

R O M Â N I A
JUDEȚUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
S I M E R I A

HOTĂRÂREA NR. 204/2025

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu comercial
în suprafață de 57 mp., înscris în CF 61508 Simeria, nr. Cadastral 493,
nr. Topo 64/1/2, situat în intravilanul localității Sântandei, str. Intrarea Cernei,
nr.11C, aparținând domeniului privat al orașului Simeria**

Consiliul local al orașului Simeria, județul Hunedoara întrunit în ședința ordinară în data de 30 septembrie 2025;

Analizând Referatul de aprobare al primarului orașului Simeria, înregistrat sub nr. 17.134 din 23.09.2025, prin care se propune închirierea prin licitație publică a unui spațiu comercial în suprafață de 57 mp., înscris în CF 61508 Simeria, nr. Cadastral 493, nr. Topo 64/1/2, situat în intravilanul localității Sântandei, str.Intrarea Cernei, nr.11C, aparținând domeniului privat al orașului Simeria ;

Ținând cont de proiectul de hotărâre nr.210/2025 privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu comercial în suprafață de 57 mp., înscris în CF 61508 Simeria, nr. Cadastral 493, nr. Topo 64/1/2, situat în intravilanul localității Sântandei, str.Intrarea Cernei, nr.11C, aparținând domeniului privat al orașului Simeria;

Având în vedere raportul Compartimentului Administrare Patrimoniu, Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Simeria, înregistrat sub nr. 17.164 din 24.09.2025, precum și avizele favorabile ale:

- Comisiei Administrație, Publică Locală, Juridică a Consiliului local a orașului Simeria, înregistrat la Primăria Orașului Simeria sub nr. 17.451 din 29.09.2025;

- Comisiei pentru Programe de Dezvoltare Economico-Socială, Buget, Finanțe, Administrarea Domeniului Public și Privat al orașului, Servicii și Comerț a Consiliului local a orașului Simeria, înregistrat la Primăria Orașului Simeria sub nr. 17.460 din 29.09.2025;

- Comisiei pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Realizarea Lucrărilor Publice, Protecția Mediului, Fond Funciar, Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectură a orașului Simeria, înregistrat la Primăria Orașului Simeria sub nr. 17.441 din 29.09.2025;

-Comisiei pentru Învățământ, Cultură, Sănătate, Protecție Socială, Activități Sportive și de Agrement, înregistrat la Primăria Orașului Simeria sub nr. 17.428 din 29.09.2025;

Luând în considerare intenția executivului de a valorifica spațiul respectiv, de a preveni deteriorarea acestuia și de a atrage venituri la bugetul local al Orașului Simeria;

În temeiul art. 96, alin.(3) , art. 108 lit.”c”, art. 286 alin.(4), art. 286 alin.(4), art. 287 lit.” b”, art. 297 lit „,c”, art. 305 , art. 310, art. 312 , art. 313, art. 332 – art. 348, art. 355 art. 362 alin.(3), precum și ale art.129, alin. 2, lit.,,c” și alin 6, lit.,,b”, art.139, alin.(3) lit.”g” din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1 – Se aprobă închirierea, prin licitație publică a unui spațiu comercial în suprafață de 57 mp., înscris în CF 61508 Simeria, nr. Cadastral 493, nr. Topo 64/1/2, situat în intravilanul localității Sântandei, str.Intrarea Cernei, nr.11C, aparținând domeniului privat al orașului Simeria.

Art.2 – Se însușește **Raportul de evaluare** înregistrat la Primăria Orașului Simeria sub nr.15.008 din data de 21.08.2025, întocmit de către S.C. LUBTRONIK PROIND S.R.L. Deva, membru corporativ ANEVAR, conform **anexei nr.1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 – Se aprobă **Documentația de atribuire** aferentă demarării procedurii de închiriere a unui spațiu comercial în suprafață de 57 mp., înscris în CF 61508 Simeria, nr. Cadastral 493, nr. Topo 64/1/2, situat în intravilanul localității Sântandei, str.Intrarea Cernei, nr.11C, aparținând domeniului privat al orașului Simeria, conform **anexei nr.2**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 – Prețul de pornire al licitației, este de 1,99 euro/mp/lună la cursul B.N.R. din ziua plății, conform Raportului de evaluare înregistrat la Primăria orașului Simeria sub nr. 15.008 din data de 21.08.2025.

Art. 5 - Închirierea spațiului se va face pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional în conformitate cu prevederile legale.

Art.6 - Împuternicește pe domnul Rîstciu Emil-Ioan, Primarul orașului Simeria să semneze contractul de închiriere.

Art.7 – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul orașului Simeria și Compartimentul Administrare Patrimoniu, Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Simeria.

Art.8 - Prezenta hotărâre poate fi atacată conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare, la Tribunalul Hunedoara, Secția Contencios Administrativ și Fiscal.

Art.9 - Prezenta hotărâre se comunică Primarului orașului Simeria, Compartimentului Administrare Patrimoniu, Cadastru din cadrul Serviciului Implementare proiecte, administrare Patrimoniu al aparatului de specialitate al Primarului orașului Simeria și Instituției Prefectului Județului Hunedoara.

Simeria, 30 septembrie 2025

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
cons. PASCU ELENA-MARIA



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
jr. Todor Nicolae – Adrian

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului local al orașului Simeria din data de 30 septembrie 2025 prin vot deschis, cu 16 voturi „pentru”.

RAPORT DE EVALUARE

pentru închirierea prin licitație publică a spațiului comercial din localitatea Sântandrei, str.
Intrarea Cernei, nr. 11C, proprietatea privată a orașului Simeria

Președinte ședință,
Consilier,
Pascu Elena Maria



Contrasemnează,
Secretar General,
jr. Nicolae Adrian Todor

S.C. LUBTRONIK PROIND S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR

Autorizație nr. 0868

J20/1824/2019

RO42054790

Nr. 19 / 20.08.2025

PRIMĂRIA ORĂȘULUI SIMERIA

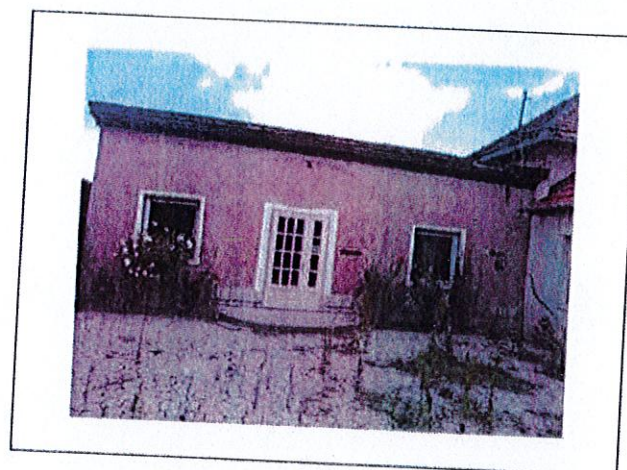
Intrare nr.

