



HOTĂRÂREA NR. 47/28.09.2021
privind aprobarea documentației de închiriere
(raport de evaluare ,studiu de oportunitate, caiet de sarcini , fișa de date și contract închiriere)
pentru închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinație de Povarnă care aparține
domeniului public al Unității Administrativ Teritoriale Poienarii de Muscel

Consiliului Local al comunei Poienarii de Muscel, întrunit în ședința sa ordinară,

Analizând referatul de aprobare nr. 5058/20.09.2021 întocmit de către dl. Banzea Ion în calitate de inițiator și raportul de specialitate nr. 5059/20.09.2021 întocmit de dl. Secretar General, prin care se propune închirierea spațiului cu destinație de Povarnă care aparține domeniului public al U.A.T. Poienarii de Muscel cu suprafața de 40,00 mp,

Având în vedere:

- solicitarea dl. Ștefănescu D. înregistrată sub nr. 5123/23.09.2021, cu privire la închirierea imobilului cu destinație povarnă, în vederea punerii în funcțiune a cazanului de producere a rachiurilor naturale;

- Raportul de evaluare, întocmit de SC Patrick Consult Expert SRL din Municipiul Câmpulung, Județul Argeș, membru corporativ ANEVAR – autorizația nr. 0593, prin care se stabilește pragul valoric minim de 75 lei/lună/clădire cu suprafața de 40,00 mp ce poate fi utilizat pentru fabricarea de rachiuri naturale, care aparține domeniului public al U.A.T. Poienarii de Muscel, situat la punctul nr. 50 în lista de inventariere;

- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

- Avizul favorabil al secretarului general al comunei și al comisiilor de specialitate nr.1 și nr. 2 ale Consiliului Local;

Ținând seama de prevederile art. 43 alin. (4) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată,

În temeiul dispozițiilor art. 106 alin. (3), art. 129, alin. (2) lit.c, alin. (6) lit. a, art. 139 alin. (3) lit.g, art. 196, alin. 1, lit.a, art. 297, art. 332, art. 333, art. 348 din O.U.G. nr 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă **închirierea**, prin licitație publică, a spațiului cu destinație de povarnă, care aparține domeniului public al U.A.T. Poienarii de Muscel, situat la punctul nr. 50 în lista de inventariere, care are valoarea de inventar 26.602 lei.

Art. 2. - Se aprobă **raportul de evaluare**, întocmit de SC Patrick Consult Expert SRL din Municipiul Câmpulung, Județul Argeș, membru corporativ ANEVAR – autorizația nr. 0593, a imobilului cu destinație Povarnă care aparține domeniului public al comunei Poienarii de Muscel conform **Anexei nr.1**

Art. 3. - Se aprobă **studiul de oportunitate** pentru închirierea spațiului cu destinație de povarnă, care aparține domeniului public al U.A.T. Poienarii de Muscel, conform **Anexei nr. 2.**

Art. 4. - Se aprobă **caietul de sarcini** pentru închirierea spațiului cu destinație de povarnă, care aparține domeniului public al U.A.T. Poienarii de Muscel, conform **Anexei nr. 3.**

Art. 5. - Se aprobă **fișa de date** a procedurii închirierii, prevăzută în **Anexa nr. 4.**

Art. 6. - Se aprobă **modelul de contract de închiriere**, prevăzut în **Anexa nr. 5.**

Art. 7. - Anexele nr.1, 2, 3,4 și 5 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. - Prezenta hotărâre va fi înaintată factorilor interesați, primarului comunei Poienarii de Muscel, Instituției Prefectului, Județul Argeș, în vederea exercitării controlului de legalitate și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare pe pagina de internet a primăriei Poienarii de Muscel prin grija Secretarului General al comunei Poienarii de Muscel.

Data astăzi : 28.09.2021

Președinte de ședință

Bălălău Nicolae

Contrasemnează

Secretar general

Boboc Remus Eduard

Nr.consilieri prezenți : 13

Nr. Voturi - pentru : 13

-împotrivă : 0

RAPORT DE EVALUARE

determinarea chiriei lunare,
pentru Cladire Povarna “
situat in sat Poienari, comuna Poienarii de Muscel, judetul Arges,
aflată in administrarea
COMUNEI POIENARII DE MUSCEL



PROPRIETAR : COMUNA POIENARII DE MUSCEL
SOLICITANT : UAT POIENARII DE MUSCEL
EVALUATOR : SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Catre:

UAT POIENARII DE MUSCEL , in calitate de Client si in calitate de Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru determinarea valorii chiriei cladirii povarna ,apartinand comunei Poienarii de Muscel.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, 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 2020 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 nici o 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 PATRICK CONSULT EXPERT 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 2020
 12. Descrierea raportului
- II. Prezentarea datelor
 1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
 2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
 3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
 4. Informatii despre amplasament
 5. Date privind impozitele si taxele
 6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente
- III. Analiza pietei imobiliare
- IV. Analiza celei mai bune utilizari
- V. Evaluare
 1. Metoda comparatiei directe
 2. Determinarea chiriei
- VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- VII. Anexa raport

SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC PATRICK CONSULT EXPERT S.R.L.
Autorizatie membru corporativ Reprezentanti societate	Nr. 0593 emisa in 01.01.2021, valabil pana la 31.12.2021 Stoica Petrisor_Administrator; e_mail: petrisor.stoica@yahoo.com ;
Autor lucrare Evaluator autorizat	Stoica PetrisorI, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI,EBM Legitimatie si parafa: 16399 / valabil 2021, Tel: 0745076400, E_mail: petrisor.stoica@yahoo.com
Solicitantul evaluarii	UAT POIENARII DE MUSCEL
Identificare client	Cod identificare fiscala 4122515
Domiciliu client	comuna Poienarii de Muscel, judetul Argeş
Utilizator desemnat	UAT POIENARII DE MUSCEL
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie cladire povarna , comuna Poienarii de Muscel.
Utilitati existente	Energie , apa curenta .
Proprietar	Comuna Poienarii de Muscel
Adresa proprietatii	comuna Poienarii de Muscel,sat Poienari , judetul Arges
Cartier	Poienari
Cod postal	117580
Ipoteze speciale	Nu
Data inspectiei	08 09 2021; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Stoica Petrisor,
Data evaluarii	14. 09. 2021
Data finalizare raport	14. 09. 2021
Scopul evaluarii	determinarea chiriei lunare.,
Curs valutar 1euro=4,9444lei	
Tipul valorii	Valoare de piata chirie
Valoarea chiriei.	Pentru spatiu cu destinatie povarna in suprafata de 40 mp . 75 lei/luna,echivalent a 15 euro/luna,faraTVA

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala. Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, 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: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.

Fizic posibila: in cazul utilizarii comerciale (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 imobilul analizat 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 imobilul existent 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.

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 (spatiu cu destinatie povarna).**

Valoarea prezentata este fara TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL-D
Membru Corporativ ANEVAR



STOICA PETRISOR

Evaluator autorizat EBM, EI, EPI,
Legitimatie 16399 valabila 2021



SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL-D, prin Evaluator Autorizat STOICA PETRISOR , Membru Titular ANEVAR, specializat EBM, EI, EPI, posesor legitimatie nr. 16399. 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 calificariile 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 strict realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: UAT POIENARII DE MUSCEL , cod identificare fiscala 4122515 .
Adresa : comuna POIENARII DE MUSCEL,NR.285 , judetul Argeş.
Utilizator desemnat : UAT POIENARII DE MUSCEL.

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: Denumire: obiectul evaluarii il constituie spatiu cu destinatie povarna in suprafata de 40 mp.

Adresa : sat Poienari, comuna Poienarii de Muscel, judetul Arges.
Cod postal : 117580.
Identificare cadastrala : .
Carte Funciara : nu a fost prezentata dovada intabularii.
Proprietar : domeniul privat al comunei Poienarii de Muscel

5. Tipul valorii

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

7.

8. Data evaluarii:

Data inspectiei: 08 09 2021. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Stoica Petrisor , impreuna cu reprezentantul comunei Poienarii de Muscel.
Data evaluarii: 14 09 2021
Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 14.09. 2021.

9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul cabinetelor evaluate, 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.

10. 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 ANEVAR, 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 incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

11. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

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.

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 conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

Ipoteze speciale: un este cazul.

12. 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.

13. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2020

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2020**, compuse din:

- SEV100 – Cadrul general;
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV102 – Implementare;
- SEV103 – Raportare
- SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului
- SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica
- Ghidurile de evaluare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

14. 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.

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

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

- Lista de inventariere a UAT. Poienarii de Muscel, mijloace fixe , la data de 31.12.2020.

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

4. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare alte bunuri mobile .

5. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona rezidentiala si comerciala : situată in zona centrala a comunei Poienarii de Muscel
- Unitati comerciale: la distanta apropiate ;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie: scoala generala si gimnaziala,
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica ;
- Sedii de banci: -
- Muzee ; -
- Institutii de cult: la distanta medie ;;

Utilitati:

- Retea de energie electrica: existenta ;
- Retea de apa: existenta;
- Retea de termoficare: nu este cazul;
- Retea de gaze: existenta;
- Retea de canalizare: existenta;
- Retea de telefonie: inexistentă;
- Altele: internet, CATV.

