

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 7 din 25.01.2024

Privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unei boxe cu destinația desfășurării activității comerciale de vânzare produse tip carne și derivate ale acesteia, situate în Str. Nicolae Bălcescu, nr. 10, în incinta Pieței agroalimentare Adjud

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Adjud;
- Referatul de aprobare nr. 7/84882/(RU)84883 din 23.11.2023 al Serviciului Patrimoniu;
- Raportul de specialitate nr. 7/84885(RU)84886 din 23.11.2023 al Serviciului Patrimoniu privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unei boxe destinată comercializării cărnii, situate în Str. Nicolae Bălcescu, nr. 10, în incinta Pieței agroalimentare Adjud, conform planurilor de amplasament anexate;
- Raportului de Evaluare înregistrat cu numărul 7/73123/(RU)73124, întocmit de către Lazăr Anton, evaluator autorizat ANEVAR, cu număr legitimație 13612.
- Avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al municipiului Adjud;
- Avizul Comisiei juridice și de disciplină a Consiliului local al municipiului Adjud;
- Avizul Comisiei pentru activități economico-financiare și administrarea serviciilor publice furnizate a Consiliului local al municipiului Adjud;
- Prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională;
- Prevederile din Legea nr. 273 din 29 iunie 2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În baza dispozițiilor art.129 alin.(2) lit."c", alin.(6) lit."a", art.139 alin.(3) lit. "g", art. 196 alin (1), lit."a", art.243 alin.(1) lit."a", art. 332-348 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate, Caietul de sarcini și Fișa de date a procedurii privind închirierea prin licitație publică a unei boxe cu destinația desfășurării activității comerciale de vânzare produse tip carne și derivate ale acesteia, situate în Str. Nicolae Bălcescu, nr. 10, în incinta Pieței agroalimentare Adjud, conform anexei nr.1, anexei nr.2, anexei nr. 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă închirierea prin licitație publică a boxei nr. 5, cu destinația desfășurării activității comerciale de vânzare produse tip carne și derivate ale acesteia, situate în Str. Nicolae Bălcescu, nr. 10, în incinta Pieței agroalimentare Adjud, conform planurilor de amplasament anexate.

Art.3. Se aprobă și se însușește nivelul minim al chiriei de la care se pornește licitația publică de **1003 lei/lună, total 12036 lei/an** pentru suprafața de 28,9 mp, conform Raportului de Evaluare înregistrat cu numărul 7/73123/(RU)73124, întocmit de către Lazăr Anton, evaluator autorizat ANEVAR, cu număr legitimație 13612.

Art.4. Se desemnează Primarul municipiului Adjud ca prin aparatul de specialitate, să asigure aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului județul Vrancea și tuturor persoanelor interesate de către Serviciul Administrație Publică Locală din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Adjud.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier
Camelia Petrea

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General al Municipiului Adjud,
Jur. Sibișan Andra - Genoveva

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 7 din data de 25.01.2024

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unei boxe cu destinația desfășurării activității comerciale de vânzare produse tip carne și derivate ale acesteia, situate în Str. Nicolae Bălcescu, nr. 10, în incinta Pieței agroalimentare Adjud

1.Date generale ale studiului de oportunitate

U.A.T. Adjud și-a însușit propunerea de închiriere prin licitație publică a unei boxe (boxa numărul 5) cu destinația desfășurării activității comerciale de vânzare produse tip carne și derivate ale acesteia, situate în Str. Nicolae Bălcescu, nr. 10, în incinta Pieței agroalimentare Adjud, conform planurilor de amplasament anexate.

Potrivit art. 333, alin. (1), alin.(5) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, închirierea bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, prin hotărâre a consiliului local și se face pe bază de licitație publică, organizată în condițiile legii.

2.Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generală

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează municipiului Adjud stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții private ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create.

3.Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

- Elemente juridice

- Denumirea și categoria din care face parte:

Boxele cu destinația desfășurării activității comerciale de vânzare produse tip carne și derivate ale acesteia sunt situate în Str. Nicolae Bălcescu, nr. 10, în incinta Pieței agroalimentare Adjud, conform planurilor de amplasament anexate, cu o suprafață de 28,9 mp.

-Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune a fi închiriat se află în administrarea Primăriei Municipiului Adjud, aparținând domeniului public.

- Elemente tehnice

Boxele sunt situate în Str. Nicolae Bălcescu, nr. 10, în incinta Pieței agroalimentare Adjud, aparținând domeniului public al municipiului Adjud.

- Elemente economice

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea sunt:

- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de noi venituri la bugetul local al municipiului Adjud.

4. Prețul închirierii și date referitoare la procedura de închirierii

Se aprobă și se însușește nivelul minim al chiriei de la care se pornește licitația publică de **1003 lei/lună, total 12036 lei/an** pentru suprafața de 28,9 mp, conform Raportului de Evaluare înregistrat cu numărul 7/73123/(RU)73124, întocmit de către Lazăr Anton, evaluator autorizat ANEVAR, cu număr legitimație 13612 și indexat anual cu indicele de inflație, aprobat și însușit de către Consiliul Local al Municipiului Adjud.

5. Date referitoare la procedura de închirierii

Conform prevederilor art. 333 alin. (1) și alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ *„Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local” și „Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.”*

La expirarea termenului contractual, chiriașul are obligația de a preda imobilul cu toate îmbunătățirile aduse și liber de sarcini.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**Consilier
Camelia Petrea**

**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General al Municipiului Adjud,
Jur. Sibisan Andra - Genoveva**

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

CAIET DE SARCINI

Privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unei boxe cu destinația desfășurării activității comerciale de vânzare produse tip carne și derivate ale acesteia, situate în Str. Nicolae Bălcescu, nr. 10, în incinta Pieței agroalimentare Adjud

Preț pornire licitație: 1003 lei/lună

Capitolul I

Informații generale

1.1 Organizatorul licitației:

Denumire : Municipiul Adjud, în calitatea sa de administrator prin Aparatul de Specialitate al Primarului.

Cod fiscal : 4350491

Adresa : Str. Stadionului, nr. 2, Mun. Adjud, Jud. Vrancea

1.2 Baza legală

Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ

1.3 Tipul procedurii

Licitație publică

1.4 Obiectul procedurii

Boxa numărul 5, cu destinația desfășurării activității comerciale de vânzare produse tip carne și derivate ale acesteia, situate în Str. Nicolae Bălcescu, nr. 10, în incinta Pieței agroalimentare Adjud.