Data

15008
21.08.2025

RAPORT DE EVALUARE

pentru estimarea valorii de închiriere a imobilului Magazin situat în Simeria,
sat Sântandrei, înscris în CF 61508 Simeria



Solicitant ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara
CUI 42054790

Beneficiar ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara
CUI 42054790

Executant S.C. Lubtronik Proind S.R.L.
CUI: RO42054790



August 2025

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

S.C. LUBTRONIK PROIND S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR

Autorizație nr. 0868

J20/1824/2019

RO42054790

Confidențial

Stimata(e) doamnă/domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară:

Imobil Magazin situat în Simeria, sat Sântandrei, înscris în CF 61508 Simeria.

Scopul prezentului raport este estimarea valorii de închiriere a spațiului.

Valoarea de închiriere a spațiului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR ediția 2025.

Opinia evaluatorului în urma aplicării metodei de evaluare, este că *valoarea de închiriere* a spațiului este:

10,07 lei/mp echivalent 1,99 euro/mp

(la cursul de 5,0611 lei / Euro la data de 20.08.2025)
(Valoarea nu conține TVA)

Opinia noastră a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipoteze speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport. Raportul de evaluare a fost cu atenție întocmit, în baza informațiilor deținute de noi sau puse la dispoziție de dumneavoastră.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de închiriere a spațiului la data evaluării.

Vă mulțumim pentru oportunitatea oferită de a elabora acest raport.

Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular A.N.E.V.A.R.

Bardan Liliana

Nr. legitimație 16941



S.C. Lubtronik Proind S.R.L.
Membru corporativ A.N.E.V.A.R.
Nr. legitimație 0868



CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

1. Termenii de referință ai evaluării

- Identificarea și competența evaluatorului
- Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați
- Scopul evaluării
- Identificarea activului
- Tipul valorii
- Data evaluării
- Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea
- Ipoteze și ipoteze speciale
- Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- Declarația conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor
- Descrierea raportului

2. Prezentarea datelor

- Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
- Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
- Informații despre amplasament
- Descrierea proprietății
- Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

3. Analiza pieței imobiliare

4. Evaluare

- Proceduri de evaluare
- Etapele de evaluare
- Abordarea prin piață

5. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

6. Anexe

S.C. LUBTRONIK PROIND S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR

Autorizație nr. 0868

J20/1824/2019

R042054790

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUAT : Imobil Magazin situat în Simeria, sat Sântandrei, înscris în CF61508 Simeria.

TIPUL PROPRIETĂȚII : Proprietate imobiliară de tip comercial

PROPRIETAR : ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara
CUI 42054790

ADRESA PROPRIETĂȚII : Orașul Simeria, Sat Sântandrei, jud. Hunedoara

CLIENT: ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara
CUI 42054790

UTILIZATORUL RAPORTULUI : ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara
CUI 42054790

SCOPUL EVALUĂRII: Estimarea valorii de închiriere a spațiului

DATA INSPECȚIEI: 18.07.2025

DATA EVALUĂRII: 20.08.2025

DREPTUL EVALUAT : dreptul deplin de proprietate asupra imobilului

NUMELE EVALUATORULUI : Bardan Liliana – Evaluator autorizat EPI, EBM
Tel : 0721-761.567

REZULTATUL EVALUĂRII:

Valoarea minimă estimată pentru închirierea imobilului situat în Simeria, sat Sântandrei, înscris în CF61508 Simeria, este :

10,07 lei/mp echivalent 1,99 euro/mp

(la cursul de 5,0611 lei / Euro la data de 20.08.2025)
(Valoarea nu conține TVA)

Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular A.N.E.V.A.R.
Bardan Liliana
Nr. legitimație 1694



S.C. Lubtronik Proind S.R.L.
Membru corporativ A.N.E.V.A.R.
Nr. legitimație 0868



1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

În prezent sunt membru ANEVAR și îndeplinesc programul de pregătire profesională continuă.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

Precizez că proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în data de 18.07.2025, în prezența D-nei Cristina Ionela Cosma, reprezentantă a Primăriei Orașului Simeria iar la elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea altei persoane.

Analizele și opiniile prezentate în raport au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și recomandările ANEVAR, iar raportul de evaluare poate fi expertizat de către unul din membrii special autorizați în acest sens de către această organizație.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la AALIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular A.N.E.V.A.R.

Bardan Liliana
Nr. Legitimăție 16941



1.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Clientul lucrării : ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara
CUI 42054790

Utilizatorul lucrării : ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara
CUI 42054790

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de închiriere a spațiului.

1.4. Identificarea activului :

Proprietatea imobiliară este situată în Simeria, sat Sântandrei, jud. Hunedoara.

1.5. Tipul valorii

Procedurile de evaluare sunt conformă cu standardele, recomandările și Metodologia de lucru recomandate de Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR, ed. 2025.

Într-o piață indecisă, valorile de tranzacționare (de piață) nu converg spre o singură valoare, ci se situează într-un interval. Astfel, în intervalul valorilor de piață aferent proprietății supuse evaluării, opinia s-a situat la limita inferioară.

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

- „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific;

- „un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui activ sau a unei datorii este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț de vânzare efectiv. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

- „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

- „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;

- „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care nu este considerat a fi rezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

- „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

- „după un marketing adecvat” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat timp suficient pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării;

- „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață de la data evaluării;

- „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare l 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 contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei evaluării, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerație și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de **20.08.2025**, la un curs de **5,0611 lei/Euro**.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- inspecția proprietății
- documente ale bunului evaluat : Extras de Carte Funciară nr. 61508.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

- ❖ date privind piața imobiliară locală
- ❖ documente puse la dispoziție de proprietar, privind :
 - istoric, situația actuală,
 - Extras de Carte Funciară
 - situația juridică a activului la data evaluării,
- ❖ baza de date a evaluatorului ;
- ❖ Standarde de evaluare ANEVAR – 2025 ;
- ❖ Bibliografie de specialitate

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

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

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate expres pe parcursul raportului de evaluare și a căror impact este scris expres ca fiind luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate mai jos nu este valabilă, atunci valoarea estimată nu mai este validată.
- Evaluarea s-a realizat pe baza suprafețelor preluate din documentele de proprietate.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști. Evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- Se presupune că proprietatea în cauză respectă reglementările și restricțiile de zonare, urbanism, mediu și utilizare ; în cazul în care a fost identificată o neconformitate, ea a fost descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia, altele decât cele descrise în prezentul raport. În urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție. Evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valorile ; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase ; nu a fost observată prezența unor elemente de impact asupra mediului înconjurător și nu au fost disponibile studii de impact asupra mediului legate de proprietatea evaluată.
- Se presupune că toate autorizațiile, acordurile de funcționare, licențele precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare luată în considerație pentru evaluare în acest raport.
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipurilor de valori selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii în întocmit între evaluator și destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Proprietatea imobiliară subiect se consideră liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.

- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea.

Ipoteze speciale semnificative

Valoarea se refera la proprietatea evaluată, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, în ipoteza specială că aceasta nu a suferit nicio modificare de la data inspecției și până la data evaluării.

Dacă eventuale documente care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului vor fi în discrepanță cu descrierea efectuată în prezentul raport, opinia evaluatorului va trebui revizuită.

Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au întocmit documentele ce stau la baza evaluării, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispoziție.

Evaluatorul apreciază ipotezele speciale ca fiind rezonabile și adecvate cu circumstanțele particulare ale prezentei evaluări și subliniază că valoarea de piață astfel estimată - în baza unor ipoteze speciale, ar putea să nu fie realizabilă la o dată viitoare, cu excepția cazului în care situația de fapt de la aceea dată viitoare este identică cu cea descrisă în ipotezele speciale.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- prezentul raport este confidențial pentru evaluator și utilizator; nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță parte.
- este interzisă atât publicarea prezentului raport de evaluare cât și includerea lui integral sau parțial în documente destinate publicării fără acordul scris și prealabil al evaluatorilor, cu certificarea formei și contextul în care ar urma să apară.
- în conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport.
- evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri prealabile ;
- nici prezentul raport, nici părți ale acestuia (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu se pot publica sau menționa fără acordul scris prealabil al evaluatorului ;
- orice valori estimate în raport se aplică întregilor proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va valida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport ;
- raportul nu poate fi folosit ca proba în instanță, fiind o expertiză extrajudiciară ;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale ; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.11. Declaraarea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor

Procedurile de evaluare sunt conforme cu standardele, recomandările și Metodologia de lucru recomandate de Standardele de Evaluare ANEVAR, ed. 2025.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform CF 61508 (Nr. CF vechi: 192/C Sntandrei), orașul Simeria este proprietar asupra imobilului cu numărul cadastral CAD: 1.

Partea II. Proprietari și acte

1389 / 04/03/2005

Hotărâre nr. consiliului local nr.24/2005 emis de CL Simeria (și HG 834/1991 împreună cu HCL 41.1999);
B1 Întabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1

Referințe: A1, A1.1

1)ORAȘUL SIMERIA, domeniul privat

OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 192/C Sanatandrei)

Partea III. SARCINI - NU SUNT

2.2. Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare

Orașul Simeria este una dintre cele mai tinere localități din județul Hunedoara, cu potențial în domeniul economic, cultural, învățământ și educație, precum și în domeniul științelor naturii.

Localitatea se situează la 450° 51' 00" latitudine nordică și 230° 00' 36" longitudine estică, în partea de vest a României, în lunca Mureșului, având o suprafață de 4995 ha.

Din punct de vedere climatologic, orașul se află în zona temperat-continentală, cu influențe oceanice. Temperatura medie anuală este de cca. 8-9 °C, variind între -3°C în luna ianuarie și 19-20°C în luna iulie.

Comunitatea locală este alcătuită din grupuri etnice diferite: maghiari, germani, rromi, ucrainieni, marea majoritate a populației fiind reprezentată de români, toți aceștia contribuind la dezvoltarea socială, economică și culturală a orașului.

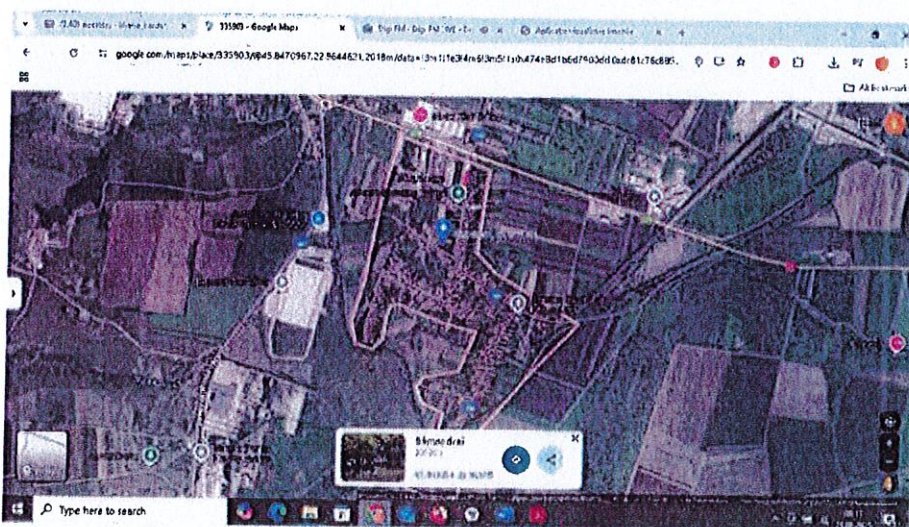
Din punct de vedere administrativ, orașul Simeria cuprinde șase localități limitrofe: Uroi, Cărpiniș, Simeria Veche, Sântandrei, Săulești și Bîrcea Mare.

Populația orașului Simeria și a satelor aparținătoare cuprinde un număr de 14.015 locuitori. Aceștia participă la activități specifice diverselor domenii (agricultură, comerț, zootehnie, prelucrarea marmurei etc.), în vederea dezvoltării sociale, culturale și economice a zonei din care fac parte.

Sântandrei este un sat din județul Hunedoara, care aparține de Simeria, alături de: Bîrcea Mare, Cărpiniș, Săulești, Simeria Veche, Uroi. Localitatea are o populație de 670 locuitori.

2.3. Informații despre amplasament

Proprietatea care face obiectul prezentei evaluări se află situată în Sântandrei, lângă stadion.



2.4. Descrierea proprietății

Proprietatea este compusă din corpuri:

- Corp magazin, cu dimensiunile în plan 10 m x 4,90 m
- Corp magazie și grup sanitar, cu dimensiunile în plan 6,45 m x 3,15 m

Data PIF: 1992-1993

Su total = 57 mp

Regim de înălțime: parter

Terenul este înscris în CF 61508, cu Nr. cadastral/Nr. topografic: CAD: 493, Top: 64/1/2

Steren = 241 mp, terenul este sistematizat cu pavele din beton

Caracterul zonei: comercial.

Utilități: apă, energie electrică, canalizare.

Drum acces: asfaltat, cu o bandă de circulație pe sens

Structura: zidărie portantă din cărămidă.

Acoperis: învelitoare din țiglă la magazin și plăci din azbociment la magazie

Finisaje interioare: pardoseli din mozaic venetian în magazin, tâmplărie lemn, lavoar, faianță în zona lavoarului, zugrăveli lavabile la pereți, tavane din placaj de lemn, pardoseli din beton în zona magazie și grup sanitar.

