PRIVIND
PROCEDURA DE LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA BUNULUI
IMOBIL ” ATELIERULUI ȘI A UNEI SUPRAFEȚE DE 500 MP TEREN” DIN
INCINTA ȘCOLII GENERALE CĂPTĂLAN VALE, DOMENIUL PUBLIC AL
COMUNEI NOȘLAC

-CLĂDIRE ATELIER în suprafață de 49 mp, cu destinație de anexă depozitare și teren – parte din curte și acces la imobil în suprafață de 500 mp, amplasate în satul Căptălan, str. Căptălan Vale nr 53 județul Alba

CUPRINS:

- CAIET DE SARCINI
- INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI
- FORMULARE ȘI MODEL DE CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA NOȘLAC

I. CAIET DE SARCINI
PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A BUNULUI ÎNCHIRIEREA
BUNULUI IMOBIL ” ATELIERULUI ȘI A UNEI SUPRAFETE DE 500 MP TEREN”
DIN INCINTA ȘCOLII GENERALE CĂPTĂLAN VALE, DOMENIUL PUBLIC AL
COMUNEI NOȘLAC

-CLĂDIRE ATELIER în suprafață de 49 mp, cu destinație de anexă depozitare și teren – parte din curte și acces la imobil în suprafață de 500 mp, amplasate în satul Căptălan, str. Căptălan Vale nr 53 județul Alba

CUPRINS:

1.-Datele de identificare ale Instituției care închiriază procedura de licitație:

-U.A.T. COMUNA NOȘLAC , cu sediul în Noșlac, str.Principală nr.86,județul Alba

2.Descrierea bunului care face obiectul închirierii:

Bunul imobil cu denumirea *Atelier* este în suprafață de 49 mp, cu destinație de anexă depozitare și teren – parte din curte și acces la imobil în suprafață de 500 mp din incinta Școlii Generale Căptălan Vale, nefuncțională.

Cladirea a fost edificata în perioada anilor 1960 - 1965 cu infrastructură de rezistență din fundații din beton continue sub ziduri,suprastructură din zidărie din cărămidă , cu regim de înălțime parter, cu racordare la electricitate, cu ușă frontală si ferestre de aerisire, pardoseală din ciment scivisit, finisaje interioare și exterioare din tencuieli simple văruite.

Amplasament: Cladirea este situată în incinta curții Școlii Generale Căptălan Vale, cu acces din str.Căptălan Vale .

3.Condiții de închiriere și regimul de exploatare a bunului:

Obligatiile locatarului:

-să folosească pe toata durata închirierii bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună credință si potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa.

-să suporte pe toata durata cntractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosinta bunului inchiriat;

-să efectueze lucrările de reparatii curente ce cad în sarcina sa, conform legii;

-să plateasca chiria la termenele stipulate in contract;

-să raspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;

-să permită Locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia;

-să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al Locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construire;

-să nu schimbe destinația imobilului fără acordul în scris al Locatorului;

-să nu subînchirieze bunul închiriat;

-să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea contractului, în starea în care l-a primit sau cu îmbunătățirile făcute la acesta cu acceptul Locatorului;

-să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele care lucrează în spațiu închiriat;

-să înștiințeze administratorul /proprietarul bunului imobil cu privire la orice atingere adusă dreptului de administrare;

-să respecte dispozițiile legale privind prevenirea și stingerea incendiilor, normelor sanitare și de protecție a mediului;

-să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților în cadrul bunului imobil închiriat cu respectarea legislației în vigoare;

-Locatarul(chiriașul) va utiliza, pe durata desfășurării contractului de închiriere,următoarele bunuri:spațiul interior în suprafața de 49 mp și accesoriile acestuia (drum acces) ce se va consemna în procesul verbal de predare-primire, precum și o parte din curte în suprafață de 500 mp;

-la încetarea contractului de închiriere bunul imobil ce face obiectul închirierii împreună cu investițiile realizate la acesta, revin deplin drept și liber de sarcini Locatorului.

4.Obiectivele de ordin economic și social, după caz, urmărite de titularul dreptului de proprietate:

-Obiectivele de ordin economic urmărite de titularul dreptului de administrare constau în exploatarea adecvată a clădirii și atragerea de venituri la bugetul local.

5.Criteriul de selecție utilizat, respectiv prețul:

-Oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere financiar.

-atribuirea contractului se va face după criteriul:prețul cel mai mare oferit. Prețul minim de închiriere al spațiului construit, în suprafața de 49 mp, și a terenului în suprafață de 500 mp este de 85 lei/lună respectiv de 1020 lei/an, fiind similar cu chiria stabilită și încasată de la ultimul locatar, în baza unui contract de închiriere.

Chiria stabilită se actualizează anual, cu rata inflației.

Chiria obținută ca urmare a închirierii spațiului se colectează de către locatar ca venit la bugetul local. Pentru întârzierile la plată se percep penalități de 0,1% pe zi calendaristică.

