



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
PRIMĂRIA COMUNEI SĂPATA
Comuna Săpata, sat Popești, cod poștal 117648, Cod fiscal 5050565
Tel. 0248.617009 / Fax 0248.617009,
E-mail. Primarie@sapataciarges.ro



HOTĂRÂREA NR. 41/17.10.2024

cu privire la închirierea unei suprafețe de 58 mp situat în clădirea
"Dispensarului uman" din comuna Săpata, sat Banărești, județul Argeș, în vederea desfășurării activității medical - veterinare

Consiliul local al comunei Săpata, jud. Argeș întrunit în ședință extraordinară, publică, în data de 17.10.2024

Luând în dezbatere:

- referatul de aprobare înregistrat la nr. 4799/16.10. .2024 și proiectul de hotărâre inițiat de d.l primar cu privire la închirierea *prin licitație publică a unei suprafețe de 58 mp situat în clădirea "Dispensarului uman" din comuna Săpata, sat Banărești, județul Argeș, în vederea desfășurării activității medical - veterinare*,
- raportul de specialitate al compartimentului de resort din cadrul primăriei, înregistrat la nr.4800/16.10.2024;
- avizul comisiei de specialitate a consiliului local prin care se propune aprobarea proiectului de hotărâre în forma și cu conținutul inițiat de primar;
- adresa nr.1232/20.03.2024 întocmită de Dna Jalba Maria Alexandra privind propunerea de închiriere;
- Art art 310 alin (1), alin (2) lit a) și b), art. 312 alin (2)-(4), (6) și (7), art. 332- 347, (închirierea bunurilor proprietate publică) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- Raportul de Evaluare nr. 85/06.08.2024, întocmit de SC TOTAL ROM PROIECT SRL membru corporativ autorizat ANEVAR, expert evaluator Gina Muscurel legitimație nr.18552
- Art. 1777 – 1823 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, reprivată cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 277/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare;

În baza 129, alin. 6 lit. a coroborat cu art. 333 alin. 2 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ ;

În temeiul prevederilor art. 196 alin (1) lit.,a,, din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, Consiliul Local al Comunei Săpata, Județul Argeș adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE :

Art.1 Se aproba **Raportul de evaluare** nr. 85/06.08.2024, întocmit de SC TOTAL ROM PROIECT SRL membru corporativ autorizat ANEVAR, expert evaluator Gina Muscurel legitimație nr.18552, imobil identificat cu nr. cadastral 80230 cartea funciara a comunei Sapata cu nr. 81129, conform **Anexei nr.1** care face parte din prezenta hotarare.

Art.2 Se aprobă închirierea prin licitație publică a unui teren aparținând domniului public al comunei Sapata, în suprafața de 58 mp situat în clădirea "Dispensarului uman" din comuna Sapata, sat Banaresti, județul Arges, conform **Carte Funciara cu nr. 80230, Anexa nr.2** care face parte din prezenta hotarare.

Art.3 Durata de închiriere este de 10 ani cu posibilitatea de prelungire prin act adițional, conform prevederilor legale în vigoare la data solicitării actului adițional.

Art.4 Se aprobă **pretul minim de pornire a licitației**, pentru închiriere, în suma de 144,33 lei/lună, respectiv 29 eur/lună echivalent a 1.732 lei/an, respectiv 348 eur/an conform Raport de evaluare nr. 85/06.08.2024, întocmit de SC TOTAL ROM PROIECT SRL membru corporativ autorizat ANEVAR, expert evaluator Gina Muscurel legitimație nr.18552.

Art.5 Se aproba **Documentatia de atribuire** pentru închirierea spațiului menționat la art.2 conform **Anexei nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6 Se aproba **formularul Anuntul de licitație**, conform **Anexei nr. 4** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7(1) Se aprobă componența comisiei de evaluare a ofertelor și atribuirea contractului pentru închirierea terenurilor din prezenta hotărâre, în următoarea componență:

STANCU GHEORGHE _presedinte comisie;

—BREBU LARISA-MARIA - membru;

_TOMA CRISTINA-ELENA - membru ;

Reprezentant al Agentiei Nationale de Administrare Fiscala – membru;

DRAGU MIHAELA -LEONTINA - membru;

VASILE AMALIA -IOANA secretar de comisie, fara drept de vot;

BARBU ALEXANDRU-GABRIEL- membru supleant

(2) Comisia de evaluare va fi compusa dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5 si va fi numita prin Dispozitie a Primarului comunei Sapata în conformitate cu art. 317 alin. 3, lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Art. 8 Se împuternicește Primarul comunei Sapata, pentru organizarea procedurii de închiriere prin licitație și pentru semnarea documentelor necesare derulării procedurii de închiriere .

Art.9 Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere se realizează potrivit legislației privind contenciosul administrativ.

Art.10. Secretarul comunei Sapata, va comunica prezenta hotarare Institutiei Prefectului - judetul Arges, primarului comunei Sapata pentru indeplinire si o va aduce la cunoștință publică, în mod obligatoriu, prin afișare pe pagina de internet a instituției.


PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
KREKAN GHEORGHE

Adoptată azi 17.10.2024

Contrasemneaza pentru legalitate
secretar general comuna
VASILE AMALIA -IOANA


Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea art. 139 al.3, din O.U.G. nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor = 11
Nr. total al consilierilor prezenți = 11
Nr. total al consilierilor absenți = 0

Voturi - „pentru” = 11
- „împotrivă” = 0
- „abțineri” = 0

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizația 0252
CUI RO 23496060, J03/603/2008
Județul Argeș, Pitești, str. Stefan Cel Mare, nr. 39, bloc P18, sc D, ap. 1,
Telefon: 0744365795
E-mail:office@totalromproiect.ro
OTP BANK, cont RO 17 OTPV 2700 00 34 8416R001
Nr. 85 / 06 08 2024

RAPORT DE EVALUARE

privind estimarea chiriei ,
pentru un spațiu comercial , cu suprafata utilă de 58 mp
situat in cladirea "Dispensar uman" din
comuna Săpata , sat Bănărești , județul Arges,

Proprietar : COMUNA SĂPATA -DOMENIUL PUBLIC
Solicitant : COMUNA SĂPATA
Destinatar : COMUNA SĂPATA
Evaluator : SC TOTAL ROM PROIECT SRL

Către:

COMUNA SAPATA ,in calitate de Client si Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare privind estimarea chiriei pentru spatiul propus spre inchiriere .

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in documentele transmise.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

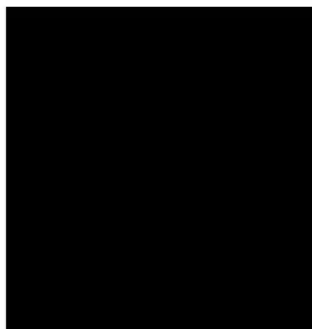
Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor 2022 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2022
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
4. Informatii despre amplasament
5. Descrierea cladirii
6. Date privind impozitele si taxele
7. Istoric, incluzând vânzările anterioare si ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Abordarea prin piata

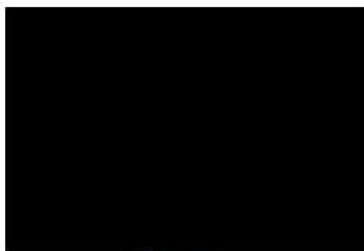
VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI

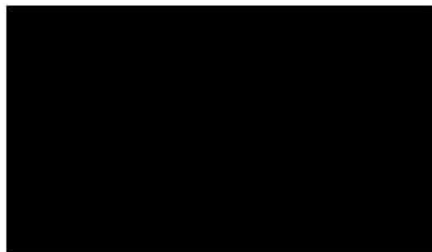
Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT S.R.L.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0252 emisa in 01.01.2024, valabil pana la 31.12.2024
Reprezentanti societate	Catanoiu Mirel_Administrator; e_mail: mirelcatanoiu@yahoo.com;
Autor lucrare	Gina Muscurel , Membru titular ANEVAR, specializari EPI.Legitimatie si
Evaluator autorizat	parafa: 18552 / valabil 2024, Tel: 0744797816; Fax: 0348814607, E_mail:gina.muscurel@totalromproiect.ro
Solicitantul evaluarii	COMUNA SAPATA
Adresa client client	Comuna Sapata , judetul Arges
Utilizator desemnat	COMUNA SAPATA , cod de idendificare fiscala :5050565
Proprietatea evaluata	spatiu cu suprafata utila conform documente de 58 mp situat in incinta cladirii "Dispensar uman Sapata " identificat cu numar cadastral 80230 -C1 , situat in Comuna Sapata , sat Banaresti , judetul Arges .
Utilitati existente	curent electric, apa.
Proprietar	Comuna Sapata – Domeniul Public
Adresa proprietatii	Comuna Sapata , sat Banaresti ,judetul Arges
Zona	zona mediana
Cod postal	117640
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspectiei	06.08.2024 ; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Gina Muscurel
Data evaluarii	06.08.2024
Data finalizare raport	06.08.2024
Scopul evaluarii	determinarea chiriei lunare pentru un spatiu cu suprafata utila de 58 mp , conform documente prezentate .
Curs de schimb	1 eur = 4,9769 lei , afişat de BNR la data de referinţă a evaluării
Tipul valorii	Valoare de piata chirie
Valoarea chiriei	Pentru spatiul cu suprafata utila 58 mp Lunara :29 eur/luna echivalent a 144,33 lei /luna Anuala: 348 eur/an echivalent a 1.732 lei/an

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR



Gina Muscurel

Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18552 valabila 2024



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TOTAL ROM PROIECT SRL, prin evaluator autorizat Gina Muscurel, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI posesor legitimatie nr. 18552, valabila 2024

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : Comuna Sapata
Adresa client : Comuna Sapata , judetul Arges
Utilizator desemnat : Comuna Sapata , CIF 5050565

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru inchiriere.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: obiectul evaluarii il constituie un spatiu cu suprafata 58 mp situat in incinta cladirii "**Dispensar uman Sapata suprafata desfasurata 183 mp** " identificat cu numar cadastral 80230 -C1 , situat in comuna Sapata , judetul Arges

Adresa : comuna Sapata , sat Banaresti , jud.Argeș

Cod postal : 117640

Identificare cadastrala : nr. cadastral 80230 -C1

Carte Funciara : 80230 a localitatii Sapata

Proprietar : Comuna Sapata - domeniul public .

5. Tipul valorii

Se estimeaza chiria de piata. Aceasta este definita ca: "*Suma estimata pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent și fara constrângere*". Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 06.08.2024 Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Gina Muscurel.

Data evaluarii : 06.08.2024

Curs valutar : 1 eur = 4,9769 lei , afișat de BNR la data de referință a evaluării.

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 06.08.2024

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de proprietarul reperului analizat impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala, etc.;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor 2022, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

1. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea furnizata de proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de

- informatiile disponibile;
 - valoare estimata nu reprezinta valoare de asigurare.
- Consultanta viitoare:
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
 - raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
 - Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.
- Ipoteze speciale semnificative :** nu este cazul.

2. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

3. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2022

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**, compuse din:

- SEV100 – Cadrul general;
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV102 – Implementare;
- SEV103 – Raportare
- SEV104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105- Abordari si metode de evaluare
- SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica
- Ghidurile de evaluare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

4. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, schite, date de piata, fotografii, etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata.

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu numar cadastral 80230
- Extras de Carte funciara pentru informare 80230 a localitatii Sapata
- Hotarare nr /16.04.2024 a Consiliului Local al Comunei Sapata

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de mobilier.

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona mediana a localitatii ;
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: la distanta mica;
- Sedii de banci la distanta mare;
- Muzee: la distanta mare;
- Institutii de cult: la distanta mare ;
- Parcuri: la distanta mare;
- Lacuri: la distanta mare.

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta ;
- Retea urbana de apa: existenta;
- Retea urbana de termoficare: inexistentă;
- Retea urbana de gaze: inexistentă;
- Retea urbana de canalizare: inexistentă;
- Retea urbana de telefonie: existenta;

Artere de circulatie:

- Auto: drumul comunal . Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatie pe ambele sensuri, si cate o banda de circulatie pe sens;

Ambient

- Trafic auto mediu ;
- Trafic pietonal mediu.

4. Descriere amplasament

Cladire Dispensar uman comuna Sapata , sat Banaresti



- Suprafata utila de 58 mp cu destinatia spatiu administrativ situat in incinta cladirii "**Dispensar uman Sapata** " identificat cu numar cadastral 80230-C1 , situat in Comuna Sapata , sat Banaresti , judetul Arges
- Constructia de baza are :
 - regim de inaltime P;
 - suprafata construita desfasurata =183 mp;
 - suprafata construita la sol =183 mp ;
 - acces direct la strada asfaltata – drum comunal ;
 - An PIF 1973
 - Fundatii: continue realizate din beton armat;
 - Structura: din zidarie de caramida;
 - Inchideri perimetrale: zidarie din caramida;
 - Compartimentari: zidarie din caramida;
 - Acoperis: tip șarpantă lemn cu învelitoare din tabla;
 - Peretii tencuiti si driscuiti , vopsiti cu lavabile ;
 - Aspect exterior: ingrijit;
 - Aspect interior: ingrijit;
 - Incalzirea se realizeaza cu sobe de teracota ;
 - Usi interioare din PVC , tamplarie geamuri din PVC .
 - Detine 5 camere , hol , baie si doua grupuri sanitare ;
- Spatiul care urmeaza a fi inchiriat
 - suprafata utila = 58 mp ;
 - peretii vopsiti cu vopsele lavabile;
 - pardoseli din gresie ;
 - instalatii de iluminat electric si aparat de aer conditionat ;
 - tamplarie geamuri din PVC .