1.5 Perioada închirierii

Perioada de închiriere a spațiului este de **5 ani**, calculată de la data semnării contractului de închiriere. După expirarea perioadei menționate mai sus perioada contractuală poate fi prelungită, doar cu acordul locatorului, în baza solicitării scrise a locatarului, formulată cu 30 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului. Prelungirea contractului nu va depăși termenul de 5 ani.

În condițiile anterior menționate, prelungirea perioadei de valabilitate se va face prin act adițional la contractul de închiriere, dacă locatarul îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) și-a îndeplinit în mod corespunzător și integral obligațiile asumate prin Contractul de închiriere;
- b) acceptă faptul că prețul chiriei va fi majorat cu indicele de creștere a prețului chiriei comunicat de INS;

c) prezintă certificate de atestare fiscală din care rezultă că nu înregistrează debite față de bugetul local sau față de bugetul consolidat de stat la data semnării actului adițional de prelungire;

d) nu a fost sancționat în legătură cu desfășurarea activității în spațiul închiriat pe durata contractului prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea comercială;

e) prezintă un certificat constatator emis de Registrul comerțului sau de o autoritate/instituție publică similară, în funcție de forma de constituire, din care să reiasă ca nu este supus procedurilor de dizolvare, lichidare, insolvență sau faliment;

f) nu a fost și nu este nici în momentul încheierii actului adițional parte într-un litigiu purtat de Locatar în contradictoriu cu Municipiul Adjud sau Consiliul Local al municipiului Adjud.

Aceste condiții se probează prin înscrisurile eliberate de autoritățile sau instituțiile abilitate în materie.

Capitolul II

Condiții de participare la licitație

2.1 Au dreptul să participe la licitație persoane fizice și juridice, române sau străine, care în mod cumulativ, îndeplinesc următoarele condiții:

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

b) au depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în cuprinsul art. 3.4 și art. 3.7, în termenele prevăzute în Anunțul privind desfășurarea licitației;

c) au îndeplinit, la zi, toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi);

d) nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare, activitatea comercială a acestora nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acestora.

2.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana fizică sau juridică care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau unității administrativ-teritoriale, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2.3. În vederea participării la licitație se va depune o garanție de participare echivalentă cu contravaloarea a **2 chirii lunare**, valoare calculată raportat la prețul de la care pornește licitația.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se păstrează de către organizatorul licitației până la constituirea garanției de bună execuție, ce va fi constituită din aceasta, cu eventuala completare a acesteia. Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător. În cazul anulării procedurii de atribuire, garanția de participare se restituie după data expirării termenului de depunere a unei contestații cu privire la această decizie, dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la această dată. După primirea comunicării, ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare au dreptul de a obține eliberarea

garanției de participare înainte de expirarea perioadei mai sus menționate, dacă transmit Organizatorului o solicitare în acest sens. Organizatorul are obligația de a restitui garanția de participare în cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

2.4. Conform art 334 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ „Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii. ” Garanția de participare trebuie să fie constituită în forma, suma și pentru perioada de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire. Perioada de valabilitate a garanției pentru participare: 4 luni de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor (cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei).

2.5. Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) Revocă oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) Ofertantul refuză încheierea contractului de închiriere;
- c) Ofertantul nu se prezintă în vederea încheierii contractului de închiriere în termenul prevăzut de art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini.

2.6. Distinct de garanția de participare care are drept scop protejarea Organizatorului față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire, la momentul semnării contractului se depune o garanție (denumită garanție de buna execuție) în cuantum egal cu contravaloarea a două chirii, calculate raportat la valoarea de adjudecare a chiriei. Restituirea acestei garanții se face conform clauzelor contractuale.

Capitolul III

Reguli privind elaborarea și depunerea ofertelor de participare

3.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini.

3.2. Ofertele se redactează în limba română și se depun la locul precizat în anunțul de licitație, **în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior)**, care se înregistrează în ordinea primirii lor, la registratură, precizându-se data și ora.

3.3. Pe plicul exterior ofertanții vor menționa **numele sau denumirea ofertantului** precum și **domiciliul sau sediul social** al acestuia, și după caz, **obiectul licitației** pentru care este oferta.

3.4. **Plicul exterior** va trebui să conțină, în mod obligatoriu, următoarele documente, depuse în ordinea mai jos menționată, însoțite de un opis al acestora:

- a) declarație de participare la licitația publică, completată conform Anexei A, fără îngroșări, ștersături sau modificări și semnată de ofertant, în original;
- b) dovada achitării garanției de participare în cuantumul menționat la art. 2.3 din Caietul de sarcini;

c) următoarele acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

1) Certificate de atestare fiscală din care să rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local, în original. Acest document trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării certificatului.

2) Cazierul judiciar al operatorului economic (persoana juridică) și al persoanelor fizice, membri ai organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al

respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv/contract de societate/acord de constituire etc., în original;

3) Actul constitutiv al persoanei juridice și Actele adiționale la actul constitutiv, dacă este cazul, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

4) Certificatul constatator emis de ONRC sau de o autoritate/instituție publică similară, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

5) Certificatul de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

6) Declarație pe propria răspundere conform formularului din Anexa B la caietul de sarcini, în original;

7) Actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

8) Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate cu mențiunea „conform cu originalul” a reprezentantului;

3.5. Lipsa oricărui document prevăzut la art. 3.4, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau quantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în alta zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

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

3.7. Oferta va fi depusă în plicul interior, într-un singur exemplar, și conține următoarele mențiuni:

1) numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;

2) obiectul licitației pentru care este depusă oferta;

3) prețul ofertat/lună, plecând de la prețul de pornire al licitației;

4) Documente doveditoare privind cash-flow-ul, respectiv dovada că ofertantul va avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 4 luni de derulare a contractului în valoare egală cu quantumul a 4 chirii raportate la prețul minim solicitat pentru chirie/mp/lună x suprafața spațiului închiriat, exprimată în euro. Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

a) operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarată;

b) posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului pe o perioadă de 4 luni, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente.;

5) dovada privind existența ISO 14001 sau echivalent;

6) Semnătură ofertant;

3.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de Organizator.

3.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul pentru desfășurarea licitației.

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

3.11. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul pentru desfășurarea licitației sau după expirarea datei și orei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

3.12. Conținutul ofertelor din plicurile interioare va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

Capitolul IV

Criteriile de atribuire a Contractului de închiriere

4.1 Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp raportat la suprafața imobilului de închiriat - pondere 40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash-flow-ului (dar nu mai puțin de valoarea menționată la alin. (2) - pondere 40%;
- c) protecția mediului înconjurător: implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent - pondere 20%.