Instalații: electrice, alimentare cu apă, fără canalizare și încălzire

Stare tehnică: bună

2.5. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

În Santandrei nu s-au identificat proprietăți comerciale de închiriat. Evaluatorul a extins aria de căutare la Sântuhalm și Deva, localități situate la 2 km și respectiv 4 km de Santandrei, unde spațiile comerciale se închiriază cu valori între 5 și 7 euro/mp.

3. Analiza pieței imobiliare

Definiția pieței imobiliare:

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliară este unică în felul ei, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, întrucât numărul de vânzători și cumpărători care interacționează este relativ mic iar proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare; acestea fac ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, fiind influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi accesat, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu cash, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Datorită acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat, fiind importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factorii exogeni și endogeni proprietății.

În funcție de motivațiile, dorințele, nevoile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și amplasarea, tipul, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat diferite tipuri de piețe imobiliare: comerciale, comerciale, comercial/producție, agricole, speciale. La rândul lor, acestea pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și de dezagregare a proprietății.

Date despre piața imobiliară specifică

Proprietatea evaluată este un spațiu comercial, situat în localitatea Sântandrei.

Astfel, piața specifică proprietății este cea a spațiilor comerciale.

Analiza cererii

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Cererea pentru construcții a crescut ușor în ansamblul ei în ultimii ani, în principal datorită reluării ritmului de investiții. Creșterea nu este la fel pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilități, etc) existând cerere mai ridicată. Nivelul cererii este în strânsă legătură cu utilitatea proprietății și cu posibilitățile de finanțare a achiziției.

Cererea este influențată și de existența unor proprietăți similare sau care sporesc atractivitatea zonei.

Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

Analiza ofertei pornește de la inventarierea de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente, în construcție și în proiect.

Un principiu esențial pentru evaluarea proprietății imobiliare este principiul substituției care presupune că un cumpărător are 3 alternative:

1. să cumpere o proprietate existentă cu o utilitate egală cu cea în cauză;
2. să cumpere un teren și să construiască pentru a avea o proprietate cu utilitate egală cu cea în cauză;
3. să cumpere o proprietate ce produce venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și proprietatea în cauză.

Echilibrul pietei

În acest moment piața se găsește într-un moment de transformare. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta continuând să fie mai mică decât cererea, iar numărul tranzacțiilor încheiate este foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a vânzătorului.

Cea mai bună utilizare

Standardele de evaluare a bunurilor 2025 precizează că "Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări, s-au identificat utilizările probabile în mod rezonabil ale amplasamentului evaluat. Acestea au fost analizate în cadrul celor patru teste de:

- o permisivitate legală;
- o posibilitate fizică;
- o fezabilitate financiară;
- o valoare maximă.

Testul de permisivitate legală – imobilul nu se află în zonă protejată

Testul de posibilitate fizică – imobilul are acces la drumul public și parcare

Testul de fezabilitate financiară – zona analizată este destinată serviciilor publice

Testul valorii maxime – din analiza zonei în care se află imobilul, acesta se pretează pentru utilizare comercială

Ipotezele analizei CMBU sunt fundamentale pentru toate studiile referitoare la utilizările proprietăților imobiliare. În identificarea CMBU, sunt totuși necesare considerații speciale în cazurile utilizărilor: singular, interimare, neconforme legal, ce nu sunt cele mai bune, multiple, cu destinație specială, speculative și ca teren liber în exces. În cazul de față ipotezele de lucru sunt de maniera de a analiza unul dintre aceste aspecte, conform

ipotezei de lucru, respectiv: exista elemente specifice conditionale care provin din restrangerea alternativei de utilizare doar la aceea pentru farmacii, deci la o utilizare limitata, impusa de proprietar.

Astfel, în cazul de față proprietatea nu are destinație specială nefiind adecvată numai pentru o singura utilizare sau pentru un numar foarte limitat de utilizări, existand dificultăți în specificarea CMBU, care de fapt este continuarea utilizării actuale, dacă aceasta se dovedește a fi viabilă (înțelegând prin acesta în cazul de față impusă).

În acest context, dacă utilizarea curentă ar fi puternic depreciată fizic sau funcțional și alte utilizări alternative nu ar fi fezabile financiar, atunci CMBU ar fi demolarea și casarea construcției. Această proprietate se analizează pe baza a două utilizări: o continuare a utilizării speciale existente și conversia la o utilizare alternativă.

Aceste elemente teoretice, în cazul de față se transpun practic în capitolul CMBU a proprietății construite va fi analizat prin prisma continuării activității existente dar și conversii (modificări funcționale pentru respectarea sau încadrarea la cerințele normelor din domeniu) pentru o aceeași utilizare impusă, mai sus menționată (pentru identificarea și analiza proprietăților comparabile și chiriilor atașabile acestora).

Analizând toate aceste elemente, s-a desprins concluzia că cea mai bună utilizare a spațiului analizat este cea comercială.

4. Evaluare

4.1. Proceduri de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață, s-a aplicat Abordarea prin piață, fiind metoda cea mai recomandată pentru proprietatea evaluată.

4.2. Etapele de evaluare

- Documentare privind datele tehnice
- Inspeția realizată la fața locului de către evaluator
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- Analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- Aplicarea metodelor de evaluare oportune pentru determinarea valorii
- Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport.

Procedurile de evaluare sunt conforme cu standardele, recomandările și Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

4.3. Abordarea prin piață

Pentru estimarea chiriei minime a spațiilor, s-a aplicat abordarea prin piață, recomandată de Standardele ANEVAR ca fiind cea mai uzuală în acest caz.

Această metodă utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de estimat.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Principiul substituției, aplicat la metoda comparației directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil.

Aplicarea acestei metode presupune următoarele faze:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zona.
- Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective.
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.

4. Compararea proprietății relativ similare cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu e posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.

5. Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau a unui interval de valori.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piață.