5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al comunei Sapata , impozitele pe bunuri de tip spații comerciale sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piata imobiliara locala sunt vizate spațiile comerciale atat pentru scop de tranzactii cat si pentru activitate servicii de inchirieri. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca piata spațiilor comerciale este in usoara scadere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat în zona mediana a comunei Săpata.

Săpata este o comună în județul Argeș, Muntenia, România, formată din satele Bănărești, Dealu Bradului, Drăghicești, Găinușa, Lipia, Mârțești (reședința), Popești și Turcești. Comuna se află în sud-vestul județului, la limita cu județul Olt, pe malul râului Cotmeana. Este străbătută de șoseaua județeană DJ679, care o leagă spre nord de Poiana Lacului (unde se termină în DN67B), și spre sud de Lunca Corbului (unde se intersectează cu DN65), Stolnici, Hârsești, Bârla, mai departe în județul Olt de Tufeni, Ghimpețeni, Nicolae Titulescu, Văleni, Seaca, Mihăești și mai departe în județul Teleorman de Călmățui de Sus.

Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) Spre deosebire de pietele 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 oferta. 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 supraoferta sau exces de cerere și neechilibru;
- e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

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

Piata imobiliara specifica

Piata imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

O piață imobiliară este alcătuită din participanții pe piață angajați în tranzacții imobiliare. Diferitele pietele imobiliare sunt create de necesitățile, dorințele, motivațiile, localizarea și vârsta participanților de pe piață, pe de o parte și de tipurile, amplasarea, designul și restricțiile urbanistice ale proprietății, pe de altă parte. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din spațiu comercial cu suprafața 58 mp situat în incinta Dispensarului Uman comuna Săpata. Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților comerciale din județul Argeș, similare ca structură, amplasare și destinație.

În analiza acestei pietele am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

Analiza ofertei, in cazul prezentei evaluari are in vedere urmatorii factori cheie : cantitatea si calitatea activelor oferite la inchiriere , gradul de ocupare de catre proprietari si chiriasi, cauzele si numarul de active vacante.

In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat: cladire cu caracter evident de utilitate publica, cu functiunea de dispensar uman, **oferta este limitata**, intrucat astfel de cladiri trebuie amenajate, dotate si avizate caracteristic, pentru a putea fi valorificate prin inchiriere , pe de o parte, iar pe de alta parte, astfel de cladiri se gasesc in numar limitat in patrimoniul administratiilor publice locale.

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă 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.

La nivelul localitatii, la momentul actual, nu au fost identificate oferte care au drept scop inchirierea de spatii comerciale. Piata spatiilor comerciale similare celui analizat este locala si zonala si se delimiteaza , din punct de vedere geografic ca fiind spatiile comerciale situate in judetul Arges cu focusare pe zona in zona rurala .

Analiza cererii

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai activului respectiv, adica: cumparatorii, chirasii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de activ, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.

Analiza cererii, in cazul prezentei evaluari - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, investigheaza mai ales: populatia in aria pietei, rata de crestere sau descrestere in formarea locatarilor, compozitia si distributia pe varste, veniturile si salariile tipologia locurilor de munca si rata somajului, raportul intre spatii locuite de proprietari si chiriasi, consideratii financiare (nivelul economiilor, cerintele de creditare), modul de utilizare a terenurilor si directiile de dezvoltare urbanistica, factorii ce afecteaza atractivitatea fizica a vecinatatii adica geografia/geologia, structura taxelor locale si a administratiei, disponibilitatea facilitatilor de sprijin si serviciile comunale (institutii culturale, facilitati de educatie si calitatea scolilor, facilitati sanitare si medicale, servicii de pompieri si politie).

In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat: cladire cu caracter evident de utilitate publica, cu functiunea de dispensar uman, cererea este limitata si ar putea veni din partea medicilor de familie si/sau medicilor specialisti, in scopul desfasurarii de activitati medicale, conform prevederilor legale.

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales in scopul exploatarei prin inchiriere. Preturile la care se oferteaza spatiile comerciale, conform informatiilor culese din surse publice, sunt intre 1-3 eur/mp, insa acestea se negociaza.

Preturile difera in functie de localizarea imobilului finisaje si suprafata ,constatandu-se preturi mai mari pentru imobilele cu finisaje superioare si amplasate la distanta mai mica de municipiul Pitesti , in zonele rurale nu exista o piata foarte dezvoltata pentru inchirieri de spatii comerciale .

Se anticipeaza ca nivelul chiriilor vor ramane constante in urmatoarea perioada, la fel si numarul inchirierilor.

Echilibrul pietei

in cazul proprietatii evaluate exista un numar mic de proprietati cu o atractivitate egala;

Tinând cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una apropiata nula, oferta si cererea fiind practic inexistente. La nivelul localitatii, la momentul actual, numarul ofertelor care au drept obiect proprietati comerciale de acest tip este inexistent . Astfel, tinând cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile chiriilor pentru acest tip de proprietate se vor mentine constante. In prezent punctul de echilibru al pietei pentru locuinte nu este atins. Se poate considera ca piata spațiilor comerciale este într-o cvasistabilitate.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita de standarde ca fiind "cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Evaluarea activelor la valoarea de piata porneste de la conceptul de cea mai buna utilizare care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare. Cea mai buna utilizare se refera la utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima. Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata.

Utilizarile au fost determinate astfel incat sa fie intrunite conditiile impuse:

- permisibilitate legala;
- utilizarea indeplineste criteriul de fizic posibila;
- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecarei proprietati imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita in conditiile pietei specifice locale prin inchiriere;
- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatilor imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii), si se realizeaza in ipoteza utilizarilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizari.

Analiza CMBU

Data fiind situatia actuala a proprietatilor, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, a fost realizata analiza celei mai bune utilizari a terenului construit, prin prisma constructiilor existente.

Utilizare permisa legal: amplasamentele analizate au fost dezvoltate conform planului general de urbanism.

Fizic posibila: in cazul utilizarii comerciale/birouri (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta.

Fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista numeroase proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati comerciale. Pentru imobilele analizate nu exista indici din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzie: CMBU pentru spatiile analizate este cea aferenta unei utilizari cu destinatia de comercial. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice sau juridice cu venituri medii si peste medie care doresc sa achizitioneze sau sa inchirieze in scop investitional.

Concluzii: In conditiile date, avand in vedere scopul evaluarii si tinand cont de tipul cladirii evaluate si de probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei acesteia, avand in vedere caracteristicile zonei in care se afla proprietatea imobiliara, utilitatile tehnico-edilitare, amplasamentul si nu in ultimul rand **scopul evaluarii, evaluarea s-a facut pentru utilizarea existentă (cladire comerciala / administrativa)**

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață. Pentru proprietatea analizată se pot utiliza:

Abordarea prin piață:

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pietei pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparație este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Metoda comparațiilor directe sau metoda de comparație a vânzărilor – este guvernată de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un investitor prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de închiriere a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Analiza comparativă vizează asemănările și diferențele dintre bunuri ce influențează valoarea, rezultatul fiind o sumă a corecțiilor exprimate valoric / procentual din oferta / prețul de vânzare. Tehnicile de cuantificare a corecțiilor sunt cantitative și calitative. Corecțiile aplicate ofertelor/tranzacțiilor reflectă superioritatea/inferioritatea bunurilor comparabile prin elementele de comparație, fiind aleasă valoarea bunului comparabil cu corecția brută minimă.

Întrucât evaluatorul nu a avut acces la informații privind închirieri recente de proprietăți similare din zona studiată, pentru analiza comparativă a proprietății de evaluat s-au selectat din ofertele existente proprietăți comparabile prezentate integral în anexă.

Comparabilele au fost selectate dintre proprietăți cu aceeași CMBU, diferențele identificate privind elementele de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura / tipul acesteia.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare site-urile de specialitate și de privatizările de profil. În urma consultării acestor surse de informații, au putut fi selectate următoarele comparabile:

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Sapata	Brad	Calinesti	Topoloveni
Pret/mp (Euro)	? Euro	3,0	1,0	1,0

Oferta		oferta	oferta	oferta
Data ofertei	aug.24	aug.24	aug.24	aug.24
Suprafata utila	58	200	245	335
Nr niveluri spatiu	parter	P+1	parter	parter
Calitatea finisajelor	Medii	Favorabile	Favorabile	Favorabile
Funcțiune	comercial	comercial	comercial	comercial
Utilitati	a, ee	a, ee,c,g	a, ee,	a, ee,c,g

- Ofertele prezentate succint in tabelul de mai sus sunt anexate la prezenta lucrare.

Valoarea chiriei rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata: este de 0,5 eur/mp/luna echivalent a 2,49 lei/mp /luna .

Astfel , pentru pentru spatiul cu suprafata de 58 mp situat in incinta cladirii " *Dispensar uman Sapata* " identificat cu numar cadastral 80230—C1 ,situat in Comuna Sapata ,sat Banaresti , judetul Arges , valoarea chiriei estimate este :

Lunara : 29 eur/luna echivalent a 144,33 lei /luna
 Anuala: 348 eur/an echivalent a 1.732 lei/an

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in general in zona definita in analiza de piata exista suficiente oferte de inchiriere de proprietati constand in imobile de tip spatii comerciale; astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru determinarea chiriei de piata.

Precizia: abordarea prin piata utilizeaza date de piata pentru estimarea chiriei spatiului; se apreciaza ca informatiile despre oferte la inchiriere cu proprietati comparabile sunt precise astfel ca abordarea prin piata ofera cea mai mare precizie pentru proprietatea supusa evaluarii.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie au fost utilizate cele mai multe date de piata.

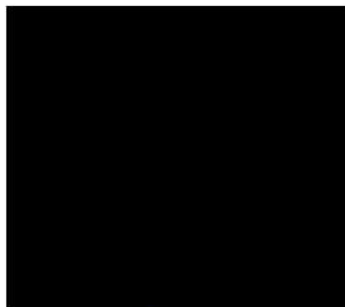
Valoarea chiriei pentru pentru spatiul cu suprafata de 58 mp situat in incinta cladirii " Dispensar uman Sapata " identificat cu numar cadastral 80230-C1 , situat in Comuna Sapata , sat Banaresti , judetul Arges , este :

Lunara : 29 eur/luna echivalent a 144,33 lei /luna
Anuala: 348 eur/an echivalent a 1.732 lei/an

curs valutar 1 eur = 4,9769 lei.

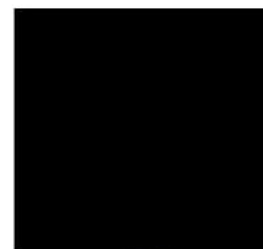
SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

Gina Muscurel
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18852 valabila 2024