Artere de circulatie:

- Auto: accesul se face din drumuri comunale . Calitatea retelelor de transport: drum asfaltat
- Magistrale metrou: nu este cazul;
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie
- Naval: nu este cazul.

Ambient

- Ambient civilizată;
- Trafic auto : existent
- Trafic pietonal : redus.

6. Descriere amplasament

- Cladirea povarna este amplasata in zona mediana a satului Poienari .
- Zona este majoritar rezidentiala .
- Drum judetean si comunal.

7. Descrierea proprietatii imobiliare

Descrierea terenului:

Date generale

- Regimul juridic : intravilan ;
- Categoria de folosinta : racordari rezidentiale si comerciale ;
- La data evaluarii terenul este liber..
- Suprafata parter 40 mp
- Forma terenului : -
- Raportul laturilor: -;

- Deschidere -
- Înclinare: plan;
- Tip drum de acces: strada asfaltata.
- Nu exista pericol de alunecari de teren sau alte pericole naturale ,

Utilitati la limita proprietatii: apa si energie electrica.

Acces : accesul la proprietate se face din drumuri asfaltate sau pietruite

6. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al Comunei Poienarii de Muscel ,impozitele pe bunuri sunt aplicate in functie de suprafata.

Fiind vorba despre evaluarea spatiilor cu destinatie cladire povarna ,evaluatorul a lucrat cu datele contabile puse la dispozitie de catre beneficiar.

II. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- III. **Poienarii de Muscel** este o comună în județul Arges, Muntenia, România, formată din satele Grosani, Jugur, Poienari (reședința), Serbănești și Valea Îndărăt.



Primăria Poienarii de Muscel

Așezare

- IV. Comuna se află în estul județului, pe culmile de pe malul stâng al Râului Târgului, în zona izvoarelor râului Drăghici. Este străbătută de șoseaua județeană DJ738, care o leagă spre sud-vest de Mihăești (unde se termină în DN73) și spre nord-vest de Schitu Golesti (unde se termină în același drum național).

Demografie

- V. Componența etnică a comunei Poienarii de Muscel

VI. Români (89,9%)

VII. Romi (7,66%)

VIII. Necunoscută (2,39%)

IX. Altă etnie (0,03%)

- X. Componența confesională a comunei Poienarii de Muscel

XI. Ortodocși (96,15%)

XII. Necunoscută (2,39%)

XIII. Altă religie (1,45%)

- XIV. Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Poienarii de Muscel se ridică la 3.299 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.641 de locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (89,91%), cu o minoritate de romi (7,67%). Pentru 2,39% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,15%). Pentru 2,39% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Politică și administrație

Comuna Poienarii de Muscel este administrată de un primar și un consiliu local compus din 13 consilieri. Primarul, Ion Banzea[*], de la Partidul Național Liberal, este în funcție din 2008. Începând cu alegerile locale din 2020, consiliul local are următoarea componență pe partide politice:

Partid	Consilieri	Componența Consiliului												
<u>Partidul Național Liberal</u>	8													
<u>Partidul Social Democrat</u>	4													
<u>Partidul Mișcarea Populară</u>	1													

Istorie

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna purta denumirea de *Poienari*, făcea parte din plasa Argeșului a judetului Muscel și era formată din satele Brebenești, Groșani, Poienari, Șerbănești și Valea din Dărăt, având în total 952 de locuitori. Existau în comună două biserici și o școală cu 45 de elevi. La acea dată, pe teritoriul actual al comunei mai funcționa în aceeași plasă și comuna Jugur, cu 885 de locuitori în satele Jugur, Valea din Dărăt și Valea Itului. Anuarul Socec din 1925, consemnează cele două comune unite sub denumirea de *Jugur*, având 2957 de locuitori în satele Groșani, Jugur și Poienari. În 1931, cele două comune sunt consemnate ca fiind din nou separate, comuna Poienari cu satele Brebenești, Groșani, Poenari și Valea din Dărăt Mică, și comuna Jugur cu satele Jugur și Valea din Dărăt Mare.

În 1950, comuna a trecut în administrarea raionului Muscel din regiunea Argeș, iar în 1968 a trecut la judetul Argeș.^{[11][12]} Pentru a o diferenția de altă comună din acest județ, comuna și satul ei de reședință au luat atunci numele de *Poienarii de Muscel*.

Monumente istorice

În comuna Poienarii de Argeș se află monumentul istoric de arhitectură de interes național Biserica de lemn „Sf. Voievozi” - Gabrieni datând din 1849.

În rest, alte două obiective din comună sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Argeș ca monumente de interes local, ambele clasificate ca monumente istorice de arhitectură: biserica „Sf. Dumitru” (1801), și biserica cu hramurile „Sf. Nicolae” și „Înălțarea Domnului” (1874).

Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;

d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa semodifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si neechilibru;

e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante emotivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietei imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietei mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregarea proprietatii.

Piata imobiliara specifica

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din spatiu cu destinatie comercială- spatii de depozitare, productie..

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor comerciale- din comuna Poienarii de Muscel..

In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

Oferta de proprietati comerciale pentru inchiriere din localitati invecinate cu comuna Poienarii de Muscel se extinde pe langa acestea, si prin sursa proprietarilor de imobile sau a dezvoltatorilor imobiliari ce edifica unitati individuale oferite spre vanzare.

Avand in vedere analiza tipul proprietatii, se va analiza numai segmentul de piata caracteristic, piata locala a proprietatilor din perimetrul respectiv. Piata comerciala- in general este impartita in:

- spatii comerciale tip hala; ;
- spatii in cladiri reamenaate;
- spatii de productie in cladiri independente ;

Analiza cererii

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru vanzare in scopul exploatarei ca spatii comerciale- , in sa se identifica si o cerere bună pentru spatii comerciale oferite spre inchiriere.

Majoritatea tranzactiilor efectuate pe piata spatiilor comerciale – locala au drept subiect spatii de productie ; in ceea ce priveste subpiata specifica de tipul celui evaluat, amplasate in zona analizata, preturile la care se inchiriaza spatiile comerciale in municipiu, conform informatiilor culese din surse publice, preturile imobilelor cu CMBU comercial – productie sunt intre 1-2 eur/mp. Preturile difera in functie de localizarea imobilului constatandu-se preturi mai mari pentru imobilele amplasate la soseaua principala.

Se anticipeaza ca preturilor vor raman constante in urmatoarea perioada, la fel si numarul inchirierilor.

Echilibrul pietei

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

La data evaluarii, piata imobiliara specifica este in dezechilibru, oferta fiind mai mare decat cererea, iar numarul tranzactiilor incheiate este relativ redus. In aceste conditii se poate estima ca avem o piata a cumparatorului.

La nivelul localitatii, la momentul actual pretul chiriilor din localitatile apropiate variaza intre 1 euro/mp – 2 euro/mp.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala. Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, 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: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.

Fizic posibila: in cazul utilizarii comerciale (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 imobilul analizat 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 imobilul existent 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.

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 (spatiu cu destinatia de povarna).**

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita de standarde ca fiind "cea mai probabila utilizare a

În concluzie avem o varianta posibila ale celei mai bune utilizări:

- cea mai probabila este de inchirierea spatiului respectiv ,unei persoane sau firme care are posibilitatea folosirii ei pentru producti a alcoolului..

Testul de permisivitate legală

Analizând PUG am constata ca imobilul este situat in sat Poienari, in zona mediana.

Observarea vecinătăților nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială. Nu se identifica nici un fel de constrangeri care sa afecteze regimul tehnic permis al dezvoltarii .

Ca urmare consider că utilizarea pentru inchiriere **este permisă legal.**

Testul de posibilitate fizică

Faptul ca productia de prune a fost buna, lasa sa se intelega ca incepand din 2021 vor aparea solicitanti pentru inchirierea spatiului respectiv..

În concluzie analizand schita si vecinatatile apreciez că inchirierea **este fizic posibilă.**

Testul fezabilității financiare

Este permisă legal și posibilă fizic, după cum am arătat anterior, inchirierea spatiilor medicale este posibil fizic si legal. .

Tinand cont ca in zona municipiului Campulung, aflat la mica distanta exista piata de chirii pentru spatii de birouri si comerciale, concluzionez ca utilizarea spatiilor pentru inchiriere **este fezabilă financiar.**

Testul valorii maxime

Având în vedere că există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă și fezabilă financiar aceasta este cea mai bună utilizare.

Concluzii:

- cea mai bună utilizare este cea de povarna ;
- aceasta poate fi pusa in practica imediat, neexistând opreliști identificate în acest sens;
cel mai probabil va fi utilizatorul final – va fi multumit de dotarile si drumul usor de accesat.

Concluzie: Pentru spatiile analizate, avand in vedere ca se afla intr-o zona cu un acces si favorabil , CMBU rezultata din aceasta analiza este cea cu utilizare cea mai propice este de inchiriere..

V.EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referință ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piata.

Abordarea prin piata: Abordarea prin piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este în relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele între proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele între fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii.