6.Cerințele(documentele necesare) privind calificarea ofertanților:

Documentele necesare participării:

1)-Pentru persoane juridice:

-Scrisoare de înaintare-Formularul 1

-informații generale despre ofertant-Formularul F2

-declarația privind situația candidatului/ofertantului –Formularul F3

-declarație privind calitatea de participare la procedura –Formularul F4

-acord de asociere în vederea participării la procedură(dacă este cazul)-Formularul 5

-oferta financiară-Formularul F6

-declarație pe proprie răspundere a ofertantului că nu se află în litigiu cu titularul dreptului de proprietate-Formularul F7

-dovada constituirii garanției de participare la licitație(copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de banca, reprezentând achitarea garanției de participare;)

-dovada înregistrării la registrul comerțului

-Certificate de sarcini fiscale în termen de valabilitate;

-Statut/act constitutiv;

-Certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului;

- Contractul de închiriere asumat;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător;

2)-Pentru persoane fizice autorizate:

- Scrisoare de înaintare-Formular 1
- Oferta financiară-Formularul F6
- Declarație pe proprie răspundere a ofertantului că nu se află în litigiu cu titularul dreptului de proprietate-Formularul F7,
- Copie act identitate
- dovada constituirii garanției de participare la licitație(copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de banca, reprezentând achitarea garanției de participare;)
- Certificate de atestare fiscală valabil la data licitației emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului de reședință a ofertantului, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației emis de către Compartimentul/serviciul impozite și taxe din cadrul Primăriei localității de reședință a ofertantului care să ateste faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul local;
- Imputernicire pentru participare la licitație –dacă este cazul;
- Contractul de închiriere asumat;

7. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii:

Activitățile desfășurate în spațiul ce urmează a fi închiriat, vor fi potrivit destinației acestuia, respectiv *atelier prelucrare materiale lemnoase sau altele.*

8:Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului imobil și sau a contractului de închiriere:

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

9.Durata închirierii, stabilită conform celor prevăzute în referatul de oportunitate:

Perioada de închiriere a spațiului este de 7 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

10.Posibilități și condițiile prelungirii duratei contractului de închiriere pe baza de act adițional.

Perioada de închiriere a spațiului este de 7ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional.

Prelungirea contractului este permisă doar dacă sunt întrunite cumulativ următoarele condiții:

- locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea întârzieri la plată;
- locatarul a respectat, fără excepții, toate clauzele contractuale;
- locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, la bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat;
- locatarul nu a fost sancționat prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea;
- locatarul nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;
- locatarul nu se află în procedura insolvenței;
- locatarul prezintă dovada solvabilității;
- locatarul nu și-a modificat, pe parcursul derulării contractului de închiriere, profilul/obiectul de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație privind închirierea spațiului;

La împlinirea termenului de închiriere, spațiile în cazul cărora nu operează prelungirea contractului prin act adițional, vor fi închiriate în conformitate cu prevederile prezentei proceduri operaționale privind închirierea spațiilor din domeniul privat și public al comunei și cu dispozițiile legale în vigoare la data respectivă.

11.Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere:

Locațiunea încetată prin:

- a)-Expirarea termenului contractului, dacă părțile nu convin să prelungească contractul prin act adițional;

b)-Prin denunțarea unilaterală a uneia dintre părți, cu condiția notificării prealabile cu 60 de zile;
c)-Prin reziliere :

-cu acordul scris al ambelor părți:

-ca drept al locatorului prin neplata chiriei cu 60 de zile consecutive de la data emiterii facturii;

Ca drept al locatorului în caz de neexecutare sau de executare necorespunzătoare de către locatar a obligațiilor contractuale esențiale(plăta la zi a chiriei, afectarea structurii de rezistență a clădirii schimbarea destinației spațiului închiriat, clauza de subînchiriere) În acest caz locatorul poate înceta furnizarea utilităților necesare spațiului închiriat iar contractul de închiriere este desființat de drept, necondiționat și de îndată, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără o altă formalitate prealabilă,desființarea contractului făcându-se în virtutea prezentului contract, fără intervenția justitiei.

d)-ca drept al Locatarului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a obligațiilor contractuale.

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

12-Cuquantumul garanției de participare la licitație, precum și condițiile pentru restituirea sau executarea acesteia:

Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate fata de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe toata durata până la încheierea contractului de închiriere.

Valoarea garanției de participare este reprezentată de contravaloarea a două chirii lunare, respectiv 170 lei și se depune la casieria Primăriei Noșlac sau se constituie prin virament bancar.

Garanția de participare se constituie pentru perioada de valabilitate de 60 de zile.

În cazul constituirii garanției prin virament bancar aceasta se virează în contul deschis la Trezoreria Aiud.

Retinerea garanției de participare la licitație se efectuează atunci când ofertantul se află în oricare din următoarele situații:

-și retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

-oferta sa fiind câștigătoare , refuză semnarea contractului de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;

Restituirea garanției de participare se efectuează după cum urmează:

-în cazul ofertanților a căror oferta nu a fost stabilită câștigătoare, și se restituie după semnarea contractului de închiriere cu ofertantul câștigător.

13.Perioada de valabilitate a ofertei:

Perioada de valabilitate a ofertei este de 60 de zile.

14.-Obligativitatea revizuirii anuale a clauzelor contractuale, fără ca o astfel de revizuire să ducă la stabilirea unor clauze dezavantajoase pentru locator.