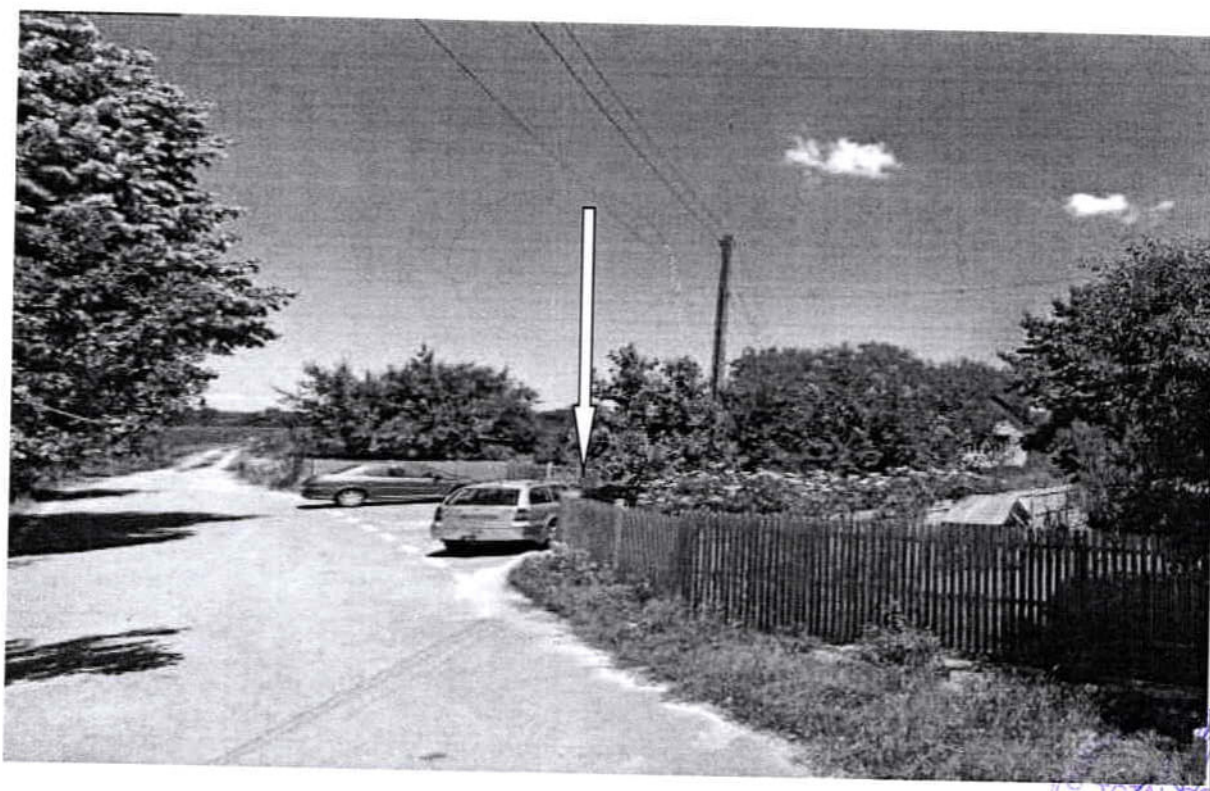
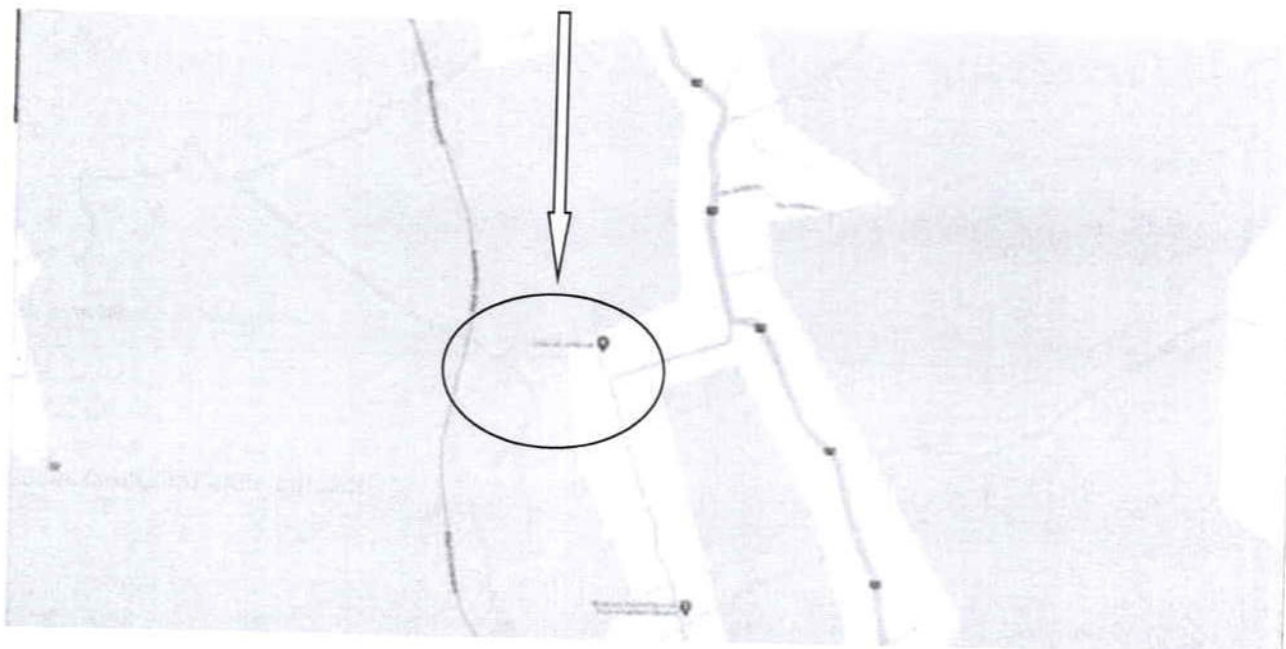


VII. ANEXE

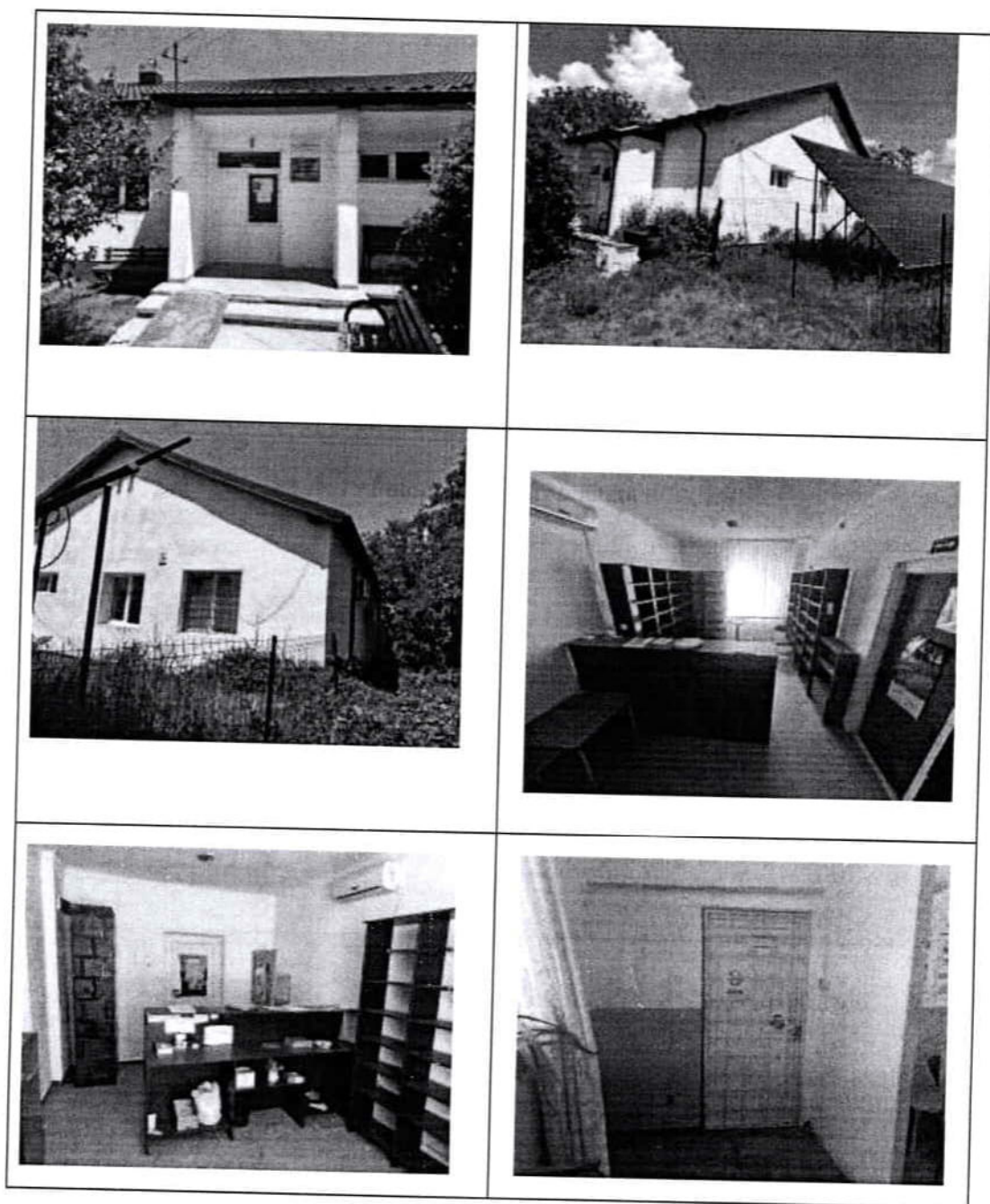
Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre inchirieri
Documente



Localizare proprietate subiect:



Fotografii ale proprietatii



Anexă de calcul

Fișă evaluare chirie prin metoda comparației directe
ABORDAREA PRIN PIATA - METODA COMPARATIEI DIRECTE

Nr. Crt	Criterii și elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Spatiu comercial	Sapata	Brad	Calinesti	Topoloveni
	Suprafata utila (mp)		200	245	335
	Pret inchiriere / oferta (Euro/mp)	?	3,0	1,0	1,0
	Marja de negociere	0%	-15%	-15%	-15%
	Ajustare marja negociere (euro)		-0,45	-0,15	-0,15
	Pret estimat (eur/mp/luna)		2,6	0,9	0,9
1	Drept de proprietate transmis	de folosinta	de folosinta	de folosinta	de folosinta
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0	0	0
	Pret ajustat (Euro/mp)		2,6	0,9	0,9
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0	0	0
	Pret ajustat (Euro/mp)		2,6	0,9	0,9
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0	0	0
	Pret ajustat Euro/mp)		2,6	0,9	0,9
4	Conditii de piata	2024	2024	2024	2024
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0	0	0
	Pret ajustat t (Euro/mp)		2,6	0,9	0,9
5	Localizare	Sapata	Brad	Calinesti	Topoloveni
	Ajustare %		-45%	-25%	-30%
	Ajustare (Euro)		-1	0	0
	Pret ajustat (Euro)		1,4	0,6	0,6
6	Calitatea finisajelor	medii	favorabile	favorabile	favorabile
	Ajustare %		-15%	-15%	-20%
	Ajustare (Euro)		-0,3825	-0,1275	-0,2
	Pret ajustat (Euro)		1,0	0,5	0,4
7	Nivelul spatiului/Nr niveluri spatiu	parter	P+1	parter	parter
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0	0	0
	Pret ajustat (Euro)		1,0	0,5	0,4
8	Utilitati	a, ee	a, ee,c,g	a, ee,	a, ee,c,g
	Ajustare %		-10%	0%	-10%
	Ajustare (Euro)		-0,26	0,00	-0,09
	Pret ajustat (Euro)		0,8	0,5	0,3
9	Suprafata utila (mp)	58	200	245	335
	Ajustare %		4,0%	4,0%	5,0%
	Ajustare (Euro)		0,10	0,03	0,04
	Pret ajustat (Euro)		0,9	0,5	0,4
10	Cea mai buna utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	Pret final corectat (Euro/mp)		0,9	0,54	0,4
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		1,9	0,4	0,6

Ajustare totala bruta absoluta (%)	74%	44%	65%
------------------------------------	-----	-----	-----

RECONCILIERE REZULTATE

4,9769

06.08.2024

CONCLUZIE: Comparabila B a suportat cea mai mica ajustare procentuala bruta

Valoare estimata - euro/mp/luna	0,5 €
Valoare chirie eur/luna	29,0 €
Valoare estimata - lei /mp/luna	144,33 lei
Valoare chirie lei /luna	144,33 lei

Descrierea ajustarilor:

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:				
Tip tranzactie	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de inchiriere si preturile de inchiriere variaza pe piata locala in intervalul 10-20 % in functie de suprafata , localizare, deschidere, acces.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Ajustare	-15%	-15%	-15%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Localizare	In functie de amplasamentul imobilului, de notorietatea zonei exista diferente in pretul de inchiriere . Valoarea ajustarii este determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Ajustare	-45%	-25%	-30%
	Imobilul subiect are amplasare defavorabila ,fiind amplasat in mediul rural, la distanta mare de oras , in general nu exista o cerere mare pentru inchirieri in scop comercial la nivelul localitatii . Comparabilele sunt amplasate in localitati aflate in apropierea municipiului Pitesti , piata inchirierilor fiind mult mai dinamica in aceste localitati			
Finisaje	In functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra locuintei, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru finisaje de rafinament si dotari moderne.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Ajustare	-15%	-15%	-20%
	Comparabilele detine finisaje favorabile . Ajustarea a fost aplicata tinad cont de costurile necesare pentru a aduce spatiul la acelesi dotari cu comparabilele Comparabila 3 detine finisaje realizate in anul 2023.			
Nivel / Nr niveluri	Spatiile comerciale situate la parter cu acces direct sunt mai cautate pentru inchiriere in scop comercial , avand o mai buna vizibilitate , fata de cele amplasate la etaj .			
	Ajustare	0%	0%	0%

	Nu este cazul .		
Utilitati	Spatiile comerciale cu acces la toate utilitatile sunt superioare celor doar cu o parte din acestea .		
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Ajustare	-10%	0%
	-10%		
	Comparabilele 1 si 3 sunt superioare le-a fost aplicata o ajustare negativa avand in vedere observatiile istorice de pe piata imobiliara privind influenta utilitatilor disponibile in pretul de inchiriere		
Suprafata utila(mp)	Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza direct proportional cu suprafata, in general spatiile cu suprafete mai mici se inchiriaza cu preturi mai mari ;		
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Ajustare	4%	4%
	5%		
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piata privind ponderea suprafetei utile in pretul solicitat pentru proprietatile comerciale . Conform informatiilor colectate de la agentii de profil spatiile cu suprafete mai mici se inchiriaza la preturi mai mari .		
Cea mai buna utilizare	In functie de destinatia spatiului si de cea mai buna utilizare a sa preturile de inchiriere difera		
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Ajustare	0%	0%
	0%		
	Nu este cazul spatiile sunt similare, nu au fost necesare ajustari .		