Metoda comparatiilor directe sau metoda de comparatie a vânzării – este guvernata de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang si care spune ca „nici un investitor prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate, cu aceeasi utilitate si aceeasi 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 tranzacționare 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 tranzacții recente de proprietăți similare din zona studiată, pentru analiza comparativă a proprietății de evaluat s-au selectat din ofertele existente proprietati comparabile prezentate integral în anexă.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare site-urile de specialitate si de publicatiile de profil. In urma consultarii acestor surse de informatii, au putut fi selectate urmatoarele comparabile:

Fișă evaluare chirie prin metoda comparației directe					
			14.09.2021	1 euro =	4,9444
Estimarea pretului de inchiriere a spațiilor comerciale comparabile		PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C	
Suprafața utila (mp)		2.600	1.700	5.000	
Pret de oferta//inchiriere (EURO/mp-luna)		1,5	2,0	1,0	
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere	%	-25%	-25%	-25%	
	EURO/mp-luna	-0,38	-0,50	-0,25	
PRET ESTIMAT (EURO/mp-luna)		1,15	1,50	0,75	
Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Spațiu de închiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
			1,15 €	1,50 €	0,75 €
1	Condiții de piață (data)	sept.-21	similar	similar	similar
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,15	1,50	0,75
2	Localizare	Poienarii de Muscel	Campulung	Aninoasa	Schitu Golesti
	Corecție %		-30%	-30%	-30%
	Corecție (EURO/mp)		-0,35	-0,45	-0,23
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,81	1,05	0,53
Caracteristici fizice					
3	Suprafața utila (mp)	40	2.600	1.700	5.000
	Corecție %		5%	4%	-1%
	Corecție (EURO/mp)		0,06	0,06	-0,01
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,87	1,11	0,52
4	(mp)	0	da	da	nu
	Corecție %		0%	0%	3%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,02
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,87	1,11	0,54
5	Utilități	apa, curent electric,	apa, curent electric, canal, gaz	apa, curent electric, canal,	apa, curent electric, canal,
	Corecție %		-10%	-5%	-5%
	Corecție (EURO/mp)		-0,12	-0,08	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,75	1,04	0,54
6	Finisaje și amenajari	inferioare	medii	medii	medii
	Corecție %		-25%	-25%	-25%
	Corecție (EURO/mp)		-0,3	-0,4	-0,2
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,5	0,7	0,4
Corecție totală brută (EURO)			0,8	1,0	0,4
Corecție totală brută %			70%	64%	59%
Valoare chirie unitara		0,4	Euro/mp-lună		
Valoare chirie imobil		16,0	Euro		
Valoare chirie imobil		15,0	Euro/lună		
Valoare chirie imobil		74	Lei/luna		
Valoare chirie imobil		180	Euro/an		
Valoare chirie imobil		890	Lei/an		

Descrierea ajustarilor:				
<p>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</p>				
Tip tranzactie	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranzactionare variaza pe piata locala in intervalul 20-30% in functie de suprafata , localizare, deschidere,			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-25%	-25%	-25%
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 accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 15% in cadrul aceleiasi zone.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-30%	-30%	-30%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect				
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;			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	5%	4%	-1%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piata privind ponderea suprafetei utile in pretul solicitat pentru acest tip de proprietate.				
Utilitati	Diferentele de utilitati sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 5-10% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-10%	-5%	-5%
Nu este cazul				
Teren-curte interioara (mp)	Diferentele pentru proprietatile care nu detin curte interioara sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 3-5% in defavoarea proprietatilor fara teren.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	0%	0%	3%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piata privind proprietatile care detin sau nu teren curte interioara.				
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. Rareori piata recunoaste surplusul de valoare la nivelul costului de inlocuire al unor finisaje si dotari superioare			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-25%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii a fost determinata in functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra imobilului				

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Aninoasa	Campulung	Aninoasa	Schitu Golesti
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	1,50	2,00	1,00
Oferta		oferta	oferta	oferta
Data ofertei	sept.-21	septembrie-21	sept.-21	sept.-21
Suprafata	40	2600	1700	5000
Vecinatati	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Utilitati	CE, apa,	CE,apa,canal,G	CE, apa, canal	CE,apa,canal
Acces	stradal	stradal	stradal	stradal
Forma, deschiderea	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
Topografie	plana	plana	plana	plana

CHIRIA LUNARA ESTE DE 15 EURO
CHIRIA ANUALA ESTE DE 180 EURO

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 aprecierea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: metoda comparatiei directe este adecvata deoarece sunt disponibile informatii despre terenuri comparabile. Metodele alternative nu sunt adecvate, ex. extractia este utilizata cand contributia cladirii la valoarea proprietatii imobiliare este mica. Metoda alocarii, nu conduce la indicatii decisive privind valoarea terenului subiect.

Precizia: metodele derivate din abordarea prin venit utilizeaza date de piata pentru evaluarea proprietatii; estimarea valorii proprietatii poate fi subiectiva. Exemplu: pentru metoda reziduala (capitalizare directa), trebuie sa existe suficiente date de piata privind estimarea valorii constructiei, a venitului net anticipat din exploatarea proprietatii, cat si pentru extragerea de pe piata a ratelor de capitalizare pentru teren si constructie. In lipsa acestor date, aceste metode alternative sunt imprecise.

Cantitatea de informatii: in cadrul metodei comparatiei directe nu au fost utilizate mai multe date de piata; alte metode au fost folosite in estimarea valorii proprietatii, deoarece au existat date de piata, preluate de la beneficiarul lucrarii.

Modul in care a fost realizata analiza rezultatelor pentru fiecare caz in parte, impreuna cu rezultatul analizei, sunt prezentate dupa cum urmeaza:

Metoda	Comparatiei directe	Metode alternative
• adecvare	F. BUNA – s-au gasit suficiente comparabile in domeniu	VENITURILOR : adecvata doar in zonele rurale. Restul metodelor alternative nu sunt adecvate
• precizie	F. BUNA	BUNA
• cantitatea si calitatea informatiilor	F. BUNA	SATISFACATOARE – nu s-au obtinut informatii suficiente

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin metoda comparatiei directe, ulterior rezultand valoarea chiriei: este cea mai adecvata.

Valoarea chiriei, pentru intreaga proprietate

lunara 74 LEI, echivalentul a 15 euro
Valoarea rotunjita a chiriei lunare este de 75 lei

Valori fara TVA, curs valutar 1 eur = 4,9444lei.

Se estimeaza chiria. Aceasta este definita ca: "suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului (retelelor de utilitati), in conformitate cu conditiile de concesiune a terenului (retele de apa potabila si canalizare menajera)". Valoarea estimata nu contine TVA.

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR

STOICA PETRISOR

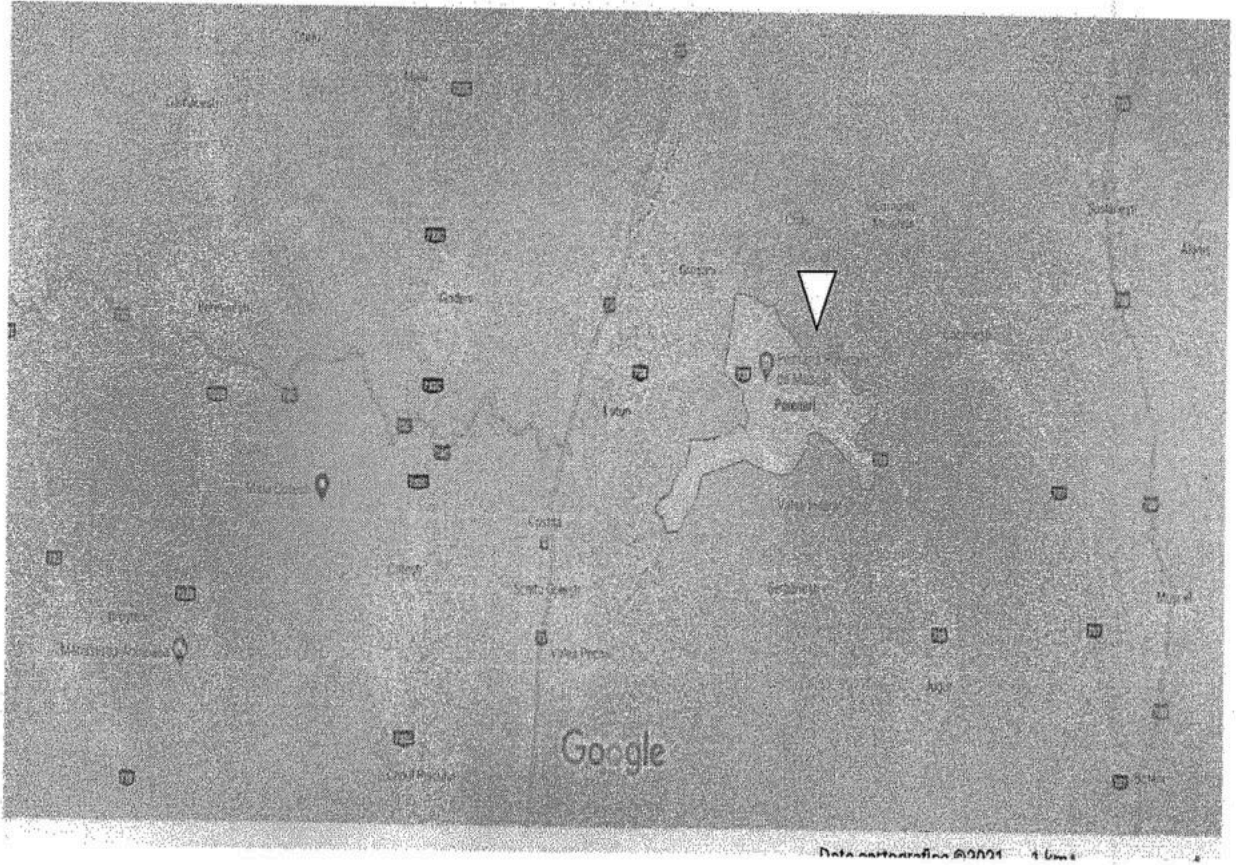
Evaluator autorizat EBM, EI, EPI,
Legitimatie 16399 valabila 2021