Chiria va fi revizuită anual cu rata medie a inflației, fără ca o atare revizuire a trifului de închiriere să conducă la stabilirea unor clauze dezavantajoase pentru Locator.

15.Garanția de bună execuție a contractului.

În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligațiilor de plată a chiriei precum și a obligației de reparare a oricarui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor contractuale, locatorul se obligă să constituie o garanție de bună execuție în cuantum de 3 chirii lunare. Locatorul poate executa garanția de bună execuție fără nici o formalitate prealabilă, în cazul în care locatorul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

În cazul executării garanției de bună execuție , locatorul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială , în termen de 15 zile de la data executării , sub sancțiunea definițării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere , fara alte formalități prealabile și fără intervenția

instanței judecătorești. Toate comisioanele și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către Locatar.

Restituirea garanției de bună execuție se efectuează după cum urmează:

Primăria comunei Noșlac va elibera/restitui garanția de bună execuție în cel mult 14 zile de la data facturii finale a chiriei, dacă nu s-au ridicat până la această dată pretenții asupra ei.

Documentația de atribuire se procură de la Compartimentul achiziției publice din cadrul primăriei comunei Noșlac la prețul de 10 lei/exemplar.

II. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

Calendarul licitației:

1. Lansarea anunțului publicitar:
2. Documentele se pot procura contra cost de la Comp. Achiziției publice și urbanism din cadrul Primăriei comunei Noșlac, str. Principală nr. 86.
3. Licitația pentru închirierea bunului: Atelier în suprafață de 49 mp și teren 500 mp din incinta Școlii Generale Căptălan Vale, va avea loc în data de ora..... la sediul Primăriei Noșlac, str. Principală nr. 86.
4. Termenul limită pentru depunerea ofertelor esteora.....

La depunerea ofertelor se va proceda astfel:

Documentele de participare la licitație se depun la Registratura Primăriei Noșlac, str. Principală nr. 86.

Documentele de participare la licitație vor fi redactate în limba română și se depun într-un singur exemplar semnat și stampilat de către ofertant.

Ofertanții trimit ofertele în două plicuri, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor la registratura instituției, precizându-se data și ora.

Plicul exterior trebuie să fie marcat cu denumirea și adresa titularului dreptului de proprietate al bunului imobil pentru care se organizează licitația. Și cu inscripția "A nu se deschide înainte de dataora.....locul....." și va indica bunul imobil pentru care este depusă oferta.

Exemplu:

LICITAȚIA PENTRU INCHIRIEREA IMOBILULUI ATELIER ÎN SUPRAFAȚĂ DE 49 MP ȘI TEREN AFERENT ÎN SUPRAFAȚĂ DE 500 MP DIN INCINTA ȘCOLII GENERALE CĂPTĂLAN VALE

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DEORA....."

PENTRU PERSOANE JURIDICE:

PLICUL EXTERIOR VA CONTINE:

- scrisoare de înaintare Formularul F1
- informații generale despre ofertant-Formularul F2
- declarație-Formularul F3
- declarație-Formularul F4
- acord asociere(dacă este cazul)-Formularul F5
- declarație pe proprie răspundere -Formularul F7
- dovada constituirii garanției de participare la licitație(copie de pe citanța sau ordinul de plata vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare)
- dovada înregistrării la registrul comerțului
- certificat de sracini fiscale în termen de valabilitate-in original
- Statut și / sau act constitutiv (copie certificată)

- certificat constatator emis de registrul comertului-in original
- contractul de inchiriere asumat

PLICUL INTERIOR-pe acesta se inscriu denumirea ofertantului si sediul social al acestuia
Acest plic va conține :Oferta financiara-Formularul 6

PENTRU PERSOANE FIZICE AUTORIZATE::

PLICUL VA CONTINE:

- scrisoare de inaintare Formularul F1
- dovada constituirii garantiei de participare la licitatie (copie de pe citanta sau ordinul de plata vizat de bancă, reprezentând achitarea garantiei de participare)
- declaratie pe proprie raspundere –Formularul F7
- copie act identitate
- certificat de atestare fiscală valabil la data licitatiei emis de DGFP a județului de reședință a ofertantului care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul statului;
- certificat de atestare fiscală valabil la data licitatiei emis de Primăria de reședință a județului de reședință a ofertantului care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local;
- imputernicire pentru participarea la licitatie (daca este cazul)
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitatie,
- contractul de inchiriere asumat.

Pe plicul interior: se inscriu numele si prenumele ofertantului, adresa de domiciliu/reședință
Acest plic va conține oferta financiară: Formularul F6

OPERATOR ECONOMIC/
PERSOANA FIZICA

Formular F1

.....
(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul autorității contractante

Nr /

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de participare apărut în Ziarul.....cu nr

..... din, privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului

..... (denumirea contractului de închiriere),

..... (denumirea/numele ofertantului) vă

transmitem alăturat următoarele:

1. Documentul.....seria/numărul,

emitentul) privind garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația de atribuire;

2. coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original:

a) oferta;

b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele.