4.2 Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 4.1 lit. b) operatorii economici participanți la procedură trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii, sau linii de credit, pentru 4 luni de derulare a contractului în valoare egală cu cuantumul a 4 chirii raportate la prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna x suprafața spațiului închiriat, exprimată în euro. Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentat în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

a) operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarată;

b) posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului pe o perioadă de 4 luni, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente.

4.3. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 4.1 lit. c) operatorii economici participanți la procedură care dețin un astfel de sistem de protecție a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, document care trebuie să fie valabil la momentul prezentării lui.

4.4 Algoritmul de calcul pentru cele trei criterii este următorul:

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. a)

Punctajul C(n) se acordă astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;

b) Pentru celelalte chirii ofertate punctajul C(n) se calculează proporțional, astfel: $C(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct.}$

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. b)

Punctajul D(n) se acordă astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 4 luni contractuale se acorda punctajul maxim alocat de 40 puncte;

b) Pentru celelalte punctajul $D(n)$ se calculează proporțional, astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct.}$

Dacă ofertantul nu prezintă dovada asigurării de cash-flow - se acorda 0 puncte.

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. c)

Punctajul se acordă astfel: Dacă ofertantul prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil - se acordă 20 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil - se acordă 0 puncte.

Capitolul V

Desfășurarea licitației

5.1 Anunțul pentru desfășurarea licitației se va publica cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet www.adjud.ro.

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

5.2 Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Solicitarea clarificărilor va fi transmisă cel mai târziu cu 10 zile lucrătoare înainte de data organizării licitației, iar Organizatorul va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări, însă cel târziu cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

5.3 Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Organizatorul are dreptul de a solicita clarificări ofertanților pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă și se transmite de către comisia de evaluare ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la data ședinței de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

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

5.5 Persoanele care au depus oferte au dreptul să participe la ședințele de licitație.

5.6 După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 3.4 din Caietul de sarcini, cu privire la conținutul plicului exterior, respectiv: depunerea tuturor documentelor solicitate și în forma solicitată, precum și îndeplinirea condițiilor impuse pentru participarea la licitație.

5.7 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute în documentația de atribuire. În caz contrar, comisia de evaluare va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație.

5.8 În urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, 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 și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

5.9 În urma întocmirii procesului verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, se va proceda la deschiderea plicurilor interioare și la analizarea ofertelor depuse prin raportare la criteriile de atribuire menționate la Capitolul IV.

5.10 Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 4.1. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire cel mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie, raportat la suprafața spațiului de închiriat, iar în cazul egalității departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash-flowului.

5.11 Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal al licitației publice, care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

5.12 Organizatorul va încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

5.13 Organizatorul va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

5.14 În cadrul comunicării prevăzute la art. 5.13, Organizatorul va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

5.15 În cadrul comunicării prevăzute la art. 5.13, comisia de evaluare are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

5.16 În cazul prevăzut la art. 5.8, pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială, începând cu publicarea anunțului privind desfășurarea licitației.

5.17 Organizatorul va anula procedura de licitație în cazurile prevăzute la art. 6.5 și art. 6.6. Organizatorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

5.18 În sensul prevederilor art. 5.17 procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor: transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării și liberei concurențe;

b) Organizatorul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la lit. a).

5.19 În cazul în care procedura de licitație se anulează, Organizatorul va comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Capitolul VI

Încheierea contractului de închiriere

6.1 Contractul de închiriere se va încheia cu ofertantul câștigător numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 5.13.

6.2 Prețul adjudecat al chiriei va deveni prețul contractului de închiriere.

6.3 Prin depunerea declarației de participare la procedura de licitație publică, ofertantul declară că și-a însușit și acceptă prevederile caietului de sarcini și dispozițiile hotărârii de consiliu local care aprobă conținutul documentației de atribuire, implicit a clauzelor referitoare la modalitatea de determinare a daunelor interese datorate în cazurile prevăzute la art. 6.5 și art. 6.6.

6.4. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității și va fi înregistrat la organele fiscale.

6.5 Neîncheierea contractului de închiriere într-un termen de 20 de zile calendaristice, calculat de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 6.1 atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă, constând în reținerea contravalorii garanției de participare de către Organizator.

6.6 Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine plata daunelor-interese, constând în reținerea garanției de participare de către Organizator.

6.7 În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Organizatorul reia procedura.

6.8 În cazul în care organizatorul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, comisia de evaluare are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, organizatorul reia procedura de licitație.

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

6.10 Încetarea închirierii are loc în condițiile contractuale prevăzute în modelul contractului de închiriere.

6.11 Organizatorul poate denunța contractul de închiriere, cu notificarea prealabilă a titularului dreptului de închiriere, dacă interesul național sau local justifică reîntoarcerea bunului în folosința publică.

6.12 În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări, se efectuează în baza actului emis de Organizatorul prin care se comunică intervenirea rezilierii.

6.13 Orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chiriaș spațiului, pe perioada derulării contractului de închiriere, se execută pe cheltuiala Locatarului, conform proiectului tehnic avizat de organizator și intră de drept în domeniul public local, neputând fi deduse din chirii sau echivalente ori compensate cu alte sume datorate între părți. La încetarea contractului, orice investiții sau modernizări aduse de chiriaș rămân în proprietatea locatarului, locatarul renunțând la dreptul de a pretinde despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiu

închiriat și pentru materialele utilizate. Pe durata contractului de închiriere, locatarul nu va fragmenta spațiul, ci el va rămâne în forma/structura aprobată de Consiliul Local al Municipiului Adjud.

6.14 Totodată, Locatarii au obligația de a executa lucrările de amenajare în vederea punerii în funcțiune a spațiului comercial, din fonduri financiare proprii și de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat, inclusiv avizul și autorizația de securitate la incendiu, prevăzut de lege, în termen de 30 zile de la data încheierii contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a acestuia, locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate. Totodată, Locatarul are obligația de a încheia direct toate contractele de furnizare de utilități publice necesare funcționării spațiului închiriat.

6.15 Pe durata contractului de închiriere, locatarii vor suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitățile, precum și orice alte costuri necesare întreținerii și administrării imobilului.

6.16 Subînchirierea, precum și orice formă de asociere sau colaborare pe spațiul ce face obiectul contractului este interzisă. Cesiunea contractului de închiriere către un terț, în caz de succesiunea sau de înstrăinare a construcției este strict interzisă.