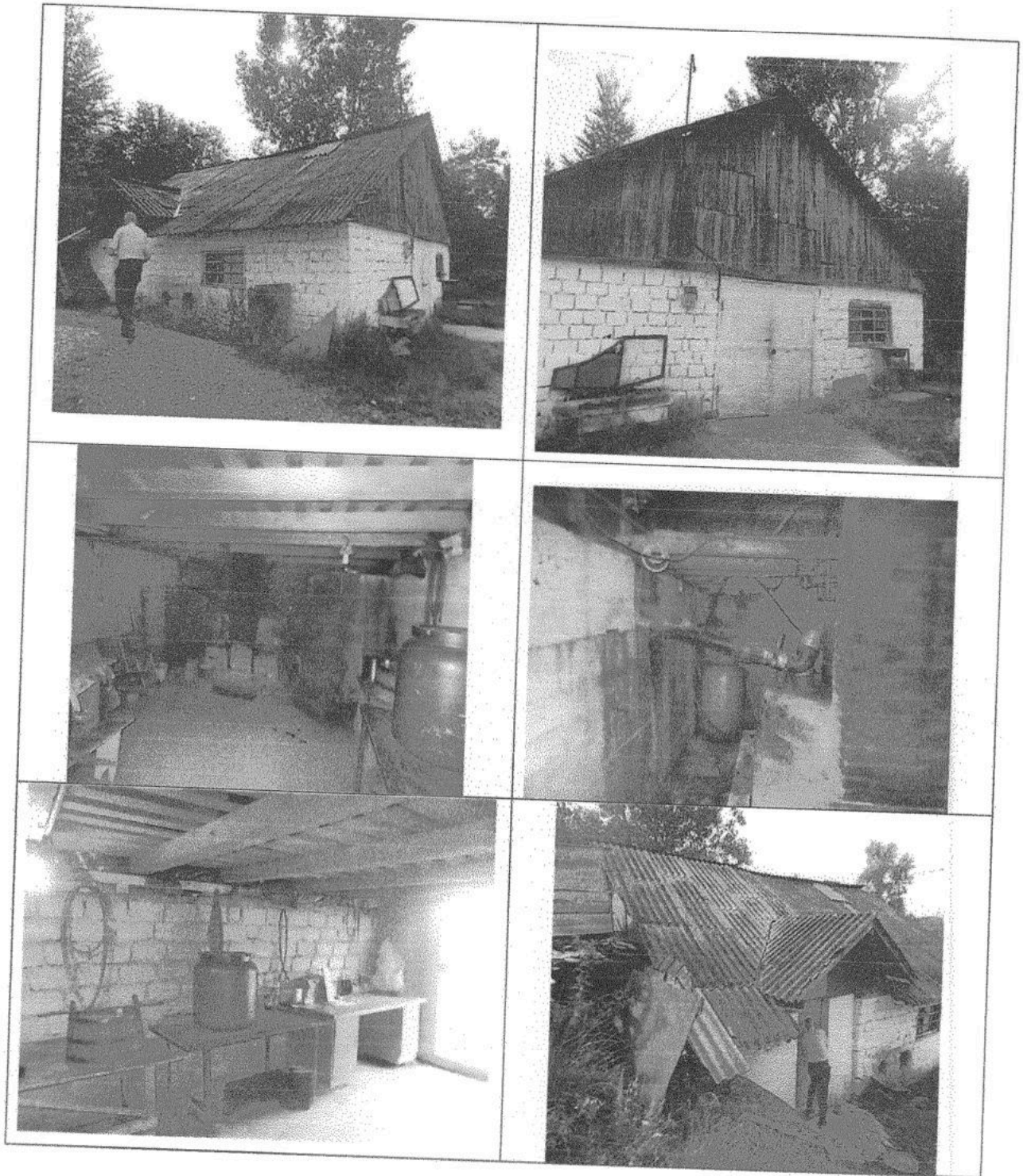
VII.ANEXE

Localizare proprietate subiect .
Anexa de calcul
Documente puse la dispozitie si schita

Localizare proprietate subiect:



FOTORAFII



COMPARABILE CHIRII

SPATIU PRODUCTIE 2600 MP, TEREN 5400, CAMPULUNG.

Campulung Muscel - zona Flamanda

Spatiu pentru productie **Pret: 4.000 €**



CARACTERISTICI

Pret	4.000 €
Etaj	Parter
Suprafata	2600 m ²
Curent	da
Apa	da
Gaz	da
Canalizare	da

Agentie imobiliara - Inchiriez Spatiu pentru productie. Spatiu: are o suprafata utila de 2600 mp, suprafata terenului este de 5400 mp, are 2 incaperi. Utilitati: Apa, Canalizare, Curent trifazic, Curte, Contor gaz, Incalzire centrala, are un garaj, Gaz, Parcare, Apometre. Imobilul: este de tip Hala, imobilul are o inaltime de 8 m. Alte detalii: destinatia recomandata este hala productie destinatia anterioara este Fabrica de paine. Facilitati: acces auto, acces TIR, Actual ocupat 40%. Pret = 4.000 euro, 1,53 e/mp negociabil. (Partial Ocupat 50%)

SPATIU ECONOMIC 800 MP + 900 MP, TEREN 2500 MP, ANINOASA.

Judet Arges

Aninoasa

Spatiu pentru productie

Pret: 2 €



CARACTERISTICI

Pret	2 €
zona	Aninoasa
Etaj	Etaj I
Suprafata	1700 m ²

SPECIFICATII

Inchiriez SPATIU ECONOMIC. Inchirieri Spatii industriale - Aninoasa. Descriere - constructie din caramida - foarte bine izolata termic - utilitati: alimentare cu apa retea comunala + sursa proprie fantana, canalizare proprie, curent trifazic - dotat cu spatiu administrativ: 2 birouri nemobilate, toaleta WC femei/barbati, vestiare femei/barbati - subsol cu umiditate si temperatura constanta ideal pentru activitati de depozitare sau productie care necesita conditiile anterior mentionate; parter: suprafata 800 mp; etaj: suprafata 900 mp; - acces TIR - curte proprie 2500 mp. Pozitie geografica: situat intre Campulung - Pitesti. Spatiu pretabil pentru productie/depozitare. De Inchiriat eventual Vanzare. Pret 2 €/mp