Data completării

Cu stimă,

Operator economic,

(semnătură autorizată)

Formularul F3 – Informatii Generale

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele: _____

2. Codul fiscal: _____

3. Adresa sediului central: _____

4. Telefon: _____

Fax: _____

E-mail: _____

5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare _____

(numarul, data si locul de

înmatriculare/înregistrare)

6. Obiectul de activitate, pe domenii: _____

(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul: _____

(adrese complete, telefon/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)

8. Principala piață a afacerilor: _____

9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

	ANUL	CIFRA DE AFACERI ANUALA (31 DEC)LEI	CIFRA DE AFACERI ANUALA (31 DEC)EURO
1.			
2.			
3.			
Media anuala :			

Candidat/ofertant,

(semnatura autorizată)

Formular nr. 2- DECLARAȚIE privind situația personală a operatorului economic

Operator Economic

.....
(denumirea)

DECLARAȚIE

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al (denumirea operatorului economic) în calitate de candidat/ofertant/ofertant asociat/terț susținător al candidatului/ofertantului, declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație și sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că 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.

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 dispun.

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al (denumirea operatorului economic), în calitate de candidat/ofertant/ofertant asociat/terț susținător al candidatului/ofertantului, la procedura de (se menționează procedura) pentru atribuirea contractului de concesiune/inchiriere având ca obiect (denumirea produsului, serviciului sau lucrării), codul CAEN, la data de (zi/luna/an), organizată de (denumirea autorității contractante), declar pe propria răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- 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 sau în țara în care sunt stabilit până la data solicitată;
- în ultimii 2 ani, am îndeplinit integral obligațiile contractuale și nu am produs grave prejudicii beneficiarilor;
- nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

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 dispun.

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

Operator economic,
.....
(semnătură autorizată)

DECLARAȚIE
De confidentialitate si impartialitate

Subsemnata/ul, _____, nominalizat/a în Comisia de licitație pentru scoaterea la licitație publică deschisă în vederea închirierii _____

Declar pe propria răspundere, sub sancțiunea falsului în declarații, următoarele:

- 1) nu dețin parti sociale, parti de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți/concurenți/candidați sau subcontractanți;
- 2) nu fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare al unuia dintre ofertanți/concurenți/candidați sau subcontractanți;
- 3) nu am calitatea de sot/sotie, ruda sau afin, până la gradul al patrulea inclusiv, cu persoane care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare al unuia dintre ofertanți/candidați;
- 4) nu am niciun interes de natură să afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/ evaluare a candidaturilor/ofertelor.

În cazul în care pe parcursul derulării procedurii de achiziție publică mă voi afla în una dintre situațiile menționate mai sus, mă oblig să anunț această situație imediat ce a apărut.

Totodată, mă angajez ca voi păstra confidențialitatea asupra conținutului documentelor/ofertelor/candidaturilor, precum și asupra altor informații prezentate de către operatorii economici, a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a –și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Înteleg că în cazul în care voi divulga aceste informații voi suporta sancțiunile legii.

Data

Semnatura,

ACORD DE ASOCIERE

în vederea participării la procedura de concesiune/inchiriere _____

1. Părțile acordului :

_____, reprezentată prin....., în calitate de.....
(denumire operator economic, sediu, telefon)

și

_____ reprezentată prin....., în calitate de.....
(denumire operator economic, sediu, telefon)

2. Obiectul acordului:

Asociații au convenit să desfășoare în comun următoarele activități:

a) participarea la procedura de concesiune/ inchiriere organizată de
.....(denumire autoritate contractantă) pentru atribuirea contractului /acordului cadru
.....(obiectul contractului/acordului-cadru)

b) derularea în comun a contractului de concesiune/ inchiriere în cazul desemnării ofertei comune ca fiind câștigătoare.

Alte activități ce se vor realiza în comun:

1. _____
2. _____
- ... _____

Contribuția financiară/tehnică/profesională a fiecărei părți la îndeplinirea contractului de concesiune/inchiriere este:

1. _____ % S.C. _____
2. _____ % S.C. _____

Repartizarea beneficiilor sau pierderilor rezultate din activitățile comune desfășurate de asociați se va efectua proporțional cu cota de participare a fiecărui asociat, respectiv:

1. _____ % S.C. _____
2. _____ % S.C. _____

3. Durata asocierii

Durata asocierii constituite în baza prezentului acord este egală cu perioada derulării procedurii de atribuire și se prelungește corespunzător cu perioada de îndeplinire a contractului (în cazul desemnării asocierii ca fiind câștigătoare a procedurii de licitație).

4. Condițiile de administrare și conducere a asociației:

Se împuternicește SC....., având calitatea de lider al asociației pentru întocmirea ofertei comune, semnarea și depunerea acesteia în numele și pentru asocieria constituită prin prezentul acord.

Se împuternicește SC....., având calitatea de lider al asociației pentru semnarea contractului de concesiune / inchiriere în numele și pentru asocieria constituită prin prezentul acord, în cazul desemnării asocierii ca fiind câștigătoare a procedurii de licitație).

5. Încetarea acordului de asociere

Asocieria își încetează activitatea ca urmare a următoarelor cauze:

- a) expirarea duratei pentru care s-a încheiat acordul;
- b) neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a activităților prevăzute la art. 2 din acord;
- c) alte cauze prevăzute de lege.