6.17 La încheierea contractului, ofertantul câștigător trebuie să facă dovada achitării contravalorii garanției de bună execuție echivalentă a 2 chirii lunare, calculate raportat la prețul adjudecat al chiriei. Fără prezentarea acestei dovezi, se consideră că ofertantul câștigător refuză semnarea contractului de închiriere, caz în care devin incidente dispozițiile art. 2.2, iar garanția de participare va fi reținută, în conformitate cu prevederile art. 2.5 lit. b).

6.18 Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător se păstrează de către organizatorul licitației până la constituirea garanției de bună execuție, ce va fi constituită din aceasta, cu eventuala completare a acesteia.

6.19 Garanția de bună execuție va putea fi eliberată la încetarea contractului numai după verificarea în evidențele contabile din care să reiasă că locatarul nu prezintă debite, ca acesta și-a îndeplinit în mod corespunzător obligațiile asumate prin contract și după semnarea procesului verbal de predare-primire a spațiului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier

Camelia Petrea

CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar General al Municipiului Adjud,

Jur. Sibisan Andra - Genoveva

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

ANEXA A

Către: Municipiul Adjud

Sediu: Str. Stadionului, nr. 2, Mun. Adjud, Jud. Vrancea

**Declarație de participare la Licităția publică pentru închirierea boxei nr. ____ în
suprafață de 28,9 mp, situată în Str. Nicolae Bălcescu, nr. 10, în incinta Pieței
agroalimentare Adjud**

Subsemnatul(a), cu domiciliul în
....., posesor al B.I. /C.I. / Pașaport seria....., nr.....,
eliberat la data de....., de către, având C.N.P.,
în calitate de reprezentant al....., cu sediul în
înregistrată la Reg. Com. cu nr....., având cod de identificare fiscală
..... și IBAN....., deschis la
telefon..... fax....., e-mail....., prin prezenta vă solicit
înscirerea pentru participarea la licitația publică pentru închirierea boxei nr. ____ în
suprafață de 28,9 mp, situată în incinta Pieței agroalimentare Adjud.

Valoarea de începere a licitației este de **1003 lei/lună.**

Declar că mi-am însușit și sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini și ale
dispozițiilor HCL nr. ____/2023 care aprobă procedura de desfășurare a licitației publice
deschise pentru spațiul comercial mai sus indicat.

Data:

Semnătura

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

ANEXA B

DECLARAȚIE

Subsemnatul (a) _____ cu domiciliul situat în

_____ strada _____

_____ nr. _____, bloc _____,

scara _____, apartament _____,

sector/județ _____, identificat(ă) cu BI/CI seria _____

număr _____ emis de _____, la data de _____,

având CNP _____, în calitate de reprezentant legal

al _____, prin prezenta, declar pe propria răspundere,

având cunoștință de prevederile art. 326 Codul Penal, că nu se află în insolvență, reorganizare judiciară sau faliment, nu este gajată sau ipotecată, este lipsită de sarcini de orice natură și nu are ca reprezentanți legali persoane care au fost reprezentanți legali a unei alte persoane juridice care a înregistrat debite la bugetul local ori litigii în contradictoriu cu Municipiul Adjud, Consiliul Local al Municipiului Adjud. De asemenea, menționez că în ultimii 3 ani nu am fost reprezentant legal al unei persoane juridice care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau unităților administrativ-teritoriale, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Totodată, declar că nu am rude de gradul I angajate în cadrul Primăriei Municipiului Adjud și că nu voi participa la licitație cu o altă persoană juridică în care să am calitatea de asociat/administrator sau asociat unic, iar în cazul în care, în perioada scursă de la data depunerii documentației de licitație, până la licitație, voi dobândi calitatea de asociat/administrator sau asociat unic al unei persoane juridice participantă și ea la aceeași licitație, în mod expres voi face toate demersurile să retrag de la licitație una dintre persoanele juridice, astfel încât să rămână o singură persoană juridică participantă, în care am calitatea de asociat sau asociat unic.

Prezenta este valabilă pentru licitația boxei nr. _____

Data:

Semnătură

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

FIȘĂ DE DATE A PROCEDURII PRIVIND LICITAȚIA

Privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unei boxe cu destinația desfășurării activității comerciale de vânzare produse tip carne și derivate ale acesteia, situate în Str. Nicolae Bălcescu, nr. 10, în incinta Pieței agroalimentare Adjud

Secțiunea I. Autoritatea contractantă/organizatorul

1.1) Denumire si adresă

Municipiul Adjud, prin Aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Adjud, cu sediul în Str. Stadionului, nr. 2, Mun. Adjud, Jud. Vrancea CIF 4350491.

1.2) Comunicare

Caietul de sarcini poate fi procurat de la sediul organizatorului, începând cu data publicării pe pagina de internet www.adjud.ro.

Număr de zile până la care se pot solicita clarificări înainte de data limită de depunere a ofertelor: 10 zile lucrătoare

Ofertele trebuie depuse la adresa menționată mai sus, în termenul publicat în anunț.

Secțiunea II Obiectul contractului și criteriile de atribuire

1.1) Titlu:

Boxa în suprafață de 28,9 mp fiecare sunt situate în municipiul Adjud, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 10, în incinta Pieței agroalimentare, conform planului de amplasament anexate.

1.2) Prețul minim solicitat pentru chirie este de 1003 lei/lună.

1.3) Criterii de atribuire

- 1) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna raportat la suprafața imobilului de închiriat - pondere 40%;

Punctajul C(n) se acordă astfel:

- a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;
- b) Pentru celelalte chirii ofertate punctajul C(n) se calculează proporțional, astfel: $C(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct.}$

- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash-flow-ului (dar nu mai puțin de valoarea menționată mai jos) - pondere 40%;

Oferta care va avea nivelul minim solicitat va primi 0 puncte, urmând a fi punctate ofertele ce conțin niveluri peste minimul solicitat.

Punctajul D(n) se acorda astfel: a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 4 luni contractuale se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte; b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculează proporțional, astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim oferat}) \times 40 \text{ puncte}$.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada capacității economico-financiare - se acordă 0 puncte.

- 3) protecția mediului înconjurător: implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent - pondere 20%.

Punctajul se acordă astfel: Dacă ofertantul prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil - se acordă 20 puncte; Dacă ofertantul nu prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent valabil - se acordă 0 puncte.

Punctaj maxim total: 100

1.4) Durata contractului: 5 ani cu posibilitatea de prelungire în condițiile documentației de atribuire.