Date despre inchirieri

Oferte de inchiriere:

Comparabila A:

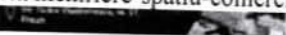
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/oferta-grozava-inchiriere/ff17084eid0373601ei01iie7h2gfig3.html>

publi24.ro

[illegible]

Comparabila C

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-nou-IDii6LN.html?reason=extended_search_extended_distance



Lensa Lensa

Înscrieți-Vă

[Înapoi](#) [Pentru vânzare](#) [Căutare](#) [Spații](#) [Spații comerciale](#) [Spații](#) [Spații comerciale](#) [Anunț](#) [Spații](#) [Spații comerciale](#) [Tranzacții](#)



PROFAT



Daniel

Pe OLX din iunie 2023

Activ pe 27 iunie 2024

Trimite mesaj

☎ 073 047 8766

Alte mesaje disponibile ale acestor vânzători

LOCALITATE

Topoloveni,
Arges



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Că sunteți înghinătorii drepturilor consumatorilor

Arată mai multe

Postat 15 iunie 2024

Închiriere spațiu comercial nou

1 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Pensiunea ridică

Vânzare/închiriere/închiriere

Suprafață utilă: 250 m²

DESCRIERE

Societate comercială închinază spațiu comercial situat în Topoloveni Calea București nr 45 în spatele clinici Dentale, marcată prin în suprafață totală de 335m pătrat din care 250 m pătrat parter-etaj suprafață utilă Spațiul comercial este conectat la rețeaua de apă și canalizare, gaze, curent electric (320-380v) este dotat cu sistem de supraveghere video, aer condiționat, grup sanitar, centrală termică, izolație termică, parcare proprie 100 metri pătrați și parcare comună. Întreaga clădire este renovată recent, corp al clădirii fiind nou. Negociază la fața locului.

15.06.2024

Vizualizare

15.06.2024

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Daniel

Trimite mesaj

Proiectare



Proiectare



Rânduri fotorealiste

OLX A DESIGNS ARCHITECTURE Dezvoltare

Proiectare

15.06.2024

Documente



**HOTĂRÂREA NR.19
PRIVIND ÎNCHIRIEREA UNUI SPAȚIU CE APARTINE DOMENIULUI PUBLIC ÎN
COMUNA SAPATA, JUDEȚUL ARGES.**

Consiliul Local al comunei Săpata, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară,
publică astăzi 16.04.2024

Având în vedere:

Cererea înregistrată sub nr 1232/26.03.2024 a doamnei Jaiba Maria Alexandra
Proiectul de hotărâre însoțit de expunerea de motive prezentat de Primarul Comunei Săpata.
Referatul de aprobare nr 1646/09.04.2024
Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei
Săpata nr 1647/09.04.2024.
Raportul Comisiilor de specialitate al Consiliului Local Săpata.
Prevederile art 108 lit c și art 129 alin (2) lit c și alin 6 lit a din OUG NR 57/2019 Privind Codul
Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
Art .7 alin (2) , art 1777-1781, art 1787-1796 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil.
➤ În temeiul art. 196 alin.(2) lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ,
cu modificările și completările ulterioare;
➤

HOTĂRĂȘTE:

Art 1. Se aprobă închirierea suprafeței de 58 mp, imobil -dispensar uman Săpata ,poziția 33
anexa nr 81-Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Săpata din
Monitorul Oficial al României aparținând domeniului public al Comunei Săpata, județ Argeș.,cu
destinația cabinet veterinar medical.

Art 2.Se aprobă întocmirea raportului de evaluare,întocmirea documentației de atribuire și a
documentației de licitație cu respectarea prevederilor legale în vigoare prevăzute în Codul
Administrativ.

Art 3.Prezentă hotărâre se comunica prin intermediul secretarului Comunei Săpata în termenul
prevăzut de lege Institutiei Prefectului -Județul Argeș,Primarului Comunei Săpata și se afișează
pe pagina de internet.

ADOPTATA AZI;

16.04.2024


PRESEDINTE SEDINTA,
DINICA GHEORGHITA


CONTRASEMNEAZA:
SECRETARUL COMUNEI SAPATA
VASILE AMALIA -IOANA


Nr consilieri in functie =11 /
Nr consilieri prezenti =11
Nr consilieri absenti =0

Voturi pentru=11
Abtineri=0
Contra=0



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Costesti**

Dosarul nr. 671/30-01-2012

INCHEIERE Nr. 671

REGISTRATOR Postelnicu Alexandru

ASISTENT REGISTRATOR Gaina Florica

Asupra cererii introduse de S.C. GEO TOPO ZIPA 2008 S.R.L. privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 61/2006/13-12-2006 emis de CONSILIUL LOCAL SĂPATA, si anexa la HCL nr. 61/2006, act administrativ nr. 253/24-01-2012 emis de PRIMĂRIA SĂPATA; act administrativ nr. 254/26-01-2012 emis de PRIMĂRIA SĂPATA; Hotărârea Consiliului Local Sapata nr. 15 din 27.08.1999;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata:

pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 80230, inscris in cartea funciara 80230 UAT Sapata;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1, A1.1 in favoarea : **COMUNA SAPATA-DOMENIUL PRIVAT**, sub B.1 din cartea funciara 80230 UAT Sapata;

Prezenta se va comunica partilor:

S.C. Geo Topo Zipa 2008 S.R.L.,

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Costesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,

Soluționată

la data de:

15-02-2012

Data eliberării,

____/____/____

Registrator,
Postelnicu Alexandru

Asistent-registrator,
Gaina Florica

Referent,

MARIN MARIA
REFERENT

(semnatura si
stampă ANCP)

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.



Nr. cerere	671
Ziua	30
Luna	01
Anul	2012

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Costesti
EXTRAS DE CARTE FUNCARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 80230
Comuna/Oras/Municipiu: Sapata

TEREN intravilan

Adresa: Banaresti

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	80230	Din acte: 1600; Masurata: 1530	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	80230-C1	Banaresti	Dispensar uman Construit din cărămidă în anul 1973, compus din 5 camere, hol, o baie și două grupuri sanitare, fără lift și fără certificat energetic

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 80230
Comuna/Oras/Municipiu: Sapata

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
671 / 30.01.2012	
Act administrativ nr. 61/2006, din 13.12.2006, emis de CONSILIUL LOCAL SAPATA, si anexa la HCL nr. 61/2006, act administrativ nr. 253/24-01-2012 emis de PRIMĂRIA SAPATA; act administrativ nr. 254/26-01-2012 emis de PRIMĂRIA SAPATA; Hotararea Consiliului Local Sapata nr. 15 din 27.08.1999	
1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
1 COMUNA SAPATA-DOMENIUL PRIVAT, CIF: 5050565	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 80230
Comuna/Oras/Municipiu: Sapata

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
4	5	17,0
5	6	24,0
6	7	21,0
7	1	20,0

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.
- *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

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

Data soluționării,
15/02/2012

Asistent-registrator,
FLORICA GAINA

Data eliberării,

(Semnatura)

Referent,

MARIN MARIA
REFERENT

*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiecte în planul de proiectie Stereo 70 si nu este valabilă la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Adresa imobilului
480350	1530 mp	com. Săpata, sat Bănărești - intravilan

Cartea funciară nr.	UAT	SĂPATA
N=359540		

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcellă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	CC	1530	1530	Împrejmuit
Total		1530	1530	

B. Date referitoare la construcții				
Cod (constr.)	Suprafata construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni	
C1	183	454	Sup. constr. deșăgurată = 183 mp - Dispensar urinar - P - construit din cărămidă în anul 1973, fără IAT și fără certificat energetic.	
Total		183	454	

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiecție: STEREO 1970		
Pnt.	E(m)	N(m)
16	480339.553	359522.265
11	480345.185	359501.641
5	480349.215	359486.889
4	480330.571	359480.486
7	480310.327	359473.929
15	480305.708	359497.522
14	480302.792	359514.011
13	480116.587	359517.813

Executant,
S.C. GEO TOPO ZIȚA 2008 S.R.L.
IONESCU PAULA

Data: 25.01.2012

Semnătura și data
Stampa SCPI

Suprafata totală măsurată = 1530 mp
Suprafata din act = 1800 mp

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Costesti

Dosarul nr. 671/30-01-2012

INCHEIERE Nr. 671

REGISTRATOR Postelnicu Alexandru

ASISTENT REGISTRATOR Gaina Florica

Asupra cererii introduse de S.C. GEO TOPO ZIPA 2008 S.R.L. privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 61/2006/13-12-2006 emis de CONSILIUL LOCAL SĂPATA, si anexa la HCL nr. 61/2006, act administrativ nr. 253/24-01-2012 emis de PRIMĂRIA SĂPATA; act administrativ nr. 254/26-01-2012 emis de PRIMĂRIA SĂPATA; Hotararea Consiliului Local Sapata nr. 15 din 27.08.1999;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata: pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 80230, inscris in cartea funciara 80230 UAT Sapata;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1, A1.1 in favoarea : **COMUNA SAPATA-DOMENIUL PRIVAT**, sub B.1 din cartea funciara 80230 UAT Sapata;

Prezenta se va comunica partilor:
S.C. Geo Topo Zipa 2008 S.R.L..

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Costesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
Solutionata
la data de:
15-02-2012

Data eliberării,
____/____/____

Registrator,
Postelnicu Alexandru

(semnătura)

Asistent-registrator,
Gaina Florica

(semnătura)

Referent,

MARIN MARIA
REFERENT

(parafa, semnătura și
ștampila ANCPI)

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Costesti

EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCİARA NR. 80230
Comuna/Oras/Municipiu: Sapata

TEREN intravilan

Adresa: Banaresti

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	80230	Din acte: 1800; Masurata: 1530	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	80230-C1	Banaresti	Dispensar uman Construit din cărămidă în anul 1973, compus din 5 camere, hol, o baie și două grupuri sanitare, fără lift și fără certificat energetic

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCİARA NR. 80230
Comuna/Oras/Municipiu: Sapata

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
671 / 30.01.2012		
Act administrativ nr. 61/2006, din 13.12.2006, emis de CONSILIUL LOCAL SĂPATA, si anexa la HCL nr. 61/2006, act administrativ nr. 253/24-01-2012 emis de PRIMĂRIA SĂPATA; act administrativ nr. 254/26-01-2012 emis de PRIMĂRIA SĂPATA; Hotararea Consiliului Local Sapata nr. 15 din 27.08.1999		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1 , A1.1
1	COMUNA SAPATA-DOMENIUL PRIVAT, CIF: 5050565	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCİARA NR. 80230
Comuna/Oras/Municipiu: Sapata

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
4	5	17,0
5	6	24,0
6	7	21,0
7	1	20,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

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

Data soluționării,
15/02/2012

Asistent-registrator,
FLORICA GAINA

Data eliberării,
___/___/___

(semnătura)