6 Comunicări

Orice comunicare între părți este valabilă îndeplinită dacă se va face în scris și va fi transmisă la adresa/adresele, prevăzute la art.....

De comun acord, asociații pot stabili și alte modalități de comunicare.

7 Litigii

Litigiile intervenite între părți se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în caz de nerezolvare vor fi soluționate de către instanța de judecată competentă.

8. Alte clauze: _____

Prezentul acord a fost încheiat într-un număr de.....exemplare, câte unul pentru fiecare parte, astăzi(data semnării lui)

Liderul asociației:

(denumire autoritate contractantă)

ASOCIAT 1,

ASOCIAT 2,

Notă!: Prezentul acord de asociere constituie un model orientativ și se va completa în funcție de cerințele specifice ale obiectului contractului/contractelor.

OPERATOR ECONOMIC/
 PERSOANA FIZICA

(denumirea)

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Către,

Orașul Tîrgu Neamț

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul _____
 reprezentant

legal / _____ împuternicit, al _____ ofertantului
 (denumirea/numele

ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în
 documentația mai sus menționată, să oferim chiria/redeventa de _____

lei/mp/an, respectiv _____ lei/an, respectiv _____ lei/____
 ani pentru suprafața de teren.....;

_____ (se va introduce denumirea și locația spațiului
 pentru care se ofertează).

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, după primirea
 spațiului închiriat, să asigurăm activitatea în conformitate cu prevederile caietului de
 sarcini.

3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de _____ zile,
 (durata în litere și cifre), respectiv până la data de _____
 (ziua/luna/anul), și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând
 înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Garanția de bună execuție va fi constituită sub forma de _____.

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

6. Precizăm că:

depunem ofertă alternativă, ale cărei detalii sunt prezentate într-un formular de ofertă
 separat, marcat în mod clar "alternativă";

nu depunem ofertă alternativă.

(Se bifează opțiunea corespunzătoare.)

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

8. Înțelegem că nu sunteți obligați să acceptați oferta cu cel mai scăzut preț sau orice
 altă ofertă pe care o puteți primi.

Data întocmirii

Nume, prenume.....

Semnătura

Funcție.....

(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE
PRIVIND CALITATEA DE PARTICIPANT LA PROCEDURĂ**

1. Subsemnatul, reprezentant împuternicit al
(denumirea operatorului economic), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că, la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune/ închiriere..... (se menționează procedura),având ca obiect..... (denumirea seviceiului), la data de

.....
(zi/lună/an), organizată de

(denumirea autorității contractante), particip și depun ofertă:

nume propriu;

ca asociat în cadrul asociației.....;

ca subcontractant al..... ;

(Se bifează opțiunea corespunzătoare)

2. Subsemnatul declar că:

nu sunt membru al niciunui grup sau rețele de operatori economici;

sunt membru în grupul sau rețeaua a cărei listă cu date de recunoaștere o prezint în anexă.

(Se bifează opțiunea corespunzătoare)

3. Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de închiriere/concesiune teren in suprafata..... sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de concesiune/inchiriere.

4. De asemenea, 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, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.

5. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai..... (denumirea și adresa autorității contractante) cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Operator economic

.....

(semnătură autorizată)

**DECLARAȚIE PRIVIND ÎNCADRAREA ÎNTEPRINDERII ÎN CATEGORIA
ÎNTEPRINDERILOR MICI ȘI MIJLOCII**

- Date de identificare a Întreprinderii

Denumirea Întreprinderii:

Adresa sediului social:

Cod unic de Înregistrare:

Numele și funcția:

(președintele consiliului de administrație, director general sau echivalent)

II. Tipul Întreprinderii

Indicați, după caz, tipul Întreprinderii:

Întreprindere autonomă *In acest caz, datele din tabelul de mai jos sunt preluate doar din situația economico-financiară a Întreprinderii solicitante. Se va completa doar declarația, fără anexa nr.2.*

Întreprindere parteneră *Se va completa tabelul de mai jos pe baza rezultatelor calculelor efectuate conform anexei nr. 2, precum și a fișelor adiționale care se vor atașa la declarație*

Întreprindere legată *Se va completa tabelul de mai jos pe baza rezultatelor calculelor efectuate conform anexei nr. 2 din Legea nr. 346/2004 pentru stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii, cu modificările și completările ulterioare, precum și a fișelor adiționale care se vor atașa la declarație.*

III. Date utilizate pentru a se stabili categoria Întreprinderii*1)

Exercitiul financiar de referință *2)		
Numărul mediu anual de salariați	Cifra de afaceri anuală netă (mii lei/mii euro)	Active totale (mii lei/mii euro)

Important: Precizați dacă, față de exercitiul financiar anterior, datele înregistrate necesită modificări care determină înființarea sau schimbarea categoriei Întreprinderii într-o altă categorie (respectiv microîntreprindere, Întreprindere mică, mijlocie sau mare)	<input type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/> Da (In acest caz se va completa și se va atașa o declarație referitoare la exercitiul financiar anterior)

Numele persoanei autorizate să reprezinte Întreprinderea

Semnatura _____

Declar pe propria răspundere că datele din această declarație și din anexe sunt conforme cu realitatea.