Secțiunea III Criterii de valabilitate și motive de excludere

- 1) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 2) Fiecare participant poate depune mai multe oferte pentru boxe diferite.
- 3) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.
- 4) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 5) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 6) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- 7) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

Nota: se vor depune certificate fiscale valabile la momentul depunerii ofertelor din care să reiasă ca ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local.

- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- 8) 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.

Nota: se va prezenta o declarație pe propria răspundere privind neîncadrarea în una din situațiile de mai sus prevăzute de pct. 8.

Secțiunea IV Garanții

Garanția de participare trebuie să fie constituită în suma prevăzută în documentația de atribuire și va acoperi perioada de valabilitate a ofertei. Garanția trebuie să fie irevocabilă și trebuie să prevadă că plata garanției de participare se va executa necondiționat, respectiv la prima cerere a beneficiarului, pe baza declarației acestuia cu privire la culpa persoanei garantate.

Cuantumul garanției de participare este echivalentul în lei a 2 de chirii lunare, valoare calculată raportat la prețul minim solicitat pentru chiria boxei.

Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare în cuantumul, forma și perioada de valabilitate solicitate prin documentația de atribuire se resping.

Garanția de participare se depune distinct pentru fiecare boxă în parte.

Secțiunea V Proceduri de contestare:

Orice contestații formulate împotriva actelor premergătoare încheierii contractului de închiriere se înregistrează la sediul organizatorului, în termen de 1 zi lucrătoare de la comunicarea acestora, iar acțiunile formulate împotriva deciziei comisiei de soluționare a contestațiilor se vor înregistra la Tribunalul de la sediul reclamantului, în termen 6 luni de la comunicarea deciziei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier

Camelia Petrea

CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar General al Municipiului Adjud,

Jur. Sibișan Andra - Genoveva

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea chiriei de piata spatiu, in incinta Piata-Agro Adjud



PROPRIETATE IMOBILIARA :
PROPRIETAR:
JUDET:
EVALUATOR :
DATA RAPORTULUI :
CIF:

BOXA CARNE NR.5
UAT ADJUD
VRANCEA
LAZAR ANTON
09.10.2023
28085392

CAP 1. SINTEZA EVALUARII.

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE PENTRU IMPOZITARE.

- Obiectul evaluarii: Imobil situat in municipiul Adjud, incinta Piata Agro-alimentara.
- Proprietar: UAT Adjud.
- Scopul si utilizarea raportului: Estimarea chiriei de piata a spatiului comercial.
- Conditii limitative: proprietatea imobiliara este evaluata ca fiind libera de sarcini, nefiind supusa nici unei restrictii, dreptul de proprietate fiind complet.
- Nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate.
- Data inspectiei: 06.10.2023 si a fost facuta de evaluator Lazar Anton impreuna cu pozele necesare.
- Data raportului: 09.10.2023.
- Data evaluarii : 09.10.2023.
- Descrierea proprietatii imobiliare: Proprietatea imobiliara este reprezentata de imobilul situat in municipiul Adjud. Abordarea evaluarii este conform prevederilor Standardelor de Evaluare 2022 SEV 104-Chiria de piata.

1.2. REZULTATELE EVALUARII

Valoare de inchiriere aferenta Boxa carne nr.5

Chiria de piata	Lunara	Anuala	Pentru 5 ani
Valoare chirie-euro	202	2.424	12.120

CAP 2. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Evaluatorul și competențele acestuia

Declarație:

Subsemnatul Lazăr Anton, în calitate de membru ANEVAR având legitimația nr.13612, declar pe propria răspundere sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că:

- nu am vreun interes de natura sa afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de evaluare; nu detin parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul subscris al societatii care este proprietara bunului, si nici nu fac parte din consiliul de administratie/organul de conducere sau de supervizare al vreuneia dintre parti;
- nu sunt în conflict de interese cu vreuna dintre părțile la care se refera prezentul raport de evaluare;
- îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională, având competența necesară întocmirii acestui raport și respectă Codul Deontologic al profesiei.
- nicio persoană, cu excepția celor prezentate în raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională în timpul elaborării acestuia.

2.2. Identificarea clientului, identificarea utilizatorilor desemnați.

Evaluarea s-a efectuat la solicitarea UAT Adjud, care domiciliaza in municipiul Adjud, str. Stadionului, nr.2, iar utilizator desemnat este UAT Adjud.

2.3.Certificarea.

- Afirmatiile declarate de mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte; estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.

- Analizele opiniile si concluziile mele, sunt limitate doar la ipotezele si concluziile limitative mentionate, si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.

- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, cu exceptia rolului mentionat aici.

- Implicarea mea in aceasta actiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate, sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.

- Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea raportului pe baza ofertelor de piata.

- Posed cunostintele necesare si experienta corespunzatoare in vederea indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor estimate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii misiunii de evaluare.

- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire continua, si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

De asemenea evaluatorul are asigurare de raspundere civila.

2.4. Scopul evaluării.

Acest raport de evaluare este intocmit la cererea contribuabilului, in scopul estimarii chiriei de piata.

2.5. Identificarea proprietății imobiliare subiect

Proprietatea imobiliară subiect este de tip comercial, spatiu localizat, situat in municipiul Adjud, str. N.Balcescu, zona Piata Agro-alimentara, boxa de carne nr.5.

2.6. Drepturile de proprietate evaluate.

Estimarea chiriei de piata este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra unor proprietăți anumite, la o anumită dată. Conceptul de proprietate este suma avantajelor, drepturilor și beneficiilor legate de deținerea acesteia. În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul este obligat să plătească un impozit în conformitate cu normele Codului Fiscal.

În contextul prezentului raport sunt evaluate drepturile de proprietate ale UAT Adjud, situată în municipiul Adjud, str. N.Balcescu, zona Piata Agro-alimentara, identificata dupa cum urmează:

- Spațiu comercial(boxa carne nr.5), cu Scd = 28,9 mp.

Prezentul raport s-a întocmit considerând că proprietatea imobiliară evaluată este liberă de sarcini și nu este subiectul niciunui litigiu, iar în aceste condiții, drepturile evaluate sunt drepturile depline de proprietate deținute de UAT Adjud, conform declarațiilor și documentelor furnizate în fotocopie de și atașate la anexele raportului, fără ca evaluatorul să verifice autenticitatea acestora.

Se consideră că aceste drepturi depline de proprietate pot fi evaluate pentru închiriere.

2.7. Definirea evaluării și tipul valorii.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.

2.8. Data și modul exprimării valorii

Data evaluării este 09.10.2023, data la care ipotezele evaluării și valorile estimate sunt valabile.