CARACTERISTICI

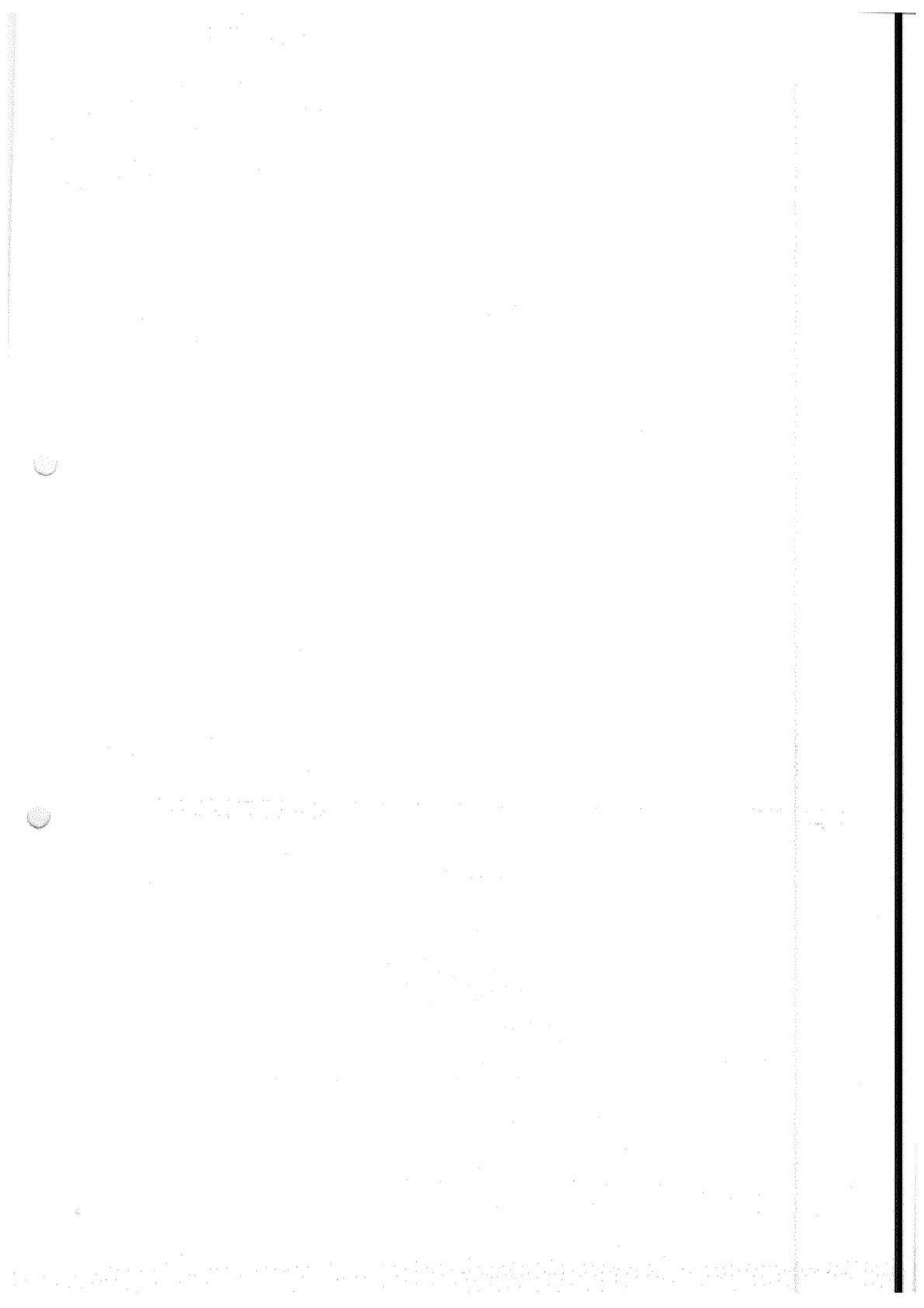
ID oferta 5862
Pret 5.000 €
zona Schitu Golesti
Suprafata 1500 m²

SPECIFICATII

Grad finisaj Semifinisat
Parcare da
Apa da
Canalizare da
Acoperis da

Hale industriale, teren 5000 mp, Inchiriez hale industriale de diferite inaltimi si suprafete. Cuptor uscat fructe de mare capacitate. Curte betonata. pe soseaua dintre Campulung si Pitesti. Pret pt. tot = 5000 e negociabil, 1 e/mp

5.000 €



STUDIU DE OPORTUNITATE
privind închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinație de Povarnă care aparține
domeniului public al Unității Administrativ Teritoriale Poienarii de Muscel

1. Descrierea și identificarea

Obiectul închirierii îl constituie spațiul cu destinație Povarnă, care aparține domeniului public al U.A.T. Poienarii de Muscel, strada Principă, județul Argeș;

Imobilul este înregistrat în domeniul public al comunei Poienarii de Muscel, județul Argeș, și se află în administrarea Consiliului Local Poienarii de Muscel, județul Argeș.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care au stat la baza propunerii închirierii

Motivele de ordin economic – financiar: închirierea bunurilor din domeniul public al comunei Poienarii de Muscel constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul comunei. Chiria obținută prin închiriere se face venit la bugetul comunei Poienarii de Muscel. Principalele avantaje ale închirierii imobilului sunt următoarele:

- chiriașul va acoperi în întregime costurile de întreținere și exploatarea bunului public închiriat.
- chiriașul va achita autorității locale o chirie stabilită prin contract.
- chiriașul va achita impozite pe teren și clădire conform Codului fiscal.
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului închiriat, în sarcina chiriașului.

Motivele de ordin social: prin închirierea bunului public se asigură furnizarea unor servicii necesare populației astfel, se impune valorificarea resurselor și patrimoniului local, încât să fie îmbunătățit accesul populației la aceste servicii.

3. Nivelul minim al chiriei

Nivelul chiriei se stabilește prin raport de evaluare și prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ similar concesiunii/vânzării.

Potrivit Raportului de evaluare întocmit de **SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL** – membru corporativ ANEVAR, și amendamentului d-lui consilier local Banzea Ghe., **prețul minim de pornire** al licitației, este de **200 lei/lună**.

Pasul de licitație este de **10,00 lei/luna**.

Nivelul chiriei se indexează anual cu rata inflației .

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere

În conformitate cu prevederile art. 333 alin. (5) din **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ** procedura ce va fi utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică este licitație publică, **cu oferte în plic sigilat**.

Criteriul de atribuire ales este „cel mai mare nivel al chiriei,,

5. Durata estimată a închirierii

Durata estimată este de minim 3 ani de la data semnării contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile art. 306 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu posibilitatea prelungirii acestuia prin acordul părților, respectiv în baza aprobării Consiliului Local, cu respectarea următoarelor prevederi legale, similare concesiunilor, respectiv:

(1) Contractul de închiriere se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului.

(2) Durata închirierii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.”

Subînchirierea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

6. Termenele de realizare a procedurii de închiriere

Termenele de realizare a procedurii de închiriere sunt cele stabilite în anunțul de licitație, fișa cu date a procedurii și caietul de sarcini care fac parte din documentația de atribuire.

7. Încheierea contractului de închiriere:

Contractul de închiriere va fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a documentației de atribuire.

Președinte de ședință
Bălălaş Nicolae

Contrasemnează
secretar general
Boboc Remus Eduard

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinație de Povarnă care aparține domeniului public al Unității Administrativ Teritoriale Poienarii de Muscel

1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE LOCATORULUI ȘI DATELE DESFĂȘURĂRII LICITAȚIEI

- 1.1. Denumire locator: Comuna Poienarii de Muscel.
- 1.2. Adresa: Sat Poienari, comuna Poienarii de Muscel, județul Argeș.
- 1.3. Cod poștal: 117583.
- 1.4. Cod fiscal: 4122515.
- 1.5. Cont: RO29TREZ0475006XXX002054 deschis la Trezoreria Municipiului Câmpulung;
- 1.6. Telefon/fax: 0248 –546603.
- 1.7. E-mail: primarie@poienariidemuscel.cjarges.ro
- 1.8. Adresa site: <https://www.poienariidemuscel.ro/>
- 1.9. Data și locul la care se va desfășura licitația: _____ ora 11.00 la sediul Primăriei comunei Poienarii de Muscel.
- 1.10. Data limită pentru depunerea ofertelor: _____ ora 09:00 la sediul Primăriei comunei Poienarii de Muscel .
- 1.11. Data limită pentru solicitarea clarificărilor: _____, ora 12:00.
- 1.12. Data limită pentru transmiterea răspunsului la solicitări clarificări: _____ ora 12:00.

2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIAT

- 2.1. Obiectul închirierii îl constituie spațiul cu destinație de povarnă care aparține domeniului public al U.A.T. Poienarii de Muscel, strada Principală, județul Argeș;
- 2.2. Imobilul este liber de sarcini și face parte din domeniul public al comunei Poienarii de Muscel; Actul de proprietate - Inventarul domeniului public.
- 2.3. Destinație actuală: construcție având destinația de povarnă.
- 2.4. Destinație viitoare propusă: povarnă pentru fabricarea rachiurilor naturale.

3. CONDIȚIILE GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

3.1. Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea închirierii

În derularea închirierii, bunul preluat de chiriaș îl constituie spațiul cu destinație povarnă care aparține domeniului public al U.A.T. Comuna Poienarii de Muscel, strada Principală, județul Argeș și care la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere vor fi repartizate după cum urmează:

- ✓ **bunuri de retur**, constând în imobilul închiriat care se va reîntoarce în posesia locatorului liber de orice sarcină;
- ✓ **bunuri proprii**, constând din bunuri utilizate de chiriaș pe durata închirierii, care sunt și rămân în proprietatea acestuia la încetarea contractului de închiriere dacă nu fac obiectul intenției locatorului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

3.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere cad în sarcina chiriașului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

3.3. Obligațiile privind protecția muncii

Activitățile privind amenajarea și exploatarea ulterioară a spațiilor propuse spre închiriere se vor face cu respectarea legislației privind protecția muncii.

Obligațiile privind respectarea legislației specifice revin chiriașului.

3.4. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Pe durata contractului de închiriere, chiriașul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a imobilului închiriat cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.

Nu se admite exploatarea în regim sezonier întrucât aceasta ar putea conduce la distrugerea bunurilor pe durata neutilizării.

3.5. Interdicția subînchirierii și a cesionării bunului închiriat

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere este interzisă subînchirierea sau cesionarea bunului închiriat.

3.6. Obiectivele de ordin economic, financiar, social

Prin închirierea imobilului locatorul urmărește să obțină venituri suplimentare la bugetul său.

Prin închirierea imobilului s-ar obține următoarea redevență minimă:

200 lei/lună x 12 = 2400 lei/an

3.7. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru imobilul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare în obiectivul ce se va realiza prin grija chiriașului.