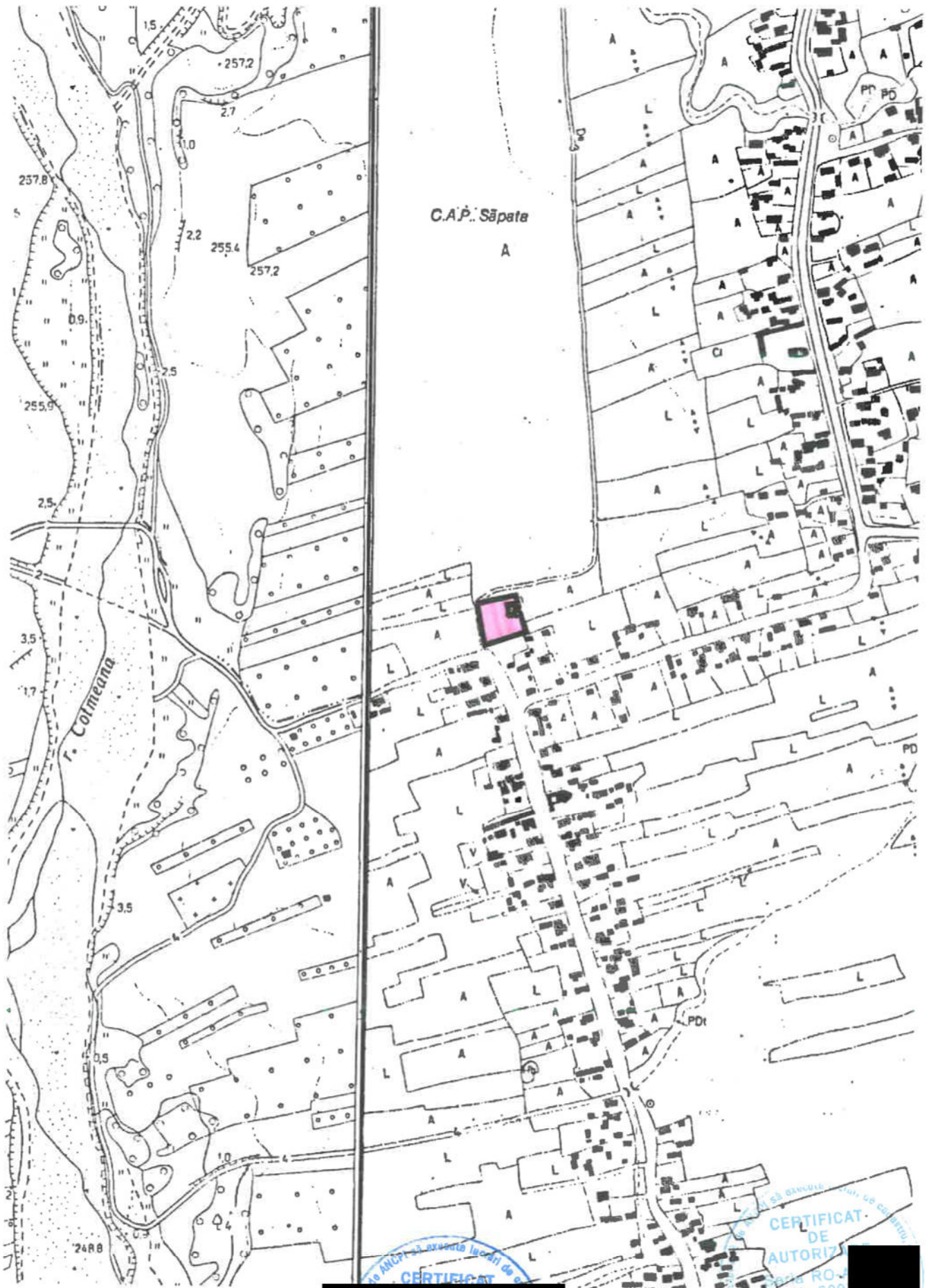
Referent,

MARIN MARIA

(parafa si semnătura)

*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta stereo 70 si nu este suprafata terților, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.



C.A.P. Săpata

A

r. Colmeana

CERTIFICAT
de autorizare a lucrărilor de
construcție

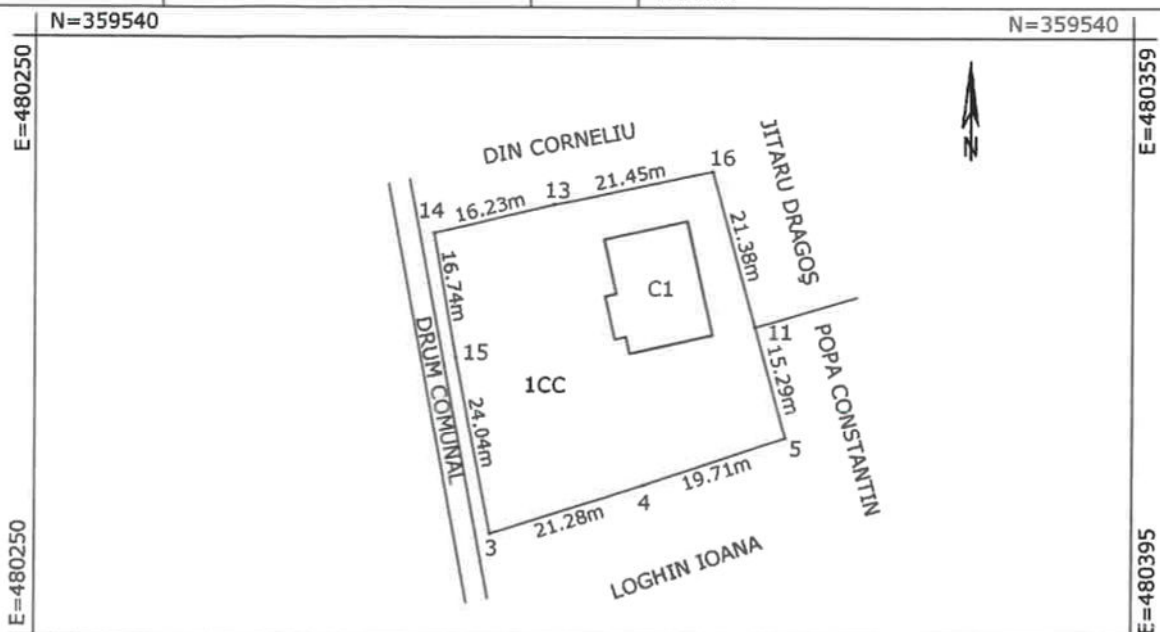
CERTIFICAT
DE
AUTORIZAȚIE
Nr 000

com. SĂPATA
10.10.2000

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
80 230	1530 mp	com. Săpata, sat Bănărești - intravilan

Cartea funciară nr.	UAT	SĂPATA
---------------------	-----	--------



N=359460

A. Date referitoare la teren

N=359460

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
1	CC	1530	1530	Împrejmuit
Total		1530	1530	

B. Date referitoare la construcții

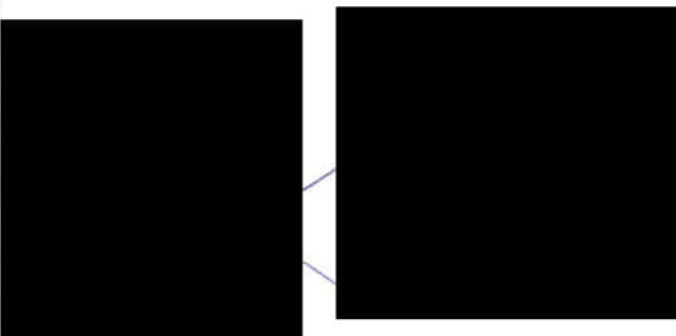
Cod (constr.)	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
C1	183	4543	Sup. constr. desfășurată = 183 mp - Dispensar uman - P - construit din cărămidă în anul 1973, fără lift și fără certificat energetic
Total	183	4543	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție: STEREO 1970

Pct.	E(m)	N(m)
16	480339.553	359522.265
11	480345.185	359501.643
5	480349.215	359486.889
4	480330.571	359480.486
3	480310.327	359473.929
15	480305.706	359497.522
14	480302.792	359514.011
13	480318.567	359517.813

Executant,
S.C. GEO TOPO ZIPA 2008 S.R.L.
IONESCU PAULA



Data: 25.01.2012

Semnătura și data
Ștampila BCPI

64 / 30.01.2012

Suprafața totală măsurată = 1530 mp
Suprafața din act = 1800 mp

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Argeș
BUCUR ELENA
Consilier gradul I A

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Aferenta desfasurarii procedurii de licitatie pentru atribuirea contractului de
închiriere suprafata de 58 mp situat in cladirea "Dispensarului uman" din
comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, in vederea desfasurarii
activitatii medical – veterinare

2024

A: INFORMATII PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTA

B: FISA DE DATE A PROCEDURII DE INCHIRIERE

C: CAIET DE SARCINI

D: CONTRACT – CADRU DE INCHIRIERE

E: FORMULARE

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

A: Informatii generale privind Autoritatea contractanta U.A.T. Comuna Sapata, reprezentata prin primar, dl. Micu Laurentiu Ionut, cu sediul in Comuna Sapata, cod fiscal 5050565, cod postal: 117640, telefon: 0248/617009, fax 0248/617009 , mail comuna.sapata@yahoo.com, persoana de contact: **Anghel Vasile Amalia - secretar general al unității administrativ-teritoriale.**

B: Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de locatare

In cazul procedurii de licitatie, autoritatea contractanta va publica un anunt de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatii electronice.

Anuntul de licitatie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre autoritatea contractanta si trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

a) informatii generale privind autoritatea contractanta , precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informatii generale privind obiectul inchirierii, in special descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie inchiriat;

c) informatii privind documentatia de atribuire: modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire; denumirea si datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autoritatii contractante, de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire; costul si conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei de atribuire, unde este cazul; data-limita pentru solicitarea clarificarilor;

d) informatii privind ofertele: data-limita de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta;

e) data si locul la care se va desfasura sedinta publica de deschidere a ofertelor;

f) instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;

g) data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire. Autoritatea contractanta are obligatia de a pune documentatia de atribuire la dispozitia persoanei interesate cat mai repede posibil, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia.

Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire, are obligatia de a raspunde, in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut, in conditiile prezentei sectiuni, documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.

Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.

In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazute la art 336 alin (1)-(13) din OG nr. 57/2019. Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

Taxe instituite in vederea organizarii si desfasurarii licitatiei

In vederea organizarii si desfasurarii licitatiei, se stabileste o taxa de eliberare documente de atribuire pe suport de hartie/pe suport electronic in cuantum de **500 lei**

C. CAIET DE SARCINI

pentru atribuirea contractului de inchiriere suprafata de 58 mp situat in cladirea "Dispensarului uman" din comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, in vederea desfasurarii activitatii medical – veterinare

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL INCHIRIERII

a) Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie inchiriat

Prezenta documentatie - Caiet de sarcini cuprinde date referitoare la obiectul și durata închirierii, condițiile de exploatare, clauze financiare, cerințe impuse de organizator pentru suprafata de 58 mp situat in cladirea "Dispensarului uman" din comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, apartinand domeniului public al UAT Comuna Sapata, judetul Arges, spatiu identificat conform extras carte funciare nr. 80230 cu nr. cadastral 80230, in vederea desfasurarii activitatii medical – veterinare.'

b) Destinatia bunului ce face obiectul inchirierii

In prezent terenul evaluat are destinatia de fiind teren aflat in domeniul public al UAT Sapata , jud Arges , insa pe termen lung Primaria Sapata urmareste inchirierea acestuia pentru desfasurarii activitatii medical – veterinare, cu respectarea legislatiei in vigoare.

c) Conditile de exploatare a bunului inchiriat si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre autoritatea contractanta privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul inchirierii .

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social si de mediu care sustin inchirierea imobilului sunt:

- Prevederile art. 332 - 347, din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ care relementeaza inchirierea bunurile proprietate publica a unitatilor administrativ-teritoriale completate de art. 310 alin (1) si (2) lit a) si b) , art 312 alin (2)-(4), (6) si (7) si art. 313 din acelasi act normativ;
- Administrarea eficienta a domeniului public al comunei Sapata pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, crearea de locuri de munca, administrare judicioasa a domeniului public in vederea dezvoltarii sociale si economice a comunei;
- Incasarea pretului chiriei aferente imobilului - teren, dand astfel o valoare terenului care in prezent este neutilizat .

II. CONDIȚII GENERALE PENTRU INCHIRIERE

a) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de locatar pe durata inchirierii ;

Locatarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, **sub sanctiunea nulitatii absolute, locatarul nu poate instraina si nici greva bunul inchiriat** sau, dupa caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea inchirierii si care trebuie, potrivit legii sau contractului dintre parti , sa fie predate autoritatii contractante (locatorului) la incetarea, din orice motive, a contractului de inchiriere.

In toate cazurile, exercitarea dreptului de folosinta a bunului este supusa controlului din partea autoritatii contractante , in conditiile legii si ale contractului de.

b) Obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare;

Locatorul este obligat sa respecte conditiile de mediu impuse de autoritatile de mediu competente si de alte organisme de reglementare, sa nu provoace prejudicii mediului.

c) Obligativitatea asigurarii exploatarei in regim de continuitate si permanenta;

Locatarul este obligat să asigure exploatarea in regim de continuitate si permanenta a bunului inchiriat .

d) Interdictia subinchirierii bunului inchiriat

Este interzisă subinchirierea bunului inchiriat.

e) Condițiile in care locatarul poate inchiria bunul inchiriat pe durata derularii contractului ;

Este interzisă inchirierea bunului pe toata durata contractuala .

Locatarul este obligat sa solicite scoaterea terenului din circuitul agricol, cu respectarea obligatiile legale ce decurg din aceasta activitate si in conformitate cu toate prevederile legale in vigoare.

f) Durata inchirierii

Perioada de inchiriere este de **10 ani**, cu posibilitatea de prelungire prin act aditional conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii actului aditional.

Chiria minima si modul de calcul al acesteia;

Nivelul minim al chiriei care reprezinta si pretul de pornire a licitatiei este dupa cum urmeaza:

Nr. Crt.	Descriere:	Valoare chirie piata Lei	Valoare chirie de piata (euro)
1	58 mp situat in cladirea "Dispensarului uman"	1.732 lei/an, respectiv 144.33 lei/luna	348 euro/an, respectiv 29 euro/luna

Valorile sunt preluate conform raportului de evaluare nr. 85/0600802024, întocmit de SC TOTAL ROM PROIECT SRL membru corporativ autorizat ANEVAR, expert evaluator Gina Muscurel legitimatie nr.18552.