Din consultarea agențiilor de specialitate și a publicațiilor s-au găsit oferte de închiriere pentru spații de închiriat situate la distanțe de aprox 2 km și 4 km de Sântandrei, conform Anexei:

Comparabila A – <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/cabina-de-vopsit-si-birouri-de-inchiriat/51353h14hd387f7ieeg390h73i9820ei.html> - 6 euro/mp

Comparabila B – https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-strada-oituz-IDDsQi?_gl=1*1quaufx*_gl*_au*MjA5MDE2MTQyOS4xNzQ3Mjg3MjYz*_ga*MTAwMTc0NjU5OC4xNjI4MDg5MzIz*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTQ5MDQ4NDIkbzEwMCRnMSR0MTc1NDkwOTM0NiRqNDUKbDAkaDA - 8,18 euro/mp

Comparabila C – <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-deva-mihai-eminescu-55mp-266274430?imoradar=6e06f8a2c904d45c1b36c126716d3e55> - 7,20 euro/mp

Comparabila D – <https://homezz.ro/spatiu-birouri-ultracentral-3943513.html> - 5 euro/mp

a căror caracteristici sunt evidențiate în tabelul de mai jos:

Nr crt	Criterii elemente de comparație	Proprietatea de evaluat	Proprietăți comparabile			
			A	B	C	D
0	Locaș		Sântandrei	Deva	Deva	Deva
	Preț închiriere (euro/mp/30)		6,00	8,18	7,20	5,00
	Tipul comparabilei		oferă	oferă	oferă	oferă
1	Drept de proprietate în ansr	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
2	Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață	la piață
4	Condiții de piață	aug. 25	aug. 25	aug. 25	aug. 25	aug. 25
7	Localizare:	Sântandrei	Sântandrei, DN7, Peugeot, Citroen, Opel	Deva, Str. Oăuz	Deva, Str. M. Eminescu	Deva, Str. Împăratul Traian
8	Caracteristici fizice					
	Suprafață utilă (mp)	57	67	55	55	50
	Regim de înaltim	P	P	P	P	P
	Utilități	ape, curent	ape, curent, canalizare	similare	similare	similare
	Termocare proprie	-	-	-	-	-
	Finisaje	Inferioare	obisnuite	obisnuite	obisnuite	obisnuite
	Anul construcției	1992-1993	Recent	-	-	-
	Garaj și anexe	nu are	nu are	nu are	nu are	nu are
9	Cea mai bună utilizare:	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial

În urma aplicării Abordării prin piață (Anexa nr. 1), s-a estimat valoarea minimă în vederea închirierii:

10,07 lei/mp echivalent 1,99 euro/mp

(la cursul de 5,0611 lei / Euro la data de 20.08.2025)
(Valoarea nu conține TVA)



5. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorilor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparație; tinându-se cont de orientarea spre piață.

Efectele riscurilor resimțite pe piață sunt:

- o reducerea cererii;
- o necesitatea expunerii un timp mai îndelungat pe piață și efectuarea unei prezentări care să se adreseze potențialilor cumpărători, astfel încât să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul „standardului valorii de piață”;

Se menționează ca evaluatorul a luat în calculul sau la formarea opiniei aferente toate elementele restrictive menționate ca și riscuri, acestea fiind cuantificate deci în valoarea finală.

În procesul de analiză se cântărește semnificația relativă, aplicabilitatea și argumentarea fiecărui rezultat al valorii și se bazează mai mult pe metoda cea mai adecvată cu natura proprietății evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesită o analiză atentă a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia și cantitarea informațiilor.

Din punct de vedere al adecvării abordarea prin piață este cea mai potrivită pentru scopul acestei evaluări.

În urma analizării valorii obținute, având în vedere natura proprietății evaluate, datele existente de pe piață despre închirieri similare și ținând cont de scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea chiriei minime recomandată la data evaluării, pentru spațiul evaluat, obținută prin **abordarea prin piață**, este:

10,07 lei/mp echivalent 1,99 euro/mp

(la cursul de 5,0611 lei / Euro la data de 20.08.2025)
(Valoarea nu conține TVA)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- o Valoarea a fost exprimată ținând cont că exclusiv de ipotezele și aprecierile din acest raport
- o Valoarea propusă este în concordanță cu caracteristicile proprietății imobiliare supusă evaluării cu avantajele și în special dezavantajele specificate în raport.
- o Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- o Valoarea este subiectivă
- o Evaluarea este o opinie asupra unei valori

6. Anexe

Anexa 1 – Abordarea prin piață
Anexa 2 – Extras de Carte Funciară nr. 61508
Anexa 3 – Oferte comparabile
Fotografii

Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular A.N.E.V.A.R.
Bardan Liliana
Nr. Legitimăție 16941



ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR, COMPARATII DIRECTE

Anexa 1

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Localizare	Sântandrei	Sântuhalm, DN7, Peugeot Citroen, Opel	Deva, Str. Otuz	Deva, Str. M. Eminescu	Deva, Str. Imparatul Traian
Pret inchiriere (euro/mp Su)		6,00	6,18	7,20	5,00
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-0,60	-0,82	-0,72	0,50
Pret de vanzare ajustat		5,40	7,36	6,48	5,50
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala drept de proprietate		0	0	0	0
Pret ajustat		5,40	7,36	6,48	5,50
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala conditii de finantare		0	0	0	0
Pret ajustat		5,40	7,36	6,48	5,50
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de piata	aug.25	aug.25	aug.25	aug.25	aug.25
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0	0	0	0
Pret ajustat		5,40	7,36	6,48	5,50
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA LOCALIZARE					
Localizare	Sântandrei	Sântuhalm, DN7, Peugeot Citroen, Opel	Deva, Str. Otuz	Deva, Str. M. Eminescu	Deva, Str. Imparatul Traian
Ajustare procentuala		-60%	-60%	-60%	-60%
Ajustare totala localizare		-3,24	-4,42	-3,89	-3,30
Pret ajustat		2,16	2,94	2,59	2,20
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafata utila (mp):	57	67	55	55	50
Ajustare procentuala		-5%	0%	0%	2%
Ajustare totala suprafata		-0,11	0,00	0,00	0,04
Pret ajustat		2,05	2,94	2,59	2,24
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / aer conditionat / alte)	apa, curent	apa, curent, canalizare	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala utilitat		-0,21	-0,29	-0,26	-0,22
Pret ajustat		1,85	2,65	2,33	2,02
Termoficare proprie	-	-	-	-	-
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala termoficare proprie		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,85	2,65	2,33	2,02
Finisaje	inferioare	obisnuite	obisnuite	obisnuite	obisnuite
Ajustare unitara		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala finisaje		-0,18	-0,27	-0,23	-0,20
Pret ajustat		1,66	2,39	2,10	1,82
Vechime - an constructie	1992-1993	Recent	-	-	-
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare totala vechime		-0,08	-0,12	-0,10	-0,09
Pret coecetat		1,58	2,27	1,99	1,73
Anexe / garaj	nu are	nu are	nu are	nu are	nu are
Ajustare unitara		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala anexe si garaj		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,58	2,27	1,99	1,73
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala cea mai buna utilizare		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,58	2,27	1,99	1,73



S.C. LUBTRONIK PROIND S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR

Autorizație nr. 0868

J20/1824/2019

R042054790

Componente non-imobiliare ale valorii	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	mobiliat și utilitat	mobiliat și utilitat
Ajustare unitară					
Ajustare totală componente non-imobiliare	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală netă	1,58	2,27	1,99	1,73	1,73
Ajustare totală netă (%)	3,82	5,10	4,49	3,77	3,77
Ajustare totală brută	71%	69%	69%	69%	69%
Ajustare totală brută (%)	3,82	5,10	4,49	3,86	3,86
Opinie chirie (Eurimp)	71%	69%	69%	70%	70%
	1,99				
		Curs			5.0611
		Data			20.10.25