Modul de exprimare a valorii și condițiile de plată

În conformitate cu cerințele clientului, chiria de piata recomandată pentru imobilul ce face obiectul acestui raport, a fost exprimată în Lei și Euro, neincluzând TVA.

Cursul de referință la data evaluării este de 4.9631 Lei/Euro(sursa:www.cursbnr.ro), acesta urmând a se modifica și a nu mai fi valabile în eventualitatea apariției unor schimbări semnificative, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare sau cursul de schimb valutar, ulterioare evaluării.

2.9. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării:

Informații utilizate în întocmirea prezentului raport sunt:

- ✓ Relevu boxa carne nr.5;

2.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea:

- ✓ proprietarul care, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate, legate de proprietatea evaluată;

Inspecția proprietății a fost efectuată de evaluator la data de 06.10.2023. La această operațiune am fost însoțit de reprezentantul firmei, care a furnizat date și documente și au fost fotografiate elementele relevante ale proprietății.

Nu s-au efectuat investigații privind eventualele contaminări ale clădirii, terenului sau a vecinătăților și nu s-au inspectat părțile ascunse ale clădirii.

2.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul destinatarilor menționați. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

În acest raport de evaluare, de tip narativ, sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind valabil numai prezentat în ansamblu.

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale.

- Evaluarea este realizată conform scopului- estimarea chiriei de piață;
- Evaluarea este valabilă în întregul ei;
- Evaluarea este bazată pe informațiile pe informațiile din documentele proprietarului informații furnizate de client, considerate autentice și pe informațiile obținute din inspecția la fața locului;
- Obiectul evaluării nu este verificarea autenticității documentelor de proprietate sau alte investigații referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate în raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice și fizice care pot apărea după data evaluării și care pot face proprietatea imobiliară mai mult sau mai puțin valoroasă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată nu are alte aspecte ascunse decât cele menționate în raportul de evaluare referitoare la teren sau structura clădirii;
- Evaluatorul nu realizează analiză geotehnică a terenului sau analiză tehnică a clădirii dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate în considerare la evaluare;
- Evaluatorul nu este expert de mediu și nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietății, dar orice factor vizibil de contaminare și poluare va fi luat în considerare în raportul de evaluare;
- Se presupune că toate licențele și autorizațiile pot fi reînnoite pentru orice utilizare potențială;
- Toate servitutile și drumurile existente pe proprietatea evaluată vor fi luate în considerare la stabilirea valorii finale;
- Destinația exclusivă a scopului mai sus menționat are caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai clientului;
- Detinerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;
- În conformitate cu prevederile ANEVAR și a standardelor de evaluare, acest raport în întregime, parțial sau în referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului
- Valoarea estimată în Lei este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, raportul cerere-ofertă, inflația, evoluția cursului de schimb) nu se modifică esențial;
- Pe piețele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul de schimb valutar nu este liniară, fiind influențate de o economie instabilă;
- Orice alocare de valori componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport, valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu poate fi solicitat să depună marturie în instanță, referitor la subiectul evaluării sau să ofere în continuare consultanță pe marginea evaluării, decât dacă au fost făcute inițial stipulări în contract în această privință;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și deplin;

- Evaluatorul nu are cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supuse evaluarii. Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini, ipoteci, gajuri sau datorii;
 - Se considera ca informatiile si documentele furnizate de proiprietar si de client sunt autentice si corecte, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor, acestea fiind incluse in raport la capitolul anexe, pentru a ajuta clientul sa-si faca o imagine asupra proprietatii analizate;
 - Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminatii si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea sa. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 - Nu s-a facut nici o expertiza tehnica a structurii cladirii;
 - La solicitarea clientului data evaluarii este 09.10.2023, data la care ipotezele si ipotezele speciale sunt valabile.
 - Toate bunurile mobile devin <imobile> , atasate constructiei, pentru buna functionare a constructiei;
 - Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile selectate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii de piata a proprietatii imobiliare de evaluat, in conditiile tipului de valoare selectata, cu respectarea prevederilor din standardele de evaluare;
 - Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila existenta si altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data inspectiei si elaborarii raportului de evaluare;
 - Informatiile furnizate de terte parti sunt de incredere, dar nu li se acorda garantie pentru acuratete;
 - Terenul aferent nu s-a evalut, la cerinta expresa a clientului;
 - Suprafetele luate in calcul corespund schitelor puse la dispozitie de proprietar si a Inscrisurilor furnizate evaluatorului de catre client, sub semnatura, pe propria raspundere;
- Ipoteze speciale: nu este cazul.

2.13. Declarație de conformitate:

Prezentul raport de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

2.14. Verificarea raportului de evaluare.

Verificarea evalarii pentru impozitare poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 " verificarea evaluarii " numai de catre un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea evaluării ("VE")

CAP 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DESCIEREA SITUATIEI JURIDICE.

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copii:

- ✓ Relevu boxa carne nr.5;

Nu au fost furnizate informatii cu privire la existenta unor sarcini asupra proprietatii.

In scopul declarat al prezentei evaluari, dreptul de proprietate este considerat deplin neafectat de sarcini.

3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE.

. În evaluarea imobilului subiect nu au fost luate în considerare bunuri mobile existente în spațiile interioare ale construcției.

3.3. Descrierea proprietății conform memoriu tehnic.

Proprietatea evaluată este constituită din:

- Imobil cu o suprafață construită la sol de 28,9 mp, la parter.
- Structura de rezistență este BCA;
- Pardoseala este placată cu gresie;
- Acoperișul din tablă zincată.
- Tamplăria este din termopan;
- Finisajul interior este placat cu gresie și faianță;
- Imobilul a fost construit în anul 2005.

CAP. 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Abordări, alegerea metodelor

Evaluarea reprezintă o opinie sau o concluzie emisă pe baza unei analize referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei proprietăți imobiliare, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților imobiliare.

4.1. Estimarea chiriei de piață prin metoda comparației relative.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate ca inferioare sau superioare față de proprietatea subiect.

Criteriul de comparație ales inferior/superior.

Elemente de comparație: dreptul de proprietate, finanțare, condițiile de vânzare, condiții ale pieței, topografie, locație față de artera principală de circulație, suprafața și acces la utilități și la proprietate.

Comparabila I.

Spatiu localizat în municipiul Adjud, str. Republicii. Are o suprafață de 170 mp și a fost oferită pentru închiriere pentru suma de 1.700 euro în anul curent;

Comparabila II.