În cazul în care locatarul își execută cu întârziere obligația de plată a pretului chiriei, va plăti penalități de întârziere de 0.1 % din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere.

h) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de autoritatea contractantă;

Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul a 2 chirii (conf. Art. 334 din OUG 57/2019 garanția se stabilește la nivelul a 2 chirii). **Aceasta se constituie în cuantum de 288 lei.**

După semnarea contractului de închiriere, ca urmare a finalizării procedurii de atribuire, ofertanților desemnați ca ne câștigători li se va restitui contravaloarea garanției constituite.

Pentru ofertantul desemnat câștigător garanția este obligatorie și din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate Autorității contractante de către locatar (chirias), referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale și a dispozițiilor legale în vigoare. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reintrească garanția. (conform art. 347, alin 3 OUG 57/2019).

III. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

1. Condițiile de participare la licitație

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția stabilită prin caietul de sarcini;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

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

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

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

2. Reguli privind oferta

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

2.2. Ofertele se redactează în limba română.

2.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura Primăriei Săpata, în ordinea primirii lor, în registrul de intrare-iesire, precizându-se data și ora.

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

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

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

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

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

2.6. Oferta va fi depusă într-un exemplar

2.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

2.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioada de 90 de zile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Documente obligatorii

Ofertantii vor depune, impreuna cu oferta, urmatoarele documente obligatorii:

In **PLICUL EXTERIOR**

1. Scrisoare de inaintare – Formular F1;
2. Fisa cu informatii generale privind ofertantul (va fi prezentata fara ingrosari, stersaturi sau modificari) – Formular F2;
3. Declaratia privind eligibilitatea – Formular F3
4. Copie certificat de inregistrare fiscala;
5. Ordinul de plata sau chitanta, dupa caz, in original, a taxei de participare si a taxei pentru obtinerea documentatiei;
6. Chitanta sau ordinul de plata vizat de banca pentru garantia de participare obligatorie stabilita prin caietul de sarcini, in copie conforma cu original;
7. Certificatul fiscal din care sa rezulte ca nu inregistreaza datorii la bugetul de stat, eliberat de organul fiscal de la domiciliul au sediul ofertantului;
8. Certificat fiscal din care sa rezulte ca nu inregistreaza datorii la bugetul local eliberat de Primaria comunei Sapata .
9. Dovada de la compatimentul juridic din care sa rezulte ca ofertantul nu se afla in litigiu cu UAT Sapata si autoritatile locale din comuna Sapata, litigiu care are ca obiect pretentii;
10. Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului;
11. Declaratie din care sa rezulte ca nu se afla in situatia in care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor adinistrativ – teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
12. Modelul de contract insusit de ofertant pe care acesta va mentiona: ***„Am citit si sunt de acord fara rezerve cu termenii si conditiile contractuale si consimtim ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita ca fiind castigatoare sa semnam contractul in conformitate cu prevederile din Documentatia de atribuire si cu necesitatile autoritatii contractante”***
13. Declaratia pe proprie raspundere privind insusirea conditiilor contractuale prevazute in contractul pus la dispozitie –Formuar F4

In **PLICUL INTERIOR**

Plicul interior conține oferta propriu-zisă

1. Oferta de pret – Formular F5
2. Declaratie privind respectarea legislatiei privind conditiile de mediu, sociale cu privire la relatiile de munca si la natura bunului inchiriat, pe toata durata de indeplinire a contractului de inchiriere Formular F 6
3. Declaratie pe propria raspundere privind activitatea ce urmeaza a se desfasura Formular F7

4. Declarație pe propria răspundere / adeverință – disponibilitate de plată a chiriei pe parcursul unui an - **Formularul F8** .

În plicul interior se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, care la randul său va fi sigilat de ofertant și introdus în plicul exterior (mare).

IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIRE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ

Contractul închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plată unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plată unei despăgubiri în sarcina locatarului ;
- d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plată unei despăgubiri;
- e) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

f) dacă în termen de 12 luni de la data semnării contractului, locatarul nu obține autorizația de construire, contractul va fi considerat reziliat de plin drept, fără îndeplinirea altor proceduri legale de notificare din partea locatarului (această condiție se corelează cu prevederile contractuale ale art 6.-Obligațiile locatarului).

La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, bunul imobil care a făcut obiectul contractului de închiriere va fi restituit în condițiile în care a fost utilizat de locatar în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur;
- b) bunuri proprii;

V. INFORMATII DETALIIATE SI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE, PRECUM SI PONDEREA LOR

În conformitate cu prevederile art. 340 alin. 1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ care stipulează: „criteriile de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică sunt următoarele:

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

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea

fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Autoritatea contractanta trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2)."

Prin urmare, pentru determinarea punctajului fiecarui criteriu se stabilesc urmatorii factori de evaluare, precum si algoritmul de calcul:

- a) **FACTOR 1**-cel mai mare nivel al chiriei – pondere 40% - se va prezenta in cadrul ofertei financiare pretul oferat **in Formularul F5;**
- b) **FACTOR 2**-protecția mediului înconjurător – pondere 20% - se va prezenta in cadrul ofertei financiare declaratia pe propria raspundere ce respecta conditiile de mediu –**Formularul F6**
- c) **FACTOR 3**-condiții specifice impuse de natura bunului inchiriat – pondere 20% - se va prezenta o declaratie pe proprie raspundere prin care se angajeaza inchirierea in scopul desfasurarii activitatii medical veterinare, **Formularul F7**
- d) **FACTOR 4**- Capacitatea economico-financiara a ofertantilor – pondere 20%
Declaratie pe propria raspundere / adeverinta – disponibilitate de plata a chiriei pe parcursul uni an - Formularul F8 . **Formularul F 8.**

APLICARE ALGORITM DE CALCUL PENTRU STABILIRE PUNCTAJ

Astfel, autoritatea contractanta va atribui contractul de inchiriere ofertantului care a depus oferta cea mai avantajoasa si care a obtinut cel mai mare punctaj in urma aplicarii algoritmului de calcul pe baza factorilor de evaluare rezultati din criteriile de atribuire.

Algoritmul de calcul pentru factorii de evaluare utilizati la aplicarea criteriului de atribuire este urmatorul:

Nr. crt.	Factor	Pondere	Punctaj maxim	Modalitate de calcul punctaj
1	a)cel mai mare nivel al chiriei	40%	40 puncte	<i>Algoritm de calcul</i> Punctajul se acorda astfel: 1) pentru cel mai mare nivel al chiriei oferit se acorda punctajul maxim, respectiv 40 puncte; 2) pentru celelalte niveluri ale chiriei oferite, punctajul $P(n)$ se calculeaza proportional astfel: $P(n) = (\text{nivelul chiriei oferit} / \text{cel mai mare nivel al chiriei oferit}) \times 40\% = \dots \text{ puncte.}$

2	b)capacitate a economico-financiară a ofertanților	20%	20 puncte	<i>Algoritm de calcul :</i> 1) Pentru prezentarea de declaratie / adeverinta prevazuta in formularul F8 se acorda 20 puncte. 2) Pentru lipsa declaratiei / adeverintei se acorda 0 puncte
3	c)protecția mediului înconjurător	20%	20 puncte	<i>Algoritm de calcul</i> 1) Pentru prezentarea declaratiei pe propria raspundere ce respecta conditiile de mediu – formularul F6 se acorda 20 puncte 2) Pentu lipsa declaratiei pe propria raspundere ce respecta conditiile de mediu – formularul F5 se acorda 0 puncte
4	d) condiții specifice impuse de natura bunului inchiriat	20%	20 puncte	<i>Algoritm de calcul</i> 3) Pentru prezentarea declaratiei pe proprie raspundere privind obiectul inchirierii - Formularul F7, se acorda 20 puncte 4) Pentru lipsa declaratiei pe proprie raspundere privind obiectul inchirierii - Formularul F7, se acorda 0 puncte

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de inchiriere de bunuri proprietate publica, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor legislatiei privind contenciosul administrativ.

VII. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de inchiriere de bunuri proprietate publica trebuie sa contina partea reglementara, care cuprinde clauzele prevazute in caietul de sarcini si clauzele convenite de partile contractante, in completarea celor din caietul de sarcini, fara a contraveni obiectivelor inchirierii prevazute in caietul de sarcini.

Contractul de inchiriere de bunuri proprietate publica va cuprinde drepturile si obligatiile Autoritatii contractanta si ale chirasului.

Raporturile contractuale dintre Autoritatea contractanta (locator) si locatar se bazeaza pe principiul echilibrului financiar intre drepturile care ii sunt acordate locatarului si obligatiile care ii sunt impuse.

Contractul de inchiriere de bunuri proprietate publica va cuprinde si clauze contractuale referitoare la responsabilitatilor de mediu ce revin

exclusiv locatarului, avand in vedere natura speciala a bunului inchiriat, cu respectarea tuturor prevederilor legale in vigoare prevazute de legislatia specifica de mediu, administrare izlaz/pasuni, emitere autorizatii de construire, etc.

Contractul de inchiriere de bunuri proprietate publica va fi incheiat in limba romana, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte. In cazul in care locatorul este de o alta nationalitate sau cetatenie decat cea romana si daca partile considera necesar, contractul de inchiriere de bunuri proprietate publica se va putea incheia in patru exemplare, doua in limba romana si doua intr-o alta limba aleasa de acestea. Astfel, fiecare parte va avea cate un exemplar in limba romana si un exemplar in limba straina in care a fost redactat contractul.

In caz de litigiu, exemplarele in limba romana ale contractului prevaleaza.

Redactat,

D

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. _____/_____

Prezentul Contract de inchiriere de bunuri , (denumit în continuare „Contract(ul)”), s-a încheiat având în vedere prevederile din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum și orice alte prevederi legale emise în aplicarea acesteia

Intre :

1. Părțile contractante

1.1. U.A.T. Comuna Sapata , cod fiscal: 5050565, cod postal:, telefon:....., reprezentata legal de d-l primar, Micu Laurentiu Ionut , persoana de contact: _____ , (Autoritate contractanta) în calitate de locator ,

și

1.2. Societatea _____, persoana juridica, cu sediul in loc. _____, str. _____, nr. _____, jud. _____, Nr. de ordine ORC J _____, CUI _____, reprezentata prin asociat unic si administrator dl/dna _____, în calitate de locatar,

1.1. În prezentul Contract, următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- (a) Autoritatea contractantă/ locator și Locatar - Părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul Contract;
- (b) Act Adițional - document prin care se modifică termenii și condițiile prezentului Contract de inchiriere de bunuri proprietate publica, în condițiile OUG nr 57/2019;
- (c) Caiet de Sarcini – Anexa 1 la Contract care include obiectivele, sarcinile specificațiile și caracteristicile produselor descrise în mod obiectiv, într-o manieră corespunzătoare îndeplinirii necesității Autorității contractante, menționând, după caz, metodele și resursele care urmează să fie utilizate de către locator și/sau rezultatele care trebuie realizate de către locator, inclusiv niveluri de calitate, performanță, protecție a mediului, sănătate publică, siguranță și altele asemenea, după caz, precum și cerințe aplicabile Contractantului în ceea ce privește informațiile și documentele care trebuie puse la dispoziția Autorității contractante;
- (d) Cazul fortuit – eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.
- (e) Conflict de interese - orice situație influențând capacitatea Contractantului de a exprima o opinie profesională obiectivă și imparțială sau care îl împiedică pe acesta, în orice moment, să acorde prioritate intereselor Autorității contractante, orice motiv în

legătură cu posibile contracte în viitor sau în conflict cu alte angajamente, trecute sau prezente, ale Contractantului.;

(f) Contract - prezentul Contract de inchiriere de bunuri are ca obiect transmiterea obligatiei si a dreptului de exploatare a unei suprafete de 58 mp situat in cladirea "Dispensarului uman" din comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, aflat in domeniul public al UAT Sapata, judetul Arges, numarul cadastral 80230, in vederea desfasurarii activitatii medical - veterinare, (și toate Anexele sale), cu titlu oneros, asimilat, potrivit Legii, actului administrativ, încheiat în scris, între Autoritatea contractantă si locatar

(g) Despăgubire - suma, neprevăzută expres în Contractul, care este acordată de către instanța de judecată ca despăgubire plătitibilă Părții prejudiciate în urma încălcării prevederilor Contractului de către cealaltă Parte;

(h) Dispoziție - document scris emis de Autoritatea contractantă în executarea Contractului și cu respectarea prevederilor acestuia, în limitele OUG nr 57/2019 si a normelor de aplicare a acesteia;

(i) Documentele Autorității contractante - toate și fiecare dintre documentele necesare în mod direct sau implicit prin natura Produselor care fac obiectul Contractului, inclusiv, dar fără a se limita la: planuri, regulamente, specificații, desene, schițe, modele, date informatice și rapoarte, furnizate de Autoritatea contractantă și necesare în vederea realizării obiectului Contractului;

(j) Perioada de valabilitate - este egală cu durata până la care ambele părți își îndeplinesc integral obligațiile asumate prin contract, respectiv de la data intrării în vigoare a Contractului și până la data expirării acestuia .