Tip comparabilă	Au fost ajustate negativ toate comparabilele, pentru ca sunt oferite: nivelul ajustării a fost stabilit în urma discuțiilor cu vânzătorii de astfel de imobile;
Chețuilele imediat următoare după cumpărare	Nu s-au aplicat ajustări
Localizare	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece sunt situate în zone mai bine cotate față de zona în care se afla proprietatea analizată; nivelul corecțiilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuate;
Finisaje	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece sunt finisaje superioare față de proprietatea analizată;
Aria utilă	Au fost ajustate negativ comparabilele A și D pentru diferența de aria utilă față de clădirea subiect, deoarece este cunoscut faptul că prețul unitar variază invers proporțional cu suprafața; nivelul corecțiilor a fost stabilit prin analiza pe date secundare efectuate;
Utilități	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece dispun de toate utilitățile, față de proprietatea analizată;
Vechime - an construcție	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece sunt edificii mai recente față de proprietatea analizată;

Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular A.N.E.V.A.R.
Bardan Liliana
Nr. Legitimăție 16941



Anexa 2

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DevaEXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61508 Simeria



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 192/C Santandrei

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Simeria, Loc. Santandrei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 493 Top: 64/1/2	241	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 1	Jud. Hunedoara, UAT Simeria, Loc. Santandrei	magazin

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1389 / 04/03/2005		
Hotărare nr. consiliului local nr. 27/2005 emis de CL Simeria (și HG 834/1991 împreună cu HCL 41.1999);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1, A1.1
	1) ORASUL SIMERIA, domeniul privat	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 192/C Santandrei)	

C. Partea III. SARCINI.

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

Carte Funciară Nr. 61508 Comuna/Oraș/Municipiu: Simeria

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 493 Top: 64/1/2	241	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	241	-	-	64/1/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 1	construcții anexa	-	Cu acte magazin	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic Integrat al ANCPİ 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.

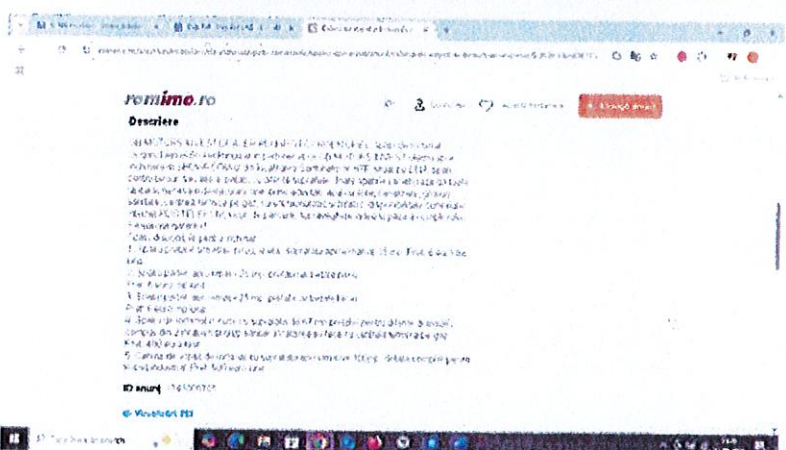
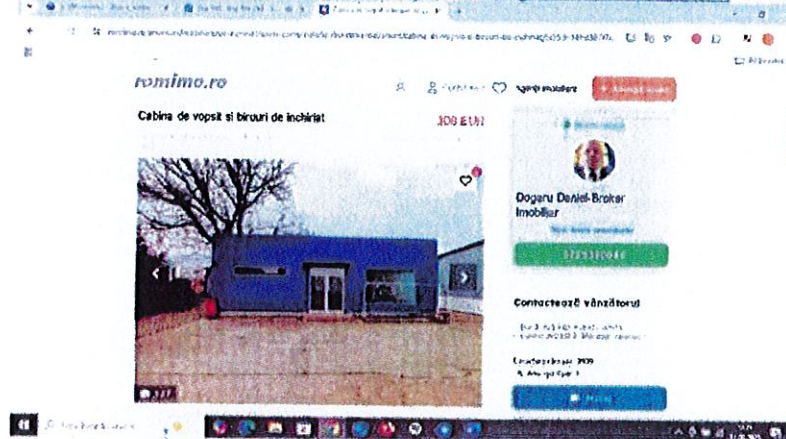
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
01/07/2025, 13:34

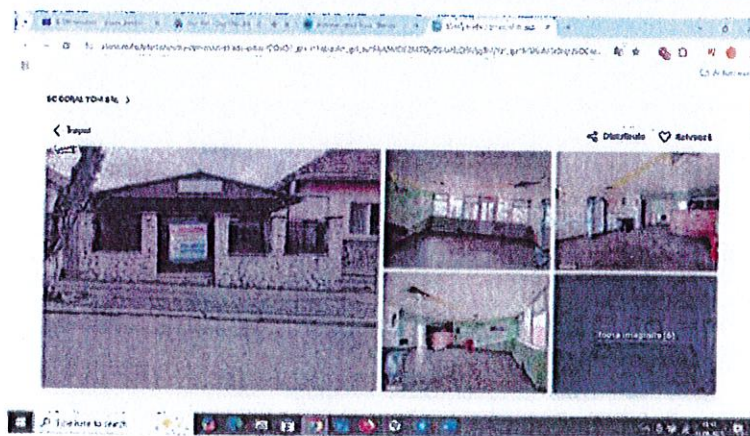
Anexa 3

Oferte comparabile inchiriere

Comparabila A – <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/cabina-de-vopsit-si-birouri-de-inchiriat/5i353h14hd387f7iecg390h73i9820ei.html> - 6 euro/mp



Comparabila B – https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-strada-otuz-IDDsQi?_gl=1*1quaufx*_gcl_au*MjA5MDE2MTQyOS4xNzQ3Mjg3MjYz*_ga*MTAwMTc0NjU5OC4xNjI4MDg5MzIz*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTQ5MDQ4NDIkbzEwMCRnMSR0MTc1INDkwOTM0NiRqNDUKbDAkaDA - 8,18 euro/mp



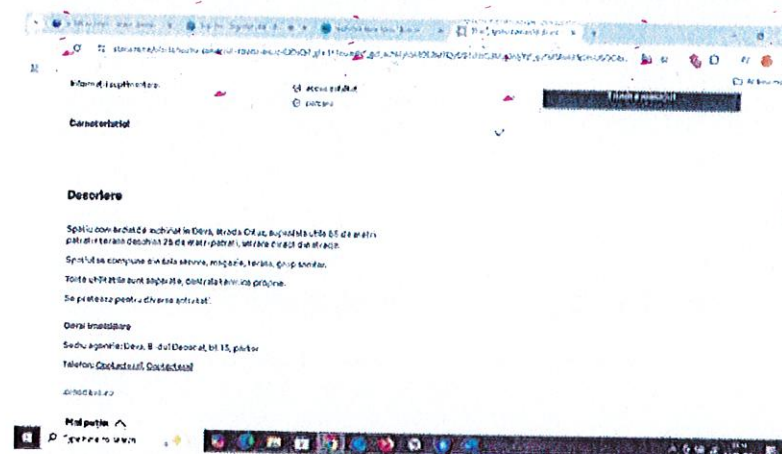
S.C. LUBTRONIK PROIND S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR

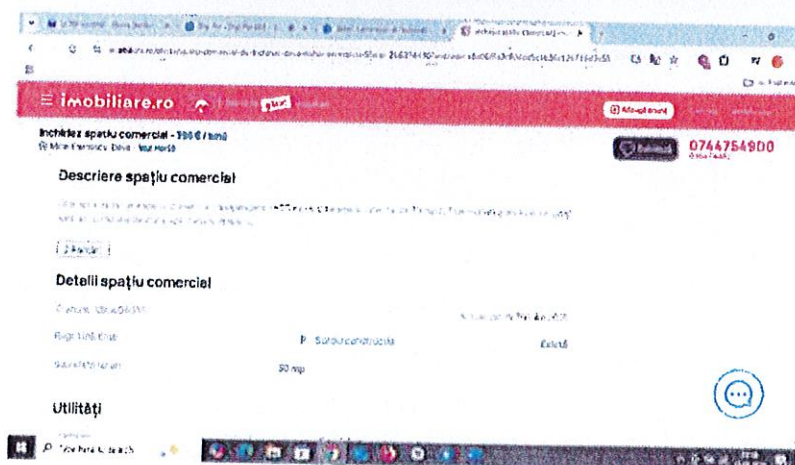
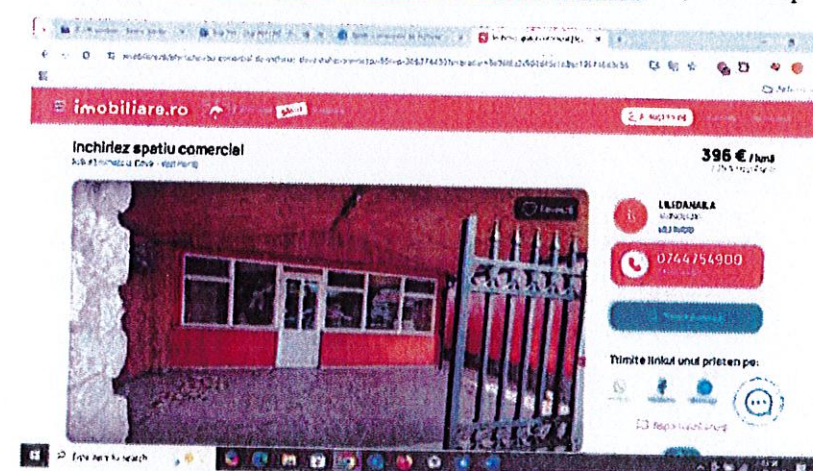
Autorizatie nr. 0868

J20/1824/2019

RO42054790



Comparabila C – <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-deva-mihai-eminescu-55mp-266274430?imoradar=6e06f8a2c904d45c1b36c126716d3e55> – 7,20 euro/mp



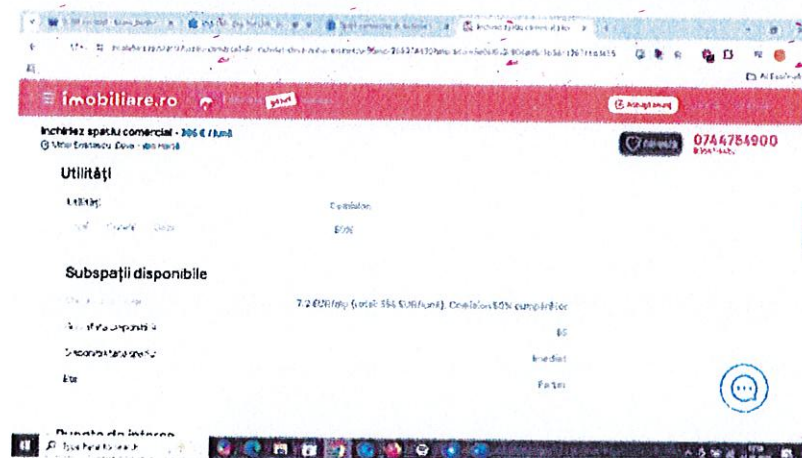
S.C. LUBTRONIK PROIND S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR

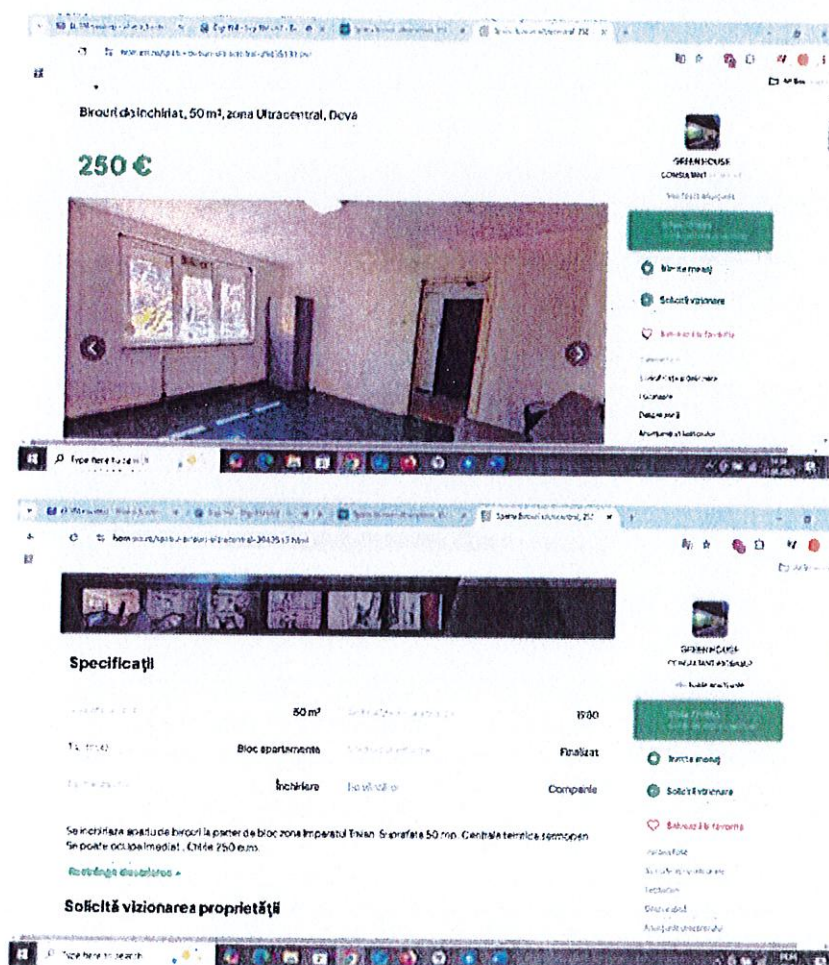
Autorizatie nr. 0868

J20/1824/2019

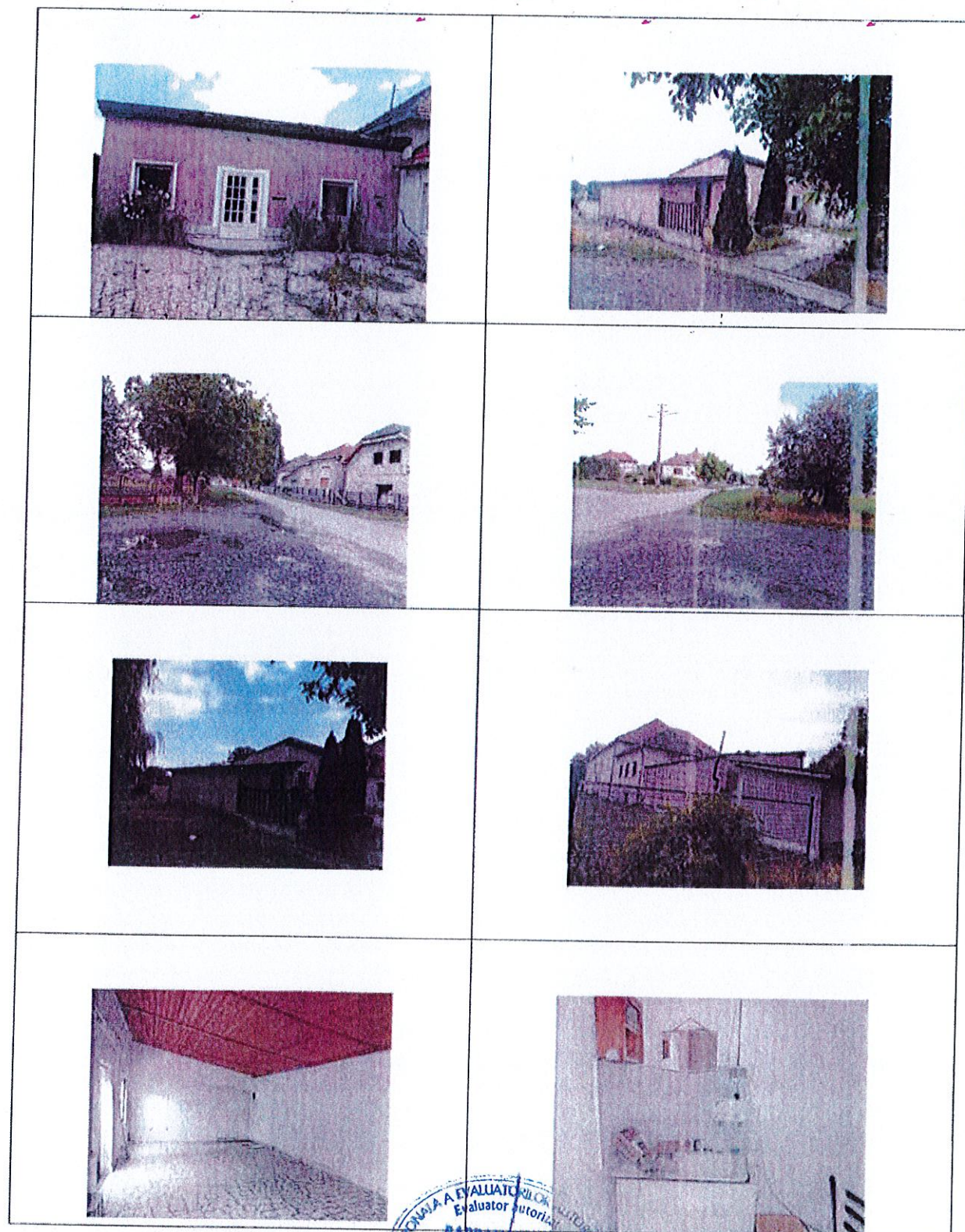
RO42054790

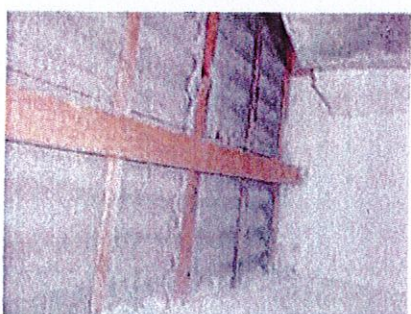


Comparabila D – <https://homezz.ro/spatiu-birouri-ultracentral-3943513.html> - 5 euro/mp



Fotografii





DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru închirierea prin licitație publică a spațiului comercial din localitatea Sântandrei, str.
Intrarea Cernei, nr. 11C, proprietatea privată a orașului Simeria

Președinte ședință,
Consilier,
Pascu Elena Maria



Contrasemnează,
Secretar General,
jr. Nicolae Adrian Todor

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
Pentru închirierea spațiului comercial situat în sat Sântandrei, oraș Simeria, strada
Intrarea Cernei, județul Hunedoara

Conținut:

1. Informații generale privind Locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, adresa de e-mail;
2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere;
3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
4. Instrucțiuni detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
5. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
6. Caietul de sarcini;
7. Fișa de date a procedurii;
8. Contractul-cadru de închiriere;
9. Formulare și modele de documente

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumirea autoritatea contractantă

Orașul Simeria

date de identificare fiscală: CUI 4375135

sediu: localitate Simeria, strada Avram Iancu, nr.23, județul Hunedoara

contact: telefon 0254.260005; fax 0254.260050; e-mail contact@primariasimeria.ro

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

A. Procedura licitației publice

Conform art.362 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, închirierea bunurilor aparținând unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

În cadrul acestei proceduri, autoritatea contractantă are obligația să asigure transparența și să publice anunțul de licitație într-un cotidian de circulație locală, precum și pe pagina de internet a Primăriei Orașului Simeria. Anunțul de licitație se transmite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

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

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante- Primăria Orașului Simeria, strada Avram Iancu, nr.23, județul Hunedoara, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în Registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

Documentația de atribuire se ridică contra cost de la sediul Serviciului I.P.A.P.

Costul unei documentații de atribuire, respectiv al caietului de sarcini este de 50 lei.

Plata se va face în numerar / POS la casieria Primăriei orașului Simeria sau în cont.

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele se redactează în limba română și se depun într-un singur exemplar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă în ordinea primirii lor, în Registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale spațiului comercial pentru care este depusă oferta: numărul spațiului comercial, zona de amplasare și mențiunea: "A nu se deschide înainte de ora _____