4. CHIRIA MINIMĂ

4.1. În conformitate cu Raportul de evaluare întocmit de **SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL** – membru corporativ ANEVAR, și amendamentului d-lui consilier local Banzea Ghe., **prețul minim de pornire** al licitației, este de **200 lei/lună**.

4.2. Pasul de licitație este de **10,00 lei/luna**.

4.3. După finalizarea procedurii și semnarea contractului cu ofertantul câștigător **plata chiriei** se va face **lunar**, cel mai târziu în data de 10 a lunii următoare.

4.4. **Chiria** se va indexa anual cu rata inflației.

4.5. Întârzierile la plata chiriei se vor sancționa cu dobânzi și penalități în conformitate cu dispozițiile legale la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plată a chiriei anuale ce depășesc 3 luni (90 de zile) să se procedeze la retragerea închirierii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

5. CRITERIUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

5.1. Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei;

5.2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:

a) cel mai mare nivel al chiriei – 100%;

5.3. Comisia de evaluare stabilește:

a) oferta câștigătoare este oferta care are cel mai mare nivel al chiriei;

6. TAXE DE PARTICIPARE

6.1. Taxa de participare

6.1.1. Taxa de participare reprezintă cota-parte de cheltuială ce revine fiecărui participant din întreaga sumă a cheltuielilor efectuate cu organizarea și desfășurarea licitației (cheltuieli materiale, anunț publicitar, etc.)

6.1.2 Taxa de participare este stabilită de organizator la **50 lei** și conține contravaloarea caietului de sarcini și nu se restituie la finalul licitației.

6.1.3. Taxa de participare la licitație se poate achita în numerar la casieria Primăriei comunei Poienarii de Muscel sau în contul nr. RO29TREZ0475006XXX002054 deschis la Trezoreria municipiului Câmpulung.

6.2. Garanția de bună execuție a contractului de închiriere

6.2.1. Garanția obligatorie este stabilită la nivelul contravalorii a unei chirii, datorată de chiriaș.

Garanția se datorează de câștigătorul licitației și se poate constitui astfel:

- se depune în contul locatorului nr. RO29TREZ0475006XXX002054 deschis la Trezoreria municipiului Câmpulung; Scrisoare de garanție bancară;
- numerar la casieria Primăriei Poienarii de Muscel.

7. DURATA ÎNCHIRIERII

Închirierea se va face pe o perioadă de **3 de ani**, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii.

8. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CHIRIAȘIULUI

8.1. Drepturile chiriașului

8.1.1. Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de închiriere.

8.1.2. Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

8.2. Obligațiile chiriașului

8.2.1. Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.

8.2.2. Să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa, **să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență bunul închiriat**, sub sancțiunea încetării de drept a contractului, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate - *pact comisoriu de gradul IV*.

8.2.3. În termen de **30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă, reprezentând nivelul a unei chirii.**

8.2.4. Să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat.

8.2.5. Să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, igienizare și reparații ale imobilului, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în stare bună.

8.2.6. Să plătească chiria la termenul stipulat în contract.

8.2.7. Să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități care au loc în cadrul imobilului.

8.2.8. Să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;

8.2.9. Să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia.

8.2.10. Să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construire.

8.2.11. Chiriașului îi este interzis să subînchirieze în tot sau în parte bunul imobil închiriat sau să cesioneze contractul de închiriere unui terț, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

8.2.12. Chiriașul se obligă să respecte, și va fi direct răspunzător pe toată durata contractului de închiriere, de aplicarea normelor legale privind protecția mediului, protecția și paza împotriva incendiilor, a

normelor legale privind protecția muncii, precum și orice alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară.

8.2.13. Chiriașul se obligă să utilizeze imobilul numai pentru activitatea destinată.

8.2.14. Chiriașul are obligația obținerii tuturor avizelor și autorizațiilor de funcționare.

8.2.15. Chiriașul trebuie să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea contractului, pe bază de proces verbal, în starea tehnică și funcțională în care l-a primit, mai puțin uzura aferentă exploatarea normală;

9. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

9.1. Drepturile locatorului

9.1.1. Locatorul are dreptul să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit. Verificarea se va efectua numai în prezența chiriașului.

9.1.2. Locatorul are dreptul să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

9.1.3. Locatorul are dreptul să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ; în caz contrar, sunt obligați să restituie garanția la încetarea contractului;

9.1.4. Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

9.2. Obligațiile locatorului

9.2.1. Locatorul este obligat să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 10 de zile de la data constituirii garanției;

9.2.2. Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

9.2.3. Locatorul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului.

9.2.4. Locatorul va sprijini chiriașul pentru obținerea accesului la utilități în limita competențelor și a autorității sale. Pentru furnizarea propriu-zisă a acestor utilități, chiriașul va încheia contracte de servicii cu regiile și societățile respective, în condițiile legii.

10. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

10.1. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator;
- d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat;
- e) în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a exploata imobilul (imposibilitate dovedită cu acte de chiriaș și acceptată de locator), în acest caz chiriașul va notifica locatorul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată și în cazul când locatorul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării firmei.
- f) **în cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților, după caz, cu 90 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de chiriaș, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu expres;**
- g) **în cazul în care chiriașul, după expirarea termenului de 1 an de la data semnării prezentului contract, nu desfășoară activitatea pentru care s-a făcut închirierea, prezentul contract se**

consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului *pact comisoriu de gradul IV*.

h) Nedepunerea în termen de (cel mult) 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, de către chiriaș, cu titlu de garanție, a sumei fixe, reprezentând contravaloarea a unei chirii, atrage desființarea prezentului contract de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată

i) din orice alte cauze prevăzute de lege.

10.2. Rezilierea contractului intervine:

a) pronunțată de instanța judecătorească, la inițiativa locatorului, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș;

b) pronunțată de instanța judecătorească, la inițiativa chiriașului, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului dacă rezilierea se produce din culpa acestuia, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale.

c) cu acordul părților din cauze de nefuncționalitate pe o perioadă de timp.

11. MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

11.1. Ofertele se redactează în limba română.

11.2. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile prezentei documentații.

11.3. Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului pe toată perioada de valabilitate stabilită de organizator, respectiv 90 de zile.

11.4. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere prevăzută în anunțul procedurii.

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

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

11.7. Conținutul ofertelor trebuie să fie confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

11.8. Oferta se transmite într-un singur exemplar în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii în Registrul de intrare-ieșire documente de la Primăria comunei Poienarii de Muscel, însoțite de o scrisoare de înaintare după modelul din **Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini**.

11.9. Pe plicul exterior se va menționa numele și adresa ofertantului, obiectul închirierii pentru care este depusă oferta și se va specifica „A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE, ORA”

11.10. Plicul exterior va trebui să conțină plicul interior și următoarele documentele:

- ❖ o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- ❖ acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:
 - copie C.I. conformă cu originalul;
 - dovada în copie a achitării taxei de participare;
 - certificat fiscal privind impozitele și taxele eliberat de Direcția Impozite și Taxe locale a unității administrative teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social, care să ateste că societatea ofertantă nu înregistrează debite la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie certificată;
 - declarație pe propria răspundere a administratorului firmei din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani

11.11. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (se completează formularul din **Caietul de sarcini**), se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

11.12. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale 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.

12. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

12.1. Procedura de atribuire a contractului de închiriere este licitația publică.

12.2. Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei;

12.3. Ponderea/clasificarea ofertelor se stabilește după cum urmează:

a) cel mai mare nivel al chiriei – 100%;

12.4. Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare ținând seama de oferta care întrunește cel mai mare nivel al chiriei.

12.5. Licitația publică va fi adusă la cunoștința persoanelor fizice și juridice prin publicarea unui anunț în Monitorul Oficial al României partea a VI a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

12.6. Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de închiriere, de a solicita și a obține documentația/caietul de sarcini în cel mult 2 zile de la data solicitării.

Solicitarea se poate face prin mail: primarie@poienariidemuscel.cjarges.ro, sau direct de la sediul primăriei Poienarii de Muscel.

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

Organizatorul licitației are obligația de a răspunde clar, fără ambiguități, la orice clarificare solicitată într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

12.8. Organizatorul licitației are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările.

12.9. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin două oferte valabile. În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul primei licitații publice, se procedează la republicarea anunțurilor de publicitate și reluarea procedurii pentru a doua licitație, în aceleași condiții ca prima licitație.

12.10. În situația în care după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, locatorul va decide inițierea procedurii de **negociere directă**.

12.11. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua și ora fixată pentru deschiderea lor.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a semna o declarație de confidențialitate și imparțialitate înainte de deschiderea ședinței.

12.13. Comisia are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului stabilit.

12.14. Președintele comisiei de evaluare conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

- a) la data, ora și locul anunțate prin publicație pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, invită în sală pe toți ofertanții (personal sau mandatar împuternicit prin procură autentică), în vederea începerii licitației, respectând măsurile privind pandemia de COVID 19;
- b) se verifică identitatea ofertanților (pe baza actului de identitate și a actului autentic de reprezentare);
- c) se prezintă în mod succint prevederile legale în materie, procedura de desfășurare a licitației și date despre imobilul care face obiectul licitației;
- d) se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
- e) în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut și de ofertanți, se trece la deschiderea ofertelor, verificându-se existența tuturor documentelor solicitate;

- f) comisia de evaluare, după deschiderea plicurilor exterioare, elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor solicitate sau la care:
- ❖ ofertantul este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar, activitățile îi sunt suspendate, sau este într-o situație asemănătoare cu cele anterioare, reglementată de lege;
 - ❖ ofertantul nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiile de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sau bugetul local;
 - ❖ ofertantul prezintă informații false în legătură cu situația proprie sau nu prezintă informațiile solicitate de membrii comisiei de evaluare;
- g) după analizarea conținutului plicului exterior, se întocmește un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației;
- h) deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal menționat la litera **g)** de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți;
- i) se face publică fiecare ofertă;
- j) în cazul în care o ofertă prezintă un preț al chiriei mai mic decât cel prevăzut la **pct.4** aceasta nu va fi considerată valabilă;
- k) pe parcursul aplicării procedurii de atribuire comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate, cu condiția ca prin clarificările ori completările solicitate să nu se determine un avantaj evident în favoarea unuia din ofertanți;
- l) în urma analizării ofertelor de către Comisia de evaluare se întocmește un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, precum și ofertele financiare.

Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei și de către ofertanți.

12.15. În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare un raport al procedurii, prin care stabilește oferta câștigătoare, și pe care îl transmite pentru aprobare Primarului comunei Poienarii de Muscel.

12.16. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului, organizatorul licitației informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții astfel:

- fiecărui candidat respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale;
- fiecărui ofertant care a prezentat o oferta acceptabilă, conformă și corespunzătoare, dar care nu a fost declarată câștigătoare, avantajele relative ale ofertei câștigătoare în raport cu oferta sa, numele ofertantului căruia urmează să se atribuie contractul de închiriere;
- comunicarea către ofertantul declarat câștigător va conține și invitația pentru semnarea contractului.

12.17. Locatorul încheie contractul de închiriere cu ofertantul câștigător (chiriașul) numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului licitației.

12.18. Neîncheierea contractului de închiriere într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la pct. 12.16 poate atrage plata daunelor de către partea în culpă.

12.19. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere poate atrage după sine plata daunelor-interese.

12.20. Soluționarea litigiilor apărute în legătura cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se afla sediul locatorului. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

13. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

13.1. Pe parcursul aplicării procedurii de licitație organizatorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor în vigoare.

13.2. Persoana care a participat la întocmirea documentației de licitație are dreptul de a fi ofertant, dar numai în măsura în care implicarea sa în elaborarea documentației de licitație nu este de natură să defavorizeze concurența.

13.3. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.

13.4. Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

13.5. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie să păstreze confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

14. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

14.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, în cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere amiabilă, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

14.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Argeș.

14.3. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel Pitești.

Președinte de ședință
Bălălău Nicolae

Contrasemnează
secretar general
Boboc Remus Eduard

Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini

Ofertantul _____ Înregistrat la sediul autorității contractante
Nr _____ / _____ 2021
(denumirea/numele)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către _____
(denumirea autorității contractante si adresa completa)

Ca urmare a invitației dumneavoastră privind aplicarea procedurii pentru atribuirea
contractului _____
(denumirea contractului de închiriere)

noi _____
(denumirea/numele ofertantului)

vă transmitem alăturat Coletul sigilat si marcat în mod vizibil, conținând:

- a) oferta;
 - b) documente care însoțesc oferta, conform prevederilor din Caietul de sarcini.
- Avem speranța ca oferta noastră este corespunzătoare si va satisface cerințele.

Data completării.....

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

Anexa nr. 2 la Caietul de sarcini

FORMULAR DE OFERTĂ
OPERATOR ECONOMIC (PERSOANĂ FIZICĂ)

.....

Către,
Primăria comunei Poienarii de Muscel, județul Argeș

Domnilor,

Examinând Caietul de sarcini privind închirierea în
vederea desfășurării de producere rachiuri
subsemnatul (*reprezentant al*) _____, mă ofer ca, în
conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să închiriez spațiul în
suprafață de 40 mp situat în clădirea cu destinație de povarnă pentru o redevență de

_____ lei/lună (*suma în cifre și în litere*)

Mă angajez ca, în cazul în care această ofertă este stabilită câștigătoare, să închiriez această spațiu
conform caietului de sarcini.

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă pentru o durată de 90 zile, respectiv până la data de
_____, și ea va rămâne obligatorie pentru mine și poate fi acceptată oricând înainte

ziua/luna/anul)

de expirarea perioadei de valabilitate.

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

Data ____/____/____

Semnătura

FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

- 1.1. Denumire locator: Comuna Poienarii de Muscel.
- 1.2. Adresa: Sat Poienari, comuna Poienarii de Muscel, județul Argeș.
- 1.3. Cod poștal: 117583.
- 1.4. Cod fiscal: 4122515.
- 1.5. Cont: RO29TREZ0475006XXX002054 deschis la Trezoreria Municipiului Câmpulung;
- 1.6. Telefon/fax: 0248 –546603.
- 1.7. E-mail: primarie@poienariidemuscel.cjarges.ro
- 1.8. Adresa site: <https://www.poienariidemuscel.ro/>

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

2.1. Calitatea de chiriaș o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română ori străină.

Desfășurarea procedurilor de închiriere

A. Procedura licitației publice

1. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul Oferte plicurile închise și sigilate vor fi predate de consilierul responsabil cu achizițiile publice comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția primarului, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.
3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.
4. După deschiderea plicurilor exterioare comisia de evaluare elimină ofertele care nu întrunesc condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
5. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
6. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, **numai dacă există cel puțin două oferte eligibile (oferte care să întrunească condițiile prevăzute de 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ).**
7. 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.
8. În cazul în care nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație.
9. (1) Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:
 - a) cel mai mare nivel al chiriei;

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

11. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 7, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

B. Taxa de participare

1. Taxa de participare, prin care se acoperă cheltuielile de organizare a licitației este în cuantum **de 50 lei**.

2. Taxa de participare nu se restituie.

3. Taxa de participare este valabilă pentru o singură licitație.

3. CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini este parte componentă a documentației de atribuire.

4. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

I. Prezentarea ofertelor – condiții de eligibilitate

1. Ofertele vor fi redactate în limba română.

2. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

4. Pe plicul exterior se va indica doar obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, data și ora deschiderii ofertelor precizate în anunțul de licitație.

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

A. Documente pentru ofertanți persoane juridice:

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:

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:

- copie C.I. conformă cu originalul;

- dovada în copie a achitării taxei de participare, a garanției de participare și a contravalorii documentației;

- certificat fiscal privind impozitele și taxele eliberat de Direcția Impozite și Taxe locale a unității administrative teritoriale de pe raza căreia chiriașul are sediul social, care să ateste că persoana nu înregistrează debite la bugetul local – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;

- declarație pe propria răspundere a persoanei din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani

3. Împuternicire pentru reprezentantul societății/persoanei fizice fără scop patrimonial, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia

4. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare la licitație.

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONTINĂ:

1. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa, precum și bunul pentru care ofertează;

2. Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va fi semnată de ofertant.

3. Oferta va cuprinde:

- durata de închiriere a bunului; și chiria – în lei/mp/lună - lei/spațiu/lună.

4. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.

5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

6. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

II. Precizări privind oferta

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.

2. Oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română.

3. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

4. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.

5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a bunului pentru a-l exploata conform obiectivelor locatorului..

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

7. Elemente de preț

În conformitate cu Raportul de evaluare întocmit de **SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL** – membru corporativ ANEVAR, și amendamentului d-lui consilier local Banzea Ghe., **prețul minim de pornire** al licitației, este de **200 lei/lună**.

200 lei/lună x 12 = 2400 lei/an

8. În caz de egalitatea ofertelor, pasul de licitare va fi de 10,00 lei/lună.

9. Prețul închirierii, licitat, va fi indexat anual cu rata inflației.

10. Modul de achitare a prețului închirierii cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de închiriere.

5. INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

1.1 (1) Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

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

5.2. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

5.3. Comisia de evaluare adopta decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

5.3. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese și au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate, prin declarație semnată conform legii.

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

6.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri serealizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

6.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului.

7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

7.1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și depermanență a bunului proprietate publică ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator.

7.2. Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii.

7.3. Subînchirierea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

- 7.4. Chiriașul este obligat să plătească chiria.
- 7.5. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.
- 7.6. Chiriașul este obligat de a asigura, pe perioada închirierii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost închiriat bunul.
- 7.7. Chiriașul este obligat să efectueze lucrările de reparații și racorduri, ce cad, conform legii, în sarcina sa;
- 7.8. Chiriașul este obligat să nu schimbe destinația imobilului;
- 7.9. Chiriașul este obligat să îl înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate;
- 7.10 Chiriașul este obligat să obțină aprobarea proprietarului de a efectua orice lucrări de construcție și de îmbunătățire a imobilului;
- 7.11. Chiriașul este obligat să participe cu fonduri pentru repararea spațiului utilizat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată degradări datorate în mod exclusiv locatarului.

Președinte de ședință
Bălălău Nicolae

Contrasemnează
secretar general
Boboc Remus Eduard

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr..... /

În baza Hotărârii Consiliului Local al Comunei Poienarii de Muscel nr. prin care s-a aprobat închirierea prin licitație publică a unui spațiu cu destinație de Povarnă situat în comuna Poienarii de Muscel, sat Poienari, strada Principală, jud. Argeș și a licitației publice organizată și desfășurată la data de , când și-a adjudecat închirierea cabinetului medical, se încheie prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL I: PĂRȚILE

Art. 1 - Comuna Poienarii de Muscel, C.U.I. 4122515, cu sediul în str. Principală, nr. 476 A, județul Argeș, prin Primar BANZEA ION, în calitate de proprietar și , cu sediul/domiciliul în , în calitate de chiriaș,

În baza:

H.C.L. nr. 47/28.09.2021 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu cu destinație Povarnă, din strada Principală, sat Poienari, comuna Poienarii de Muscel, jud. Argeș.

Având în vedere hotărârea de atribuire nr. , înțelegem să încheiem prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2 (I) - Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui spațiu cu destinație Povarnă, din strada Principală, sat Poienari, comuna Poienarii de Muscel, jud. Argeș, pentru desfășurarea de activități privind fabricarea de rachiuri naturale.

Art. 2 (II) - Predarea imobilului se face în termen de maxim 30 zile de la data încheierii contractului, pe baza procesului - verbal de predare-primire, încheiat între proprietar și chiriaș.

CAPITOLUL III: DESTINAȚIA

Art. 3 (I) - Imobilul închiriat va fi folosit de chiriaș ca spațiu pentru desfășurarea de activități privind fabricarea de rachiuri naturale.

Art. 3 (II) - Destinația imobilului închiriat nu va putea fi schimbată.

CAPITOLUL IV: DURATA

Art. 4 (I) - Termenul de închiriere este de 3 ani, începând cu data predării spațiului.

Art. 4 (II) - Cu 60 de zile înainte de expirarea contractului, la cererea chiriașului, proprietarul poate prelungi contractul, prin act adițional, în baza hotărârii Consiliului Local al comunei Poienarii de Muscel.

Art. 4 (III) - Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

CAPITOLUL V: CHIRIA

Art. 5 (I) - Chiria lunară este de lei/lună și se plătește până în ultima zi lucrătoare a lunii, pentru luna curentă.

Art. 5 (II) - Plata chiriei se face în contul comunei Poienarii de Muscel sau în numerar la casieria Primăriei comunei Poienarii de Muscel.

CAPITOLUL VI: GARANȚIA

Art. 6 (I) - Garanția este obligatorie și este la nivelul contravalorii a două chirii, respectiv lei.

Art. 6 (II) - Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul Primăriei comunei Poienarii de Muscel, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

CAPITOLUL VII: DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

Art. 7 (I) - Proprietarul (locatorul) are următoarele drepturi și obligații:

- să pună bunul la dispoziția chiriașului pe baza procesului verbal de predare -primire;
- proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;
- proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract;
- proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului, dacă are cunoștința despre aceasta;
- să încaseze chiria prevăzută în contract;
- proprietarul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat și să verifice modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriașului;
- să rețină garanția locatarului până în momentul lichidării definitive a contractului încheiat;

Dacă este necesar din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate proprietarului de către locatar, în baza contractului de închiriere.

Art. 7 (II) - Chiriașul (locatarul) are următoarele drepturi și obligații:

- de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere;
- să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul închirierii, conform destinației prevăzute în contract, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea;
- să achite chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- de a restitui bunul închiriat, după expirarea contractului de închiriere, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse (pe baza de proces verbal de predare-primire);
- poate investi în bunul închiriat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul proprietarului;

- la încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin atingere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, chiriașul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către proprietar;
- în cazul în care chiriașul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public;
- pe lângă plata chiriei, locatarul are obligația de a suporta cheltuielile privind utilitățile (energie electrică, gaze naturale, apă-canal, servicii de telefonie, internet,) și cheltuielile comune (salubritate, servicii de curățenie și pază) aferente spațiului închiriat - dacă este cazul;
- să efectueze lucrările de reparații ce cad, conform legii, în sarcina sa;
- să nu schimbe destinația imobilului;
- să nu subînchirieze imobilul;
- să elibereze spațiul pe data încetării contractului;
- să înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate.
- să respecte dispozițiile legale privind prevenirea și stingerea incendiilor, normele sanitare și de protecție a mediului;
- să participe cu fonduri pentru repararea spațiului utilizat, atunci când se constată degradări datorate în mod exclusiv locatarului;
- să obțină autorizațiile, avizele de funcționare sau alte documente necesare desfășurării activității în spațiul închiriat în termen de 60 de zile de la semnarea contractului;
- să depună garanția în urma semnării contractului de închiriere, echivalentul chiriei pe două luni consecutive, în termen de 30 zile de la semnarea contractului;
- orice îmbunătățiri, transformări sau instalații s-ar face de chiriaș, rămân bunuri câștigate spațiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru încălcarea dispozițiilor din acest contract. Totodată, proprietarul poate cere și readucerea spațiului în stare inițială.

CAPITOLUL VIII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8 - În cazul în care chiriașul nu achită proprietarului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, el datorează 2% cu titlu de majorări de întârziere, din quantumul chiriei neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

În cazul în care chiriașul folosește spațiul contrar destinației stabilite, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, în baza unei notificări transmise în acest sens.

Neplata chiriei, folosirea spațiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș dau dreptul proprietarului să rețină contravaloarea garanției. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

Riscul pieririi fortuite a bunului este suportat în toate cazurile de proprietar.

Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul proprietarului, în baza unei notificări transmise, să considere contractul reziliat.

Notificările prevăzute la acest capitol se transmit cu 30 de zile anterior luării măsurilor.

Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru aducerea la îndeplinire a obligațiilor asumate de către părți inclusiv pentru evacuarea locatarului.

Sumele datorate de locatar proprietarului, în condițiile prezentului contract, pot fi recuperate și din garanție.

CAPITOLUL IX: INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art. 9 - Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a spațiului închiriat.

- Spațiul este destinat exclusiv uzului titularului de contract.
- Chiriașului îi este interzis să subconcesioneze, subînchirieze, cesioneze sau să se asocieze cu alte persoane fizice sau juridice pentru exploatarea acestui imobil, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu), Comuna Poienarii de Muscel, având dreptul să utilizeze bunul.

CAPITOLUL X: FORȚA MAJORĂ

Art. 10 - Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

- Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.
- Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.
- Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.
- Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

CAPITOLUL XI: ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 11 - Contractul de închiriere încetează în cazurile următoare:

- la expirarea duratei stabilită în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- în cazul nerespecării obiectivului închirierii și obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;
- în cazul în care chiriașul nu mai desfășoară activitate în spațiul închiriat;

- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- în cazul neplății chiriei pe o perioadă de 6 luni contractul de închiriere se reziliază;
- în cazul în care chiriașul nu face dovada obținerii autorizației de funcționare în termen de 60 zile de la încheierea contractului de închiriere sau a unei situații care determină prelungirea termenului. La încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, chiriașul este obligat să restituie bunurile ce au fost utilizate de acesta în derularea închirierii.

CAPITOLUL XII: ALTE DISPOZIȚII

Art. 12 - Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 13 - La încetarea contractului, imobilul va fi preluat de către proprietar cu toate îmbunătățirile aduse de către chirias, indiferent de natura lor, fără a se crea vreo obligație în sarcina proprietarului.

Art. 14 - Pentru motive de utilitate publică, proprietarul va putea denunța unilateral contractul, cu respectarea unui preaviz de 15 zile și cu restituirea proporțională a chiriei. Chiriasul poate denunța unilateral contractul, notificând acest lucru locatorului, fără a respecta termenul de preaviz însă el nu va putea solicita, în acest caz restituirea proporțională a chiriei.

Art. 15 - În cazul în care chiriasul a încălcat, cu vinovăție obligațiile asumate prin prezentul contract nu va mai putea încheia, pentru o perioadă de 5 ani un alt contract de închiriere a unor bunuri din domeniul public sau privat al comunei Poienarii de Muscel.

Art. 16 - Predarea-preluarea imobilului se va face în baza unui proces - verbal încheiat între părți.

Art. 17 - Dispozițiile prezentului contract se completează cu cele ale Codului civil și ale legislației în materie.

Art. 18 - Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești competente.

Art. 19 - Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 (doua) exemplare din care 1 (unul) pentru proprietar (locator) și 1 (unul) pentru chiriaș (locatar), astăzi

Prezentul contract s-a încheiat și semnat astăzi,

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

COMUNA POIENARII DE MUSCEL

PRIMAR,

BANZEA ION

CONTABIL

OPRESCU GABRIELA VIOLETA

SECRETAR GENERAL

BOBOC REMUS EDUARD