(k) Contractul este considerat finalizat atunci când locatarul a realizat toate activitățile stabilite prin Contract și a prezentat toate rezultatele, astfel cum este stabilit în Oferta sa și în Contract,

(l) Forță majoră - eveniment independent de controlul Părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut în momentul încheierii Contractului și care face imposibilă îndeplinirea obligațiilor de către una dintre Părți și include calamități, greve sau alte perturbări ale activității industriale, acțiuni ale unui inamic public, războaie, fie declarate sau nu, blocaje, insurecții, revolte, epidemii, alunecări de teren, cutremure, furtuni, trăsnete, inundații, deversări, turbulențe civile, explozii și orice alte evenimente similare imprevizibile, mai presus de controlul Părților și care nu ar putea fi evitate prin luarea măsurilor corespunzătoare de diligență;

(m) Întârziere - orice eșec al locatarului sau al Autorității contractante de a executa orice obligații contractuale în termenul convenit;

(n) Lege - normă, reglementare cu caracter obligatoriu și care se referă la legislația română dar și la Regulamente emise de CE și, de asemenea, la obligațiile care decurg din tratatele la care este parte statul român și orice altă legislație secundară direct aplicabilă din dreptul comunitar sau din jurisprudența comunitară;

(o) Neconformitate (Neconformități) - execuția de slabă calitate sau deficiențe care încalcă siguranța, calitatea sau cerințele tehnice și/sau profesionale prevăzute de prezentul Contract și/sau de Legea aplicabilă și/sau care fac Rezultatele inchirierii de bunuri proprietate publica necorespunzătoare scopurilor acestora, astfel cum sunt

prevăzute în prezentul Contract și/sau de Legea aplicabilă precum și orice abateri de la cerințele și de la obiectivele stabilite în Caietul de Sarcini. Neconformitățile includ atât viciile aparente, cât și viciile ascunse ale Produselor care fac obiectul prezentului Contract;

(p) Ofertă - actul juridic prin care Locatarul și-a manifestat voința de a se angaja, din punct de vedere juridic, în acest Contract și cuprinde Caiet de sarcini precum și alte documente care au fost menționate în Documentația de Atribuire;

(q) Penalitate – suma de bani stabilită procentual în Contract ca fiind plătită de către una dintre Părțile contractante către cealaltă Parte în caz de neîndeplinire a obligațiilor din Contract, în caz de neîndeplinire a unei părți a Contractului sau de îndeplinire cu întârziere a obligațiilor, astfel cum s-a stabilit prin Documentele Contractului;

(r) Personal - persoanele desemnate de către Locatar pentru îndeplinirea Contractului;

(s) Chiria Contractului - Prețul plătit Autorității contractante, în baza și în conformitate cu prevederile Contractului, a ofertei Contractantului și a documentației de atribuire, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin Contract;

(t) Prejudiciu – paguba produsă Autorității contractante de către Locatar prin neexecutarea/executarea necorespunzătoare ori cu întârziere a obligațiilor stabilite în sarcina sa, prin prezentul Contract;

(u) Proces-Verbal constituie predarea și, respectiv, primirea imobilului care face obiectul contractului;

(v) Scris(ă) sau în scris - orice ansamblu de cuvinte sau cifre care poate fi citit, reprodus și comunicat ulterior, stocat pe suport de hârtie, inclusiv informații transmise și stocate prin mijloace electronice de comunicare în cadrul Contractului;

(w) Standarde profesionale - cerințele profesionale legate de calitatea Produselor care ar fi respectate de către orice Furnizor diligent care posedă cunoștințele și experiența necesară și pe care Contractantul este obligat să le respecte în furnizarea tuturor Produselor incluse în prezentul Contract;

(x) Termen - intervalul de timp în care Părțile trebuie să-și îndeplinească obligațiile, astfel cum este stabilit prin Contract, exprimat în zile, care începe să curgă de la începutul primei ore a primei zile a termenului și se încheie la expirarea ultimei ore a ultimei zile a termenului; ziua în cursul căreia a avut loc un eveniment sau s-a realizat un act al Autorității contractante nu este luată în calculul termenului. Dacă ultima zi a unui termen exprimat altfel decât în ore este o zi de sărbătoare legală, o duminică sau o sâmbătă, termenul se încheie la expirarea ultimei ore a următoarei zile lucrătoare;

(y) Zi - înseamnă zi calendaristică (24 ore);

(z) Lună - perioada de timp cu o durată de 28 până la 31 zile;

(aa) An – 12 luni calendaristice (365 de zile în afara cazului în care se prevede expres că sunt zile lucrătoare);

(bb) Interpretare : în prezentul Contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include și forma de plural, și invers, iar cuvintele la forma de gen masculin vor include și forma de gen feminin, și invers, acolo unde acest

lucru este permis de context.

(cc) În cazul în care se constată contradicții între prevederile clauzelor contractuale și documentele inchirierii, se vor aplica regulile specifice stabilite prin documentele de atribuire.

2. Obiectul contractului de inchiriere

2.1. Obiectul contractului de inchiriere îl constituie transmiterea obligatiei si a dreptului de exploatare a unei suprafete de 58 mp situat in cladirea "Dispensarului uman" din comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, aflat in domeniul public al UAT Sapata, judetul Arges in vederea desfasurarii activitatii medical – veterinare.

2.2. Predarea-primirea obiectului inchirierii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de _____, care va constitui anexa nr. 1 la prezentul contract de inchiriere.

2.3. Este interzisă subinchirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a bunului imobil care face obiectul prezentului contract de inchiriere.

3. Termenul

3.1. Durata inchirierii este **de 10 ani**, începând de la data semnării contractului de inchiriere cu posibilitatea prelungirii acesteia prin act adițional, conform procedurilor legale in vigoare la data solicitării actului adițional.

4. Pretul chiriei

4.1. Pretul chiriei este de _____ euro / luna , respectiv _____ lei/luna si se plateste pana la in ziua de 20 a fiecarei luni.

4.2. Plata chiriei se face prin conturile:

- contul autoritatii contractante nr. _____
deschis la Trezoreria _____ ;
-contul locatarului nr. _____ deschis la _____

4.4. Neplata chiriei în termenul prevăzut la pct. 4.1 dă dreptul Autorității contractante să pretindă penalități în condițiile legii.

4.5. Neplata chiriei pentru o perioadă de 3 luni duce la rezilierea contractului.

4.6. Pretul chiriei se va actualiza anual, functie de cursul euro stabilit de BNR LA LUNA ianuarie A FIECARUI AN conform dispozitiilor legale in vigoare si hotararilor adoptate de Consiliul Local, pana la data de 01 martie a fiecarui an, prin act adițional.

4.7. In cazul in care Consiliul Local nu actualizeaza pretul chiriei prin hotarare, aceasta se va indexa cu rata anuala a inflatiei.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile locatarului

5.1.1. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de inchiriere.

5.2. Drepturile Autorității contractante/ locator

5.2.1. Autoritatea contractanta/ locatorul are dreptul să inspecteze bunul imobil inchiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este

satisfăcut interesul public prin realizarea activității desfășurate în baza prezentului contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

5.2.2. Verificarea se va efectua cu notificarea prealabilă a locatarului.

6. Obligațiile părților

6.1. Obligațiile locatarului

6.1.1. Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul închirierii, cu respectarea tuturor obligațiilor legale ce decurg din natura bunului închiriat :

6.1.2. Locatarul este obligat să plătească chiria, impozitul pentru teren stabilit conform cotelor deținute de acesta și taxa pe teren, stabilită în conformitate cu prevederile Legii nr. 227/2015- Codul Fiscal.

Locatarul are obligația ca în termen de cel mult 20 de zile de la data semnării contractului de închiriere să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă, reprezentând contravaloarea a 2 chirii, conform art 334, alin 5) din OUG 57/2019.

6.1.3. Locatarul are obligația de a restitui bunul închiriat, după expirarea contractului de închiriere, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Locatarul poate investi în bunul imobil închiriat cu respectarea condițiilor stabilite la data închirierii.

6.1.5. La încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin atingere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, locatarul este obligat să păstreze natura bunului închiriat în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către locatar.

6.1.6. În cazul în care locatarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, va notifica de îndată acest fapt Autorității contractante/ locatorului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru păstrarea calitatii și naturii bunului închiriat.

6.1.7. Locatarul are obligația de a-și desfășura activitățile cu respectarea obligațiilor legale referitoare la normele de securitate și sănătate a muncii și de protecție a mediului.

6.2. Obligațiile Autorității contractante / locatorului

6.2.1. Autoritatea contractantă este obligată să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

6.2.2. Autoritatea contractantă nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres și limitativ de lege și de prezentul contract.

6.2.3. Autoritatea contractantă este obligată să notifice locatarul apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

7. Modificarea contractului

7.1. Autoritatea contractanta poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de inchiriere, cu notificarea prealabilă a locatarului , din **motive excepționale legate de interesul național .**

7.2. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de inchiriere îi aduce un prejudiciu, locatarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7.3. În caz de dezacord între Autoritatea contractanta /locator și locatar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

7.4. Dezacordul dintre Autoritatea contractanta /locator și locatar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru locatar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

8. Încetarea contractului de inchiriere

8.1. Prezentul contract de inchiriere încetează în următoarele situații:

a) prezentul Contract încetează de drept prin atingere la termen sau la momentul la care toate obligațiile stabilite în sarcina părților au fost executate.

b) locatarul subcontractează părți din Contract;

c) are loc orice modificare care implică o schimbare cu privire la personalitatea juridică

e) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Autoritatea contractanta/ locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia;

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

g) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Autoritatea contractanta/locator, prin rezilierea unilaterală a contractului de către locatar, cu plata de despăgubiri în sarcina Autorității contractante/locatorului;

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

i) schimbarea destinației imobilului- teren după inchiriere atrage rezilierea deplin drept a contractului de inchiriere, fara alte notificari;

j) in situația rezilierii totale/părțiale din cauza neexecutării/executării parțiale de către Locatar a obligațiilor contractuale, acesta va datora Autorității contractante daune-interese cu titlu de clauză penală în cuantum egal cu valoarea obligațiilor contractuale neexecutate;

k) împotriva locatarului a fost pronunțată o hotărâre având autoritate de lucru judecat cu privire la fraudă, corupție, implicarea într-o organizație criminală sau orice altă activitate ilegală în dauna intereselor financiare ale CE;

l) în cazul în care titularul nu mai desfășoară activitatea pe care descris-o in oferta

9. Răspunderea contractuală

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

10. Forța majoră

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

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 de ore de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract de închiriere fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

11. Notificări

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de închiriere.

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

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

12. Litigii

12.1. Neînțelegerile aparute între parti pe parcursul atribuirii, încheierii, executării, modificării, derulării și încetării contractului de închiriere vor fi soluționate pe cale amiabilă.

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

13. Clauze finale

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

13.2. Prezentul contract de închiriere, împreună cu anexa nr. 1 (proces verbal de predare - primire imobil) și anexa nr. 2 (Oferta de pret), care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în două exemplare originale, astăzi _____.

Autoritatea contractantă,

Locatar,

(locator)
UAT SAPATA

PRIMAR,
MICU LAURENTIU IONUT

ADMINISTRATOR,

Avizat, Secretar General

Vizat CFP
Inspector contabil

ANEXA NR. 1

LA CONTRACTUL NR.....

PROCES-VERBAL de predare primire imobil

Încheiat astăzi _____

Intre :

1.1. U.A.T. Comuna Sapata, cod fiscal: 5050565, cod postal:,
telefon:....., reprezentata legal de d-l primar, Micu Laurentiu Ionut, persoana de
contact, (Autoritate contractanta) în calitate de locator,

și

1.2.Societatea _____, persoana juridica, cu sediul in loc.
_____, str. _____, nr._____, jud. _____, Nr. de ordine
ORCJ_____, CUI _____, reprezentata prin
_____, în calitate de locatar,

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea și, respectiv, primirea
unei suprafete suprafete de 58 mp situat in cladirea "Dispensarului uman" din comuna
Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, aflat in domeniul public al UAT Sapata, judetul
Arges in vederea desfasurarii activitatii medical – veterinare.

Predator (locator),

Primitor (locatar)
ADMINISTRATOR,

ANEXA NR. 2
LA CONTRACTUL NR.

OFERTA DE PRET

CATRE:
U.A.T. COMUNA Sapata, judetul Arges, cod fiscal : 5050565

Subsemnatul/subscrisa* _____

Examinand documentatia de atribuire pentru elaborarea si intocmirea ofertelor privind organizarea licitatiei publice in vederea inchirierii unei suprafete de 58 mp situat in cladirea "Dispensarului uman" din comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, aflat in domeniul public al UAT Sapata, judetul Arges, numarul cadastral 80230, in vederea desfasurarii activitatii medical – veterinare.

1. In conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire in vederea inchirierii, **ofer urmatorul pret** :**

2. Ne angajam ca in cazul in care oferta noastra este stabilita castigatoare, sa incepem derularea contractului cat mai curand posibil dupa predarea primirea amplasamentului imobilului care a facut obiectul contractului de inchiriere si sa ne conformam conditiilor stabilite prin Documentatia de Atribuire.