Spatiu localizat în municipiul Adjud, str Republicii. Are o suprafață de 300 mp și a fost oferită pentru închiriere pentru suma de 2.950 euro în anul curent;

Comparabila III.

Spatiu localizat în municipiul Adjud, zona Profi Are o suprafață de 160 mp și a fost oferită pentru închiriere pentru suma de 7 euro/mp, cu 5 luni în urmă;

GRILA PRETURILOR DE PIATA

Elemente de Comparatie	Proprietate subiect	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
Localizare	N.Balcescu	Republicii	Republicii	C.Boliac
Pret inchiriere-euro		1.700	2.950	-
Pret inchiriere-euro/mp		10	10	7
Ajustare negociere		-10%	-10%	-10%
Ajustare		-1	-1	-0,7
Pret ajustare		9	9	6
1.Drept de proprietate comparabilitate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
2.Condiții de finanțare comparabilitate	proprii	proprii	proprii	Proprii
3.Condiții de vânzare comparabilitate		liber	liber	Liber
4.Condiții de piață(data vânzării) comparabilitate	curent	curent	curent	-5 luni
5.Localizare zona comparabilitate	centrala	centrala	centrala	inferioara
6.Suprafata(mp) comparabilitate	28,9	170	300	118
Diferenta comparabilitate		-141	-271	-89
8.Utilități comparabilitate	complete	complete	complete	complete
9.Acces la proprietate comparabilitate	Asfalt	Asfalt	Asfalt	Asfalt
Caracteristici superioare		1	1	1
Caracteristici inferioare		0	0	2
Comparabilitate generala		superioara	superioara	inferioara

Tabel de clasificare a comparabilelor

Denumire comparabila	Comparabilitate	Pretul-euro/mp
Comparabila-1	superioara	9
Comparabila-2	superioara	9
Proprietate subiect		
Comparabila-3	inferioara	6

După tot acest raționament, prețul cel mai probabil al terenului evaluat se afla in intervalul (6;9) adica un pret estimativ de $(6+9)/2 = 15/2 = 7$ euro/mp.

Astfel, vom adopta pentru terenul supus evaluării o valoare de piata, de **7 euro/mp**.

Chirie boca carne nr.5 = 28,9 mp x 7 euro/mp/luna = 202 euro = 1.003 lei

Explicatii ajustari.

- Suprafata.** Toate comparabilele sunt superioare, pentru ca au suprafete mai generoas
- Localizare.** Comparabila-3 este inferioara, zona mediana.
- Conditii de piata.** Comparabila-3, este inferioara.

CAP. 5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

5.1. Analiza rezultatelor

În evaluarea proprietății imobiliare a fost aplicată ;

1. Abordarea prin comparația relativă;

Din abordarea luată în considerare a rezultat următoarea valoare:

5.2. Sinteza rezultatelor

Specificatie	Abordare prin comparație directă
Chiria de piață	1.003 lei/lună

Evaluator ANEVAR,

Lazăr Anton

Nr. legitimație 13612



COMPARABILA-1

1

Spatiu de inchiriat la E85 Adjud, Vrancea

Adjud-20.09.2023

Propune un preț **1 700 €**
Strada Libertatii, Adjud, Vrancea

10 €/m²

2 **Prezentare generală**

Suprafață
170 m²

Destinatia proprietatii
Cere informații

Vizionare la distanță
Cere informații

Liber de la
Cere informații

3 **Descriere**

Va propunem spre inchiriere un spatiu de 170 mp la E85, Adjud, Vrancea.
Spatiu este total renovat, curent trifazic 380, centrala termica pe gaz, sistem de ventilatie de ultima generatie.
Pozitie extraordinara, posibilitate de parcare.
Pentru alte detalii sunati la numarul

COMPARABILA-2

Adjud-05.10.2023

4 Spatiu comercial Adjud / La intersectia E85 cu DN Adjud-Onesti

Propune un preț **2 950 €**

Bulevardul Onesti, Adjud, Vrancea

5 Prezentare generală

Suprafață
280 m²

Destinatia proprietatii
Cere informații

Etaj
Cere informații

Tip vânzător
agenție

Vizionare la distanță
Cere informații

Liber de la
Cere informații

6 Descriere

Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial situat la intrarea in Piata Adjud si intersectia cu E85 cu DN Adjud-Onesti (la giratoriu).

Pozitie extrem de favorabila, trafic pietonal si rutier intens.

Suprafata construita este de 300 mp, constructie pe cadre de beton, pot fi facute modificari in functie de specificul activitatii.

Posibilitatea unei ample vitrine stradale cu maxima vizibilitate.

Curent electric trifazic 380V.

Posibilitate parcare.

Se ofera o perioada de gratie de la plata chiriei pana la amenajarea spatiului si inceperea activitatii.

La preturile afisate se adauga TVA ul.

Dragu Imobiliare Next Level

Agentie

☎

COMPARABILA-3

Postat 08 mai 2023

• **Spatiu comercial de inchiriat langa PROFI
ADJUD**

• **7 €**

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Vanzare/Inchiriere: Inchiriere
- Suprafata utila: 160 m²

• **DESCRIERE**

Spatiu comercial de inchiriat langa un Profi supermarket

Cladire noua

Profi operational din 2019

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55809 Adjud

Nr. cerere	27877
Ziua	27
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare
100161337384



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Adjud, Str Nicolae Balcescu, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55809	Din acte: 2.482 Masurata: 2.546	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	55809-C1	Loc. Adjud, Str Nicolae Balcescu, Jud. Vrancea	S. construita la sol:234 mp; Boxe carne.
A1.2	55809-C2	Loc. Adjud, Str Nicolae Balcescu, Jud. Vrancea	S. construita la sol:111 mp; Boxe branzeturi.
A1.3	55809-C3	Loc. Adjud, Str Nicolae Balcescu, Jud. Vrancea	S. construita la sol:45 mp; Sediul administrativ.
A1.4	55809-C4	Loc. Adjud, Str Nicolae Balcescu, Jud. Vrancea	S. construita la sol:33 mp; Magazie.
A1.5	55809-C5	Loc. Adjud, Str Nicolae Balcescu, Jud. Vrancea	S. construita la sol:35 mp; W.C.-ul public.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3202 / 14/02/2014		
Act Administrativ nr. 979, din 05/11/2009 emis de GUVERNUL ROMANIEI (; anexa; act administrativ nr. 117/14-07-2009 emis de Consiliul Local al Mun.Adjud.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIU PUBLIC, CIF:4350491	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5

C. Partea III. SARCINI .

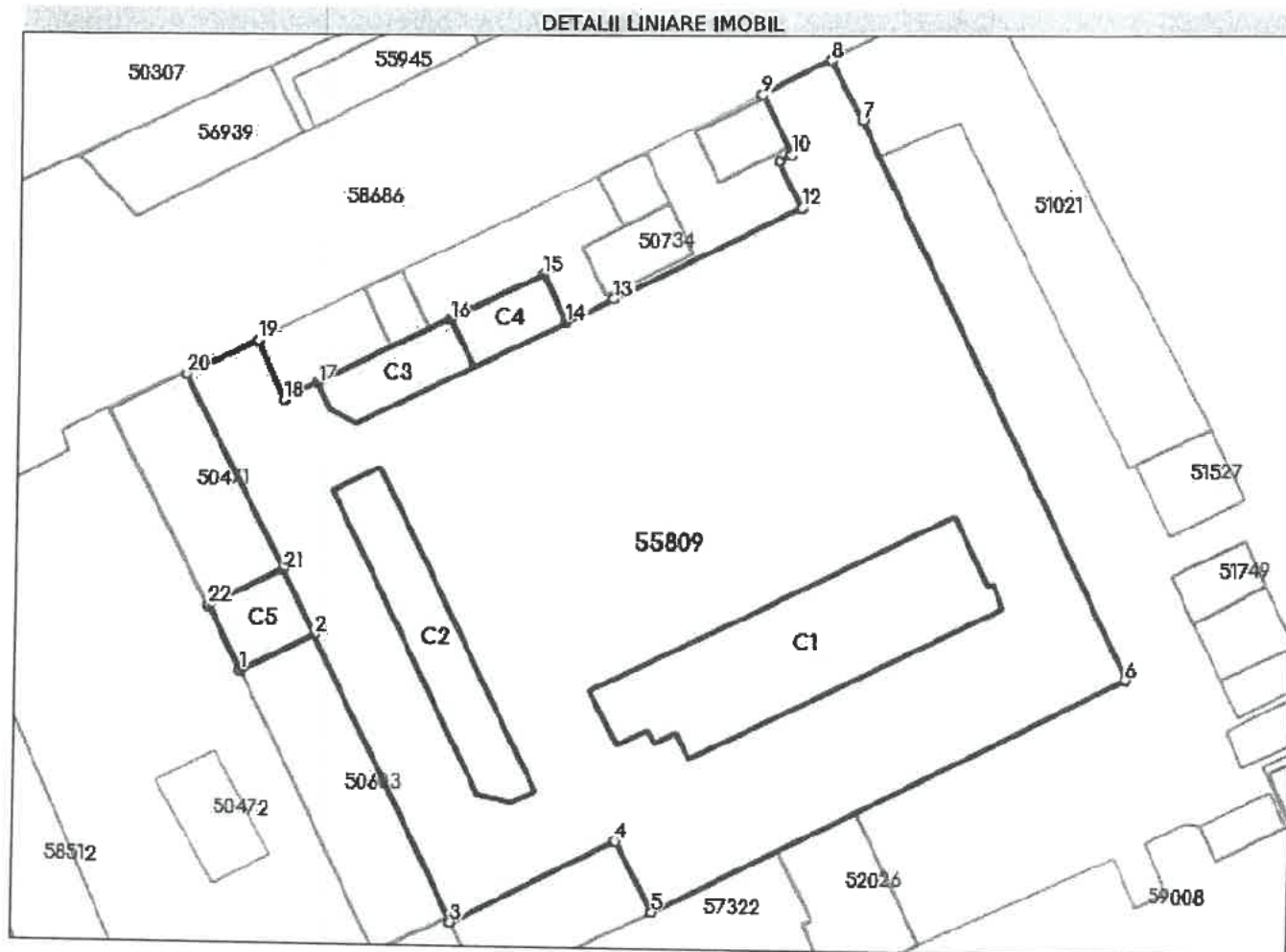
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55809	Din acte: 2.482 Masurata: 2.546	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.546	3	162-163	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	55809-C1	construcții anexa	234	Cu acte	S. construita la sol:234 mp; Boxe carne.
A1.2	55809-C2	construcții anexa	111	Cu acte	S. construita la sol:111 mp; Boxe branzeturi.
A1.3	55809-C3	construcții anexa	45	Cu acte	S. construita la sol:45 mp; Sediul administrativ.
A1.4	55809-C4	construcții anexa	33	Cu acte	S. construita la sol:33 mp; Magazie.
A1.5	55809-C5	construcții anexa	35	Cu acte	S. construita la sol:35 mp; W.C.-ul public.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.341	2	3	24.528
3	4	14.031	4	5	6.059
5	6	40.372	6	7	47.646
7	8	5.188	8	9	5.9
9	10	5.108	10	11	1.036
11	12	3.951	12	13	15.959
13	14	4.016	14	15	4.098
15	16	7.907	16	17	11.226
17	18	2.908	18	19	5.031
19	20	6.033	20	21	17.019
21	22	6.341	22	1	5.511

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

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

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

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

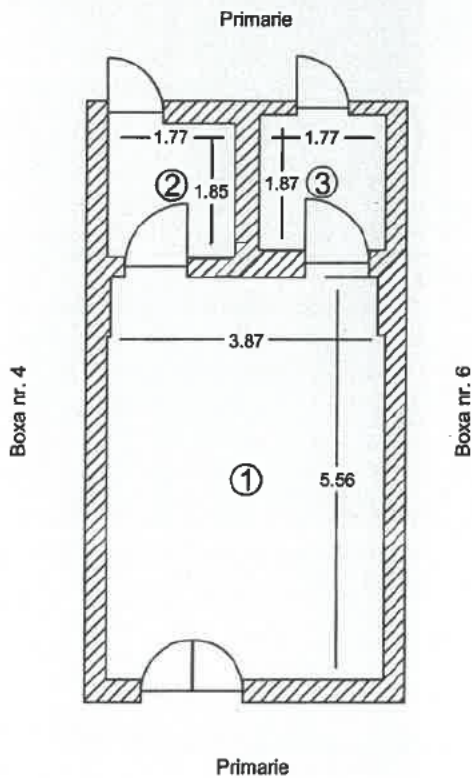
Data și ora generării,

27/11/2023, 10:32

RELEVÉU BOXA NR.5

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
IE: 55809		Mun. Adj.ud, Str. Nicolae Balcescu, T 3, P 162, 163	
Cartea funciara colectiva nr.		UAT	Adj.ud
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	

[illegible]