Data întocmirii..... (ziua, luna anul).

Semnatura

*1) Datele sunt calculate în conformitate cu art. 6 din Legea nr. 346/2004 pentru stimularea înființării și dezvoltării Intreprinderilor mici și mijlocii, cu modificările și completările ulterioare.

*2) Datele cu privire la numărul mediu anual de salariați, cifra de afaceri anuală netă și activele totale sunt cele realizate în ultimul exercitiu financiar (anul 2006) raportate în situațiile financiare anuale aprobate de acționari sau asociați. În cazul Intreprinderilor nou înființate datele cu privire la numărul mediu anual de salariați, cifra de afaceri anuală netă și activele totale se determină și se declară pe propria răspundere.

Comuna NOȘLAC
Județul ALBA
Nr. .../data

CONTRACT-CADRU

De închiriere a imobilului atelier și o suprafață de teren de 500 mp – curte din incinta Școlii
Generale Căptălan Vale

Din domeniul public al Comunei Noșlac

Încheiat astăzi

1.Părțile contractante

1.1 Între Comuna Noșlac, adresa SAT NOȘLAC, STR. PRINCIPALĂ, NR. 78 telefon/fax 0258/889.101, având codul de înregistrare fiscală 4562370, cont deschis la TREZORERIA AIUD, - RO14TREZ00421A300530XXXX, reprezentat legal prin primar ZILAHİ FLORIN CLAUDIU, în calitate de locator, și;

1.2 localitatea, str. nr., bl., sc., et., ap., județul, având CNP/CUI, /...../....., contul nr., deschis la, telefon, fax, reprezentată prin, cu funcția de, în calitate de locatar,

În temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor art.332 și urm. Cod administrativ, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Noșlac de aprobare a închirierii nr..... din, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

2.Obiectul contractului

2.1.Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea unui imobil - terenul intravilan cu suprafața de 500 mp și construcție magazie, cu suprafața construită de 49 m - amplasat în com. Noslac loc. Captalan, str. Captalan Vale nr.53 jud. Aba.

2.2 Destinația bunului

Spațiul va fi folosit de către locatar în mod exclusiv în vederea desfășurării următoarelor activități: (ex. Comerț, producție), conform CAEN nr.

2.3. Predarea-primirea obiectului închirierii se va efectua pe baza de proces-verbal care se va încheia până la data de, care va constitui anexa nr. la contractul de închiriere.

2.4. Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de închiriere.

3. Durata închirierii

3.1 Durata închirierii este de 7 ani, începând de la data de, intră în vigoare începând cu data semnării contractului și va putea fi prelungit numai prin acordul scris al ambelor părți contractante.

4. Prețul închirierii

4.1. Pentru folosința imobilului, chiriașul datorează lunar chiria stabilită în baza procesului-verbal de adjudecare nr..... a Comisiei de licitație, numită prin Dispoziția primarului nr./.....

4.2 Chiria, la data încheierii prezentului contract este delei/lună.

4.3 Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui prețului de consum aferent anului anterior stabilit de Institutul Național de Statistică.

4.4 Chiria se facturează până cel târziu la data de ... a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.

4.5 Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă.

4.6 În caz de neplată a chiriei în termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale, calculate conform art. 3 alin. (2) și alin. (2 ind.1) din OG nr. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar.

4.7 În caz de neprimire a facturii, chiriașul va sesiza de urgență administratorul. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de plata chiriei.

4.8 Chiriașul datorează administratorului chiria până la data de 1 a lunii următoare celei în care se predă spațiul pe bază de proces-verbal.

4.9 Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeței închiriate, atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către locator.

4.10. Plata chiriei se face în numerar la casieria Primăriei Comunei Noșlac sau prin conturile:

- contul locatorului nr RO14TREZ00421A300530XXXX

deschis la Banca TREZORERIA AIUD

- contul locatarului nr.,

deschis la Banca

4.11. La solicitarea chiriașului/locatarului, chiria poate fi efectuată și într-o tranșă, în luna semnării contractului.

4.12. Neplata redevenței pentru o perioadă de un an duce la rezilierea unilaterală contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea amplasamentelor.

5. Drepturile și obligațiile partilor

5.1 Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

a) să constituie garanția pentru buna utilizare (protejarea împotriva neplății chiriei, respectiv pentru neplata utilităților sau distrugerea bunurilor), echivalentă cu chiria datorată pe o perioadă de 2 (două) luni, în termen de maximum 10 zile calendaristice de la momentul încheierii contractului, prin depunerea sumei la casieria administratorului sau în contul menționat mai sus.

b) Câștigătorul licitației, va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformarea acesteia în garanție pentru buna utilizare, caz în care va proceda la înregistrarea

acesteia la nivelul sumei licitate în termen de maximum 10 zile calendaristice de la momentul încheierii contractului.

c) după semnarea contractului de închiriere, în maximum 5 zile lucrătoare, locatarul va prelua bunul în starea tehnică în care acesta se găsește, de la locator; predarea- primirea amplasamentului și a spațiului se va face prin proces-verbal.

d) locatarul are obligația să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, salubritate, după nevoie), potrivit legii, și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de aceștia. În cazul rezilierii contractului, obligațiile curente și restante ale chiriașului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat.

e) locatarul are obligația să folosească bunul cu bună credință, ca un bun gospodar, conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de administrator.

f) este obligat să achite administratorului chiria în cuantumul, modalitățile și la termenele stabilite prin prezentul contract;

g) neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș, dau dreptul administratorului, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. În acest caz, chiriașul este obligat să reîntrezească garanția.

h) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului și pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat;

i) să solicite locatorului, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

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

k) să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al locatorului.

l) să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al locatorului.

m) să permită accesul locatorului în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii etc;

n) să permită accesul locatorului în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina locatorului;

o) în conformitate cu prevederile art. 9 din Legea nr. 307/2006:

- să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor;

- să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea împotriva incendiilor;

- să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară;

- să aducă la cunoștința proprietarului-locator orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu.

p) responsabilitățile de mediu, revin în exclusivitate locatarului, acesta având obligația de a obține pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislația de mediu în vigoare;

q) să asigure pe cheltuiala proprie securitatea spațiilor primite în folosință; locatorul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terți;

- r) să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundație, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forță majoră;
- s) 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 exploatarei normale;
- ș) locatarul declară că este de acord ca, la momentul încetării contractului și predării spațiului către locator, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către locatar în condițiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a locatorului, fără nicio pretenție din partea locatarului.

5.2 Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) după semnarea contractului, în maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata obligațiilor comntractuale, să predea locatarului bunul în starea tehnică în care se găsește;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția pentru neplata chiriei și garanția de neplată a utilităților, dacă este cazul, sau, în caz contrar, să restituie garanțiile la încetarea contractului;
- d) să confere locatarului dreptul de folosință asupra bunului, conform destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menținerii bunului în bune condiții;
- e) să asigure locatarul împotriva oricăror evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea bunului;
- f) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- g) să solicite locatarului efectuarea lucrărilor de reparații curente;
- h) să preia bunul, la încetarea contractului, în baza unui proces verbal de predare-primire în starea inițială, cu excepția uzurii normale;

5.3 La obligațiile prevăzute la punctele 5.1 și 5.2 se adaugă orice alte obligații prevăzute de lege cu aplicabilitate în domeniul pațiilor cu altă destinație.

6. Raspunderea contractuala

6.1. Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de inchiriere atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

6.2. Forta majora

6.3 Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen si/sau de executarea in mod necorespunzator, total sau partial, a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract de inchiriere, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, astfel cum este definita in lege.

6.4 Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de 5 (CINCI) ZILE de la producerea evenimentului, si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

6.5 Daca in termen de 5 (CINCI)ZILE de la producere evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa isi notifice incetarea de plin drept a prezentului contract de inchiriere fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

7. Notificari

7.1 In acceptiunea partilor contractante orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in prezentul contract de inchiriere.

7.2. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

7.3. Daca notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

7.4. Notificarile verbale nu se iau in considerare.

8 MODIFICAREA, SUSPENDAREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8.1 Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiţionale.

8.2 Suspendarea contractului are loc în cazurile exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate şi comunicate potrivit legii, după cum urmează:

- a) forţa majoră;
- b) cazul fortuit;
- c) starea de necesitate.

8.3 În cazul prevăzut la pct. 8.2, suspendarea operează la cererea expresă a chiriaşului, formulată în condiţiile legii.

8.4 Suspendarea contractului nu operează în cazul în care la data producerii evenimentelor în cauză chiriaşul era în întârziere privind îndeplinirea obligaţiilor contractuale.

8.5 Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situaţii:

- a) expirarea duratei acestuia;
- b) acordul părţilor;
- c) denunţarea unilaterală a contractului;
- e) rezilierea unilaterală în condiţiile menţionate anterior.
- f) alte situaţii expres prevăzute de lege.

8.6 Denunţarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părţi potrivit prevederilor prezentului contract.

8.7 Contractul încetează de plin drept fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intenţia instanţei de judecată, în cazul în care chiriaşul se găseşte în una sau mai mult din următoarele situaţii:

- a) a subînchiriat bunul;
- b) a cedat folosinţa bunului unor terţi;
- c) a folosit bunul împreună cu terţi, prin asociere cu aceştia, fără acordul scris al administratorului;
- d) nu a folosit în fapt bunul timp de 3 luni consecutiv;
- e) a schimbat destinaţia ori profilul de activitate al bunului fără acordul scris al administratorului;
- f) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 luni consecutiv;
- g) a întârziat cu 3 luni efectuarea lucrărilor curente fără justă întemeiere;
- h) se găseşte în reorganizare judiciară;
- i) neplata către agenţii economici prestatori de servicii a contravalorii serviciilor facturate;
- j) neconstituirea garanţiei de bună utilizare;

k) chiriașul nu permite accesul administratorului în spațiul închiriat pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii etc sau pentru a controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

8.8 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia de către administrator cu prealabila notificare a chiriașului făcută cu o lună înainte de data de la care se dorește încetarea contractului, în situația în care interesele publice sau cerințele urbanistice impun eliberarea spațiului.

8.9 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată în situația în care administratorul urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a imobilului în care este situat spațiul închiriat.

8.10 În cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către chiriaș a obligațiilor sale contractuale, altele decât cele menționate la pct 8.6, devine aplicabil același pact comisoriu expres prevăzut la pct. 8.6 contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

9. Litigii

9.1 În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

10. Clauze finale

10.1. Orice modificare a prezentului contract de închiriere se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

10.2. Prezentul contract de închiriere, împreună cu proces verbal predare-primire, care face parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlocuiește orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

10.3. Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 3 exemplare, din care 2 exemplare la locator și 1 exemplar la locatar azi, data semnării lui.

10.4 Prezentul contract constituie titlu executoriu, fiind înregistrat la organele fiscale competente.

Locator,

Locatar,

CONSILIUL LOCAL NOSLAC

Președinte de ședință,
Szilagyî Arpad-Otila



p. secretar general,
Ilea Melinda Imola

**ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA NOȘLAC**

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea, prin licitație publică, a unui spațiu din incinta Scolii cu clasele I-IV din Captalan, și o suprafață de 500 mp din curte

**CUPRINS
Date generale**

Capitolul I. Descrierea și identificarea imobilului care face obiectul concesiunii

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Date generale

Având în vedere solicitarea domnului Verdes Radu adresată Comunei Noșlac înregistrată sub nr. 633/09.02.2021, cerere privind concesionarea unui spațiu din incinta Scolii cu clasele I-IV din Captalan, precum și o cotă parte din curte și acces la strada, în suprafața totală 550 mp din care magazine în suprafața de 49 mp și 500 mp curte, s-a elaborat prezentul studiu care abordează oportunitatea inițierii procedurii de concesionare.

Acest studiu de oportunitate s-a întocmit în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- art. 129, alin.(1), alin. (2) lit. c) și alin (6) lit.a) și art. 332 și urm. din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;
- prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 861 alin. (3) și art. 1777-1823 din Legea nr. 287/2009 (Noul cod civil), republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Capitolul I

Descrierea și identificarea imobilului care face obiectul concesiunii

Obiectul închirierii îl reprezintă terenul intravilan cu suprafața de 500 mp și construcție magazie, cu suprafața construită de 49 m - amplasat în com. Noslac loc. Captalan, str. Captalan Vale nr.53 jud. Aba.

Capitolul II.

Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

1. Motivația pentru componenta economică:

Așadar, se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public și privat al comunei, pentru atragerea de investiții. O resursă importantă o reprezintă bunurile din domeniul public și privat al comunei ce pot fi valorificate prin închiriere sau concesionare. Astfel, se asigură administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Noslac pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Pentru terenul intravilan cu suprafața de 500 mp și construcție magazie, cu suprafața construită de 49 mp” - amplasat în loc. Captalan, jud. Alba, aparținând domeniului public, se propune închirierea. Cuantumul chiriei va reprezenta o sursă de venit pentru bugetul local. Mai mult decât atât, nu vor mai exista costurile cu întreținerea imobilului, realizându-se o economie la bugetul local.

2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale închirierii imobilului sunt următoarele:

- chiriașul va achita autorității locale o chirie stabilită prin contract.
- Închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a bunului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu).

3. Motivația pentru componenta socială:

Prin închirierea bunului public se asigură prestarea unor servicii de interes local.

Astfel, se impune valorificarea resurselor și patrimoniului local. astfel încât să fie îmbunătățite condițiile de viață, serviciile locale.

4. Motivația pentru componenta de mediu:

Chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de închiriere transfera responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Astfel, bugetul local este de grevat de cheltuielile privind igienizarea și salubritatea

imobilului.

Capitolul III Nivelul minim al redevenței

Nivelul chiriei se va stabili prin caietul de sarcini, urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local, dar în același timp se va avea în vedere și componenta socială.

Nivelul chiriei se stabilește prin studiul de evaluare și prevederile **Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, republicată, modificată și completată similar închirierii.

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată, art.17, limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al imobilului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Potrivit Raportului de evaluare nr. 13865, cu completarea ulterioară prezentată în Anexa nr.1, întocmit de evaluatorul autorizat Marcu Maria, valoarea de piață pentru închiriere este de 54 lei/lună. Consiliul local însă poate propune un preț mai mare având în vedere că ultima chirie plătită pentru același imobil a fost în cuantă de 83 lei/lună.

Capitolul IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Apreciem că cea mai potrivită modalitate de acordarea închirierii este procedura închirierii prin licitație publică, în conformitate cu prevederile art. 332 și urm. referitoare la închirierea bunurilor proprietate publică stipulate în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare..

S-a optat pentru o astfel de procedură pentru a asigura:

a) *transparența*- punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere;

b) *tratamentul egal*- aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;

c) *proporționalitatea*- presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) *nediscriminarea*- aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere, cu respectarea 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.

În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va relua, conform art. 336 alin (18) din OUG nr. 57/2019.

Capitolul V Durata estimată a închirierii

Fața de starea imobilului ce se va închiria, natura activităților desfășurate, durata propusă este de 7 ani de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților. Subînchirierea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SZILAGYI ARPAD-OTILA



P. SECRETAR GENERAL,

ILEA MELINDA IMOLA