3. Mentinem aceasta oferta valabila pentru o perioada de 90 **zile** respectiv pana la data de si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Vom informa imediat Autoritatea Contractanta, daca va aparea vreo modificare in situatiile de mai sus, la orice moment in timpul procedurii de atribuire.

5. Ințelegem că toate costurile privind constituirea garanției și transmiterea acesteia, precum și toate costurile legate de elaborarea și depunerea ofertei vor fi suportate de noi și nu vom solicita vreodată Autorității Contractante rambursarea acestora.

6. Datele de identificare financiara sunt urmatoarele:

TITULAR CONT (Nume si adresa): _____

Reprezentant (Nume, prenume, date de contact): _____

BANCA (Numele si adresa Bancii): _____

IBAN: _____

E: FORMULARE:

FORMULAR F1

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre, U.A.T. COMUNA Sapata, judetul Arges, cod fiscal : 5050565

- Subsemnatul _____, ca urmare a anuntului publicitar publicat de dv. la data de _____ si la data de _____ in ziarul _____ precum si la sediul UAT comuna Sapata la data de _____, privind organizarea licitatiei publice pentru inchiriere unei suprafete de 58 mp situat in cladirea "Dispensarului uman" din comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, aflat in domeniul public al UAT Sapata, judetul Arges, numarul cadastral 80230, in vederea desfasurarii activitatii medical – veterinare;

- Va transmitem urmatoarele documente (copii)**:

Chitanta nr. _____/_____ emisa de catre U.A.T. comuna Sapata

Chitanta nr. _____/_____ emisa de catre U.A.T. comuna Sapata

Privind taxa de participare la licitatie si taxa documentatie de atribuire in cuantumul si forma stabilita in Caietul de sarcini.

Data completarii _____

OFERTANT

(semnatura autorizata)

FORMULAR F2

FIȘA OFERTANTULUI

- Pentru inchirierea unei suprafețe de 58 mp situat în clădirea "Dispensarului uman" din comuna Sapata, sat Banaresti, județul Argeș, aflat în domeniul public al UAT Sapata, județul Argeș, numărul cadastral 80230, în vederea desfășurării activității medical – veterinar.

1) Ofertant _____

2) Sediul societății sau adresa _____

3) Telefon _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcția _____

6) Cod fiscal _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____

8) Nr. Cont _____

9) Banca _____

10) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____

11) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____

OFERTANT _____

(semnatura autorizată)

FORMULAR F3

OFERTANTUL _____

DECLARATIE PRIVIND ELIGIBILITATEA*

Subsemnatul, reprezentant, imputernicit al _____ **,
declar pe propria raspundere, sub sanctiunile aplicate faptei in fals in acte publice, ca :

- **Nu suntem in stare de faliment sau de lichidare, afacerile nu ne sunt administrate de un judecator sindic, activitatile comerciale nu sunt suspendate, nu ne aflam in nicio situatie similara cu cele anterioare, reglementate prin lege;**
- **Nu facem obiectul unei proceduri legale pentru declararea noastra in una din situatiile de mai sus;**
- **Ne- am indeplinit situatiile de plata exigibile la bugetul de stat sau local;**
- **Nu am furnizat si nu vom furniza infomatii false in documentele prezentate**

Subsemnatul declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca UAT Sapata are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor, situatiilor si documentelor care insotesc oferta, orice informatii suplimentare privind eligibilitatea noastra, precum si experienta, competenta si resursele de care dispunem.

Prezenta declaratie este valabila pana la 30 de zile.

Data completarii _____

OFERTANT _____

(semnatura autorizata)

*declaratia se completeaza numai de catre persoanele juridice

** denumirea, numele si sediul, adresa candidatului/ofertantului

*** poate fi exclus orice ofertant/candidat care se afla intr-una din situatiile: **este in stare de faliment sau de lichidare, afacerile ii sunt administrate de un judecator sindic sau activitatile sale comerciale sunt suspendate ori este intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementate prin lege; face obiectul**

unei proceduri legale pentru declararea sa in una din situatiile de mai sus; nu si-a indeplinit situatiile de plata exigibile la bugetul de stat sau local; furnizeaza infomatii false in documentele prezentate.

FORMULAR F4

OFERTANT _____ (denumirea/numele)

Declaratia pe proprie raspundere
privind insusirea conditiilor contractuale prevazute in contractul pus la dispozitie precum
si a altor clauze prevazute in documentatia de atribuire

- Ca răspuns la Anunțul dumneavoastră la procedura de inchiriere prin licitatie publica a unei suprafete de 58 mp situat in cladirea "Dispensarului uman" din comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, aflat in domeniul public al UAT Sapata, judetul Arges, numarul cadastral 80230, in vederea desfasurarii activitatii medical – veterinare, declarăm următoarele:

1. Acceptăm prevederile Documentației de Atribuire, și ale Documentelor informative, în totalitatea lor, fără rezerve sau restricții, așa cum acestea au fost prezentate de primaria Sapata, inclusiv cu clarificările/ modificările/ completările ulterioare (inclusiv anexele acestora) pe care le prezentăm atașate la prezentul formular, semnate

2. Acceptăm clauzele contractuale așa cum au fost acestea prevăzute în documentația de atribuire.

3. Declarăm că am luat la cunoștință de prevederile art. 326 « Falsul în Declarații » din Codul Penal referitor la "***Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unei persoane dintre cele prevăzute în art. 175 sau unei unități în care aceasta își desfășoară activitatea în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă.***"

Data intocmirii _____

OFERTANT _____

(semnatura autorizata)

FORMULAR F5

OFERTA DE PRET

CATRE:

U.A.T. COMUNA Sapata, judetul Arges, cod fiscal : 5050565

Subsemnatul/subscrisa* _____

- Examinand Documentatia de Atribuire pentru elaborarea si intocmirea ofertelor privind organizarea licitatiei publice in vederea inchirierii unei suprafete de 58 mp situat in cladirea "Dispensarului uman" din comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, aflat in domeniul public al UAT Sapata, judetul Arges, numarul cadastral 80230, in vederea desfasurarii activitatii medical – veterinare;

1. In conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire in vederea inchirierii, ofer urmatorul pret** :

2. Ne angajăm ca în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să începem derularea contractului cât mai curând posibil după predarea primirea amplasamentului imobilului care a facut obiectul contractului de inchiriere si sa ne conformam conditiilor stabilite prin Documentatia de Atribuire.

3. Menținem această ofertă valabilă pentru o perioadă de 90 **zile** respectiv până la data de și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Vom informa imediat Autoritatea Contractantă, dacă va apărea vreo modificare în situațiile de mai sus, la orice moment în timpul procedurii de atribuire.

5. Înțelegem că toate costurile privind constituirea garanției și transmiterea acesteia, precum și toate costurile legate de elaborarea și depunerea ofertei vor fi suportate de noi și nu vom solicita vreodată Autorității Contractante rambursarea acestora.

6. Datele de identificare financiara sunt urmatoarele:

TITULAR CONT (Nume si adresa): _____

Reprezentant (Nume, prenume, date de contact): _____

BANCA (Numele si adresa Bancii): _____
IBAN: _____

7. Declarăm că am luat la cunoștință de prevederile art. 326 « Falsul în Declarații » din Codul Penal referitor la "***Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unei persoane dintre cele prevăzute în art. 175 sau unei unități în care aceasta își desfășoară activitatea în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă.***"

Data întocmirii _____

OFERTANT _____
(semnatura autorizata)

*denumirea/numele ofertantului
** suma in cifre si litere

FORMULAR F6

OFERTANT _____

DECLARAȚIE

PRIVIND RESPECTAREA LEGISLAȚIEI PRIVIND CONDIȚIILE DE MEDIU, SOCIALE , CU PRIVIRE LA RELAȚIILE DE MUNCĂ SI LA NATURA BUNULUI INCHIRIAT, PE TOATĂ DURATA DE ÎNDEPLINIRE A CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

- Subsemnatul/a(*nume / prenume, reprezentant legal / împuternicit al(denumirea / numele și sediu / adresa candidatului / ofertantului*), în calitate de ofertant la procedura de licitație publică de închiriere a unei suprafețe de 58 mp situat în clădirea "Dispensarul uman" din comuna Sapata, sat Banărești, județul Argeș, aflat în domeniul public al UAT Sapata, județul Argeș, numărul cadastral 80230, în vederea desfășurării activității medical – veterinar, declar pe propria răspundere, că la elaborarea ofertei am ținut cont de toate regulile referitoare la obligațiile relevante din domeniile protecției mediului, social, al relațiilor de muncă pentru activitățile ce se vor desfășura pe parcursul îndeplinirii contractului de închiriere, precum și la cele prevăzute de :

- 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 și a legislației privind schimbarea categoriei de folosință a terenurilor;
- Legii securității și sănătății în muncă nr. 319/2006 cu modificările și completările ulterioare,
- Legea 265/2006 privind aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului , cu modificările și completările ulterioare,
- și ale celorlaltor reglementări aplicabile în domeniul activității desfășurate în baza contractului de închiriere .

Data

OFERTANT _____(semnatura autorizata)

FORMULAR F7

OFERTANT _____

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Declarație pe propria răspundere privind obiectul închirierii – desfășurarea activității medical - veterinar

Subsemnatul/a *(nume / prenume,* reprezentant legal / împuternicit al *(denumirea / numele și sediu / adresa candidatului / ofertantului),* în calitate de ofertant la procedura de licitație pentru închirierea unei suprafețe de 58 mp situat în clădirea "Dispensarului uman" din comuna Sapata, sat Banărești, județul Argeș, aflat în domeniul public al UAT Sapata, județul Argeș, numărul cadastral 80230, în vederea desfășurării activității medical – veterinar, organizată de autoritatea contractantă UAT COMUNA Sapata , declar pe propria răspundere, că:

- pe termenul supus închirierii mă angajez să desfășor activitatea de _____

OFERTANT _____

(semnatura autorizată)

FORMULAR F8

OFERTANT _____

(denumirea/numele)

DECLARATIE / ADEVERINTA

privind disponibilitate de plata a chiriei pe parcursul unui an

- Subsemnatul/a *(nume / prenume,* reprezentant legal / împuternicit al *(denumirea / numele și sediu / adresa candidatului / ofertantului),* în calitate de ofertant la procedura de licitație pentru suprafața de 58 mp situat în clădirea "Dispensarului uman" din comuna Sapata, sat Banărești, județul Argeș, aflat în domeniul public al UAT Sapata, județul Argeș, numărul cadastral 80230, în vederea desfășurării activității medical – veterinar; organizată de autoritatea contractantă UAT COMUNA Sapata , declar pe propria răspundere și sub sancțiunile prevăzute de legea penală că am disponibilitatea financiară de achitare a contravalorii chiriei pentru o perioadă de 12 luni.

Numele ofertantului _____

Semnătura persoanei autorizate _____

Primaria Comunei Sapata

Nr. _____ / _____

ANUNT

1. Informații generale privind autoritatea contractantă, în special denumirea : U.A.T. Comuna Sapata, reprezentata prin primar, dl.Micu Laurentiu Ionut, cu sediul in Comuna Sapata, cod fiscal 5050565, cod postal: 117640, telefon: 0248/617009, fax 0248/617009 , mail comuna.sapata@yahoo.com, persoana de contact: Anghel Vasile Amalia - secretar general al unității administrativ-teritoriale.

2. Informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie inchiriat: Teren apartinand domeniului public al UAT Comuna Sapata, judetul Arges, in suprafata de 58 mp situat in cladirea "Dispensarului uman" din comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, apartinand domeniului public al UAT Comuna Sapata, judetul Arges, spatiu identificat conform extras carte funciare nr. 80230 cu nr. cadastral 80230, in vederea desfasurarii activitatii medical – veterinare.

Inchirierea se face conform prevederilor OUG 57/2019 cu modificările și completările ulterioare și conform Hotărârii Consiliului Local Sapata nr. _____.2024.

3. Informații privind documentația de atribuire: Se regăsesc în caietul de sarcini.

3.1. Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al Documentației de atribuire: Documentația se ridică de la serviciul secretariat din cadrul Primariei Comunei Sapata, pe baza unei cereri și a chitanței de la casieria unității.

3.2. Denumirea și datele de contact ale compartimentului din cadrul instituției de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire: Secretariatul Comunei Sapata, comuna Sapata, județul Arges, persoană de contact: _____ .

3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ: _____ lei, se achită în numerar la casieria comunei Sapata.

3.4. Data-limită pentru solicitarea clarificărilor: _____ , ora:10.00

4. Informații privind ofertele:

4.1. Data-limită de depunere a ofertelor: _____ ora: 10.00.

4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele: Ofertele se depun la Secretariatul comunei Sapata, judetul Arges, compartiment Registratură.

4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: Ofertele se depun într-un singur exemplar original.

5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor: _____ ora 15.00, la sediul Comunei Sapata , Sala de Consiliu.

6. Denumirea, adresa, numărul de telefon și/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței: Tribunalul Arges, b-dul I.C. Bratianu, nr. 7, Telefon 0248/216599 fax 0248/224019 mail: tr-arges@just.ro

7. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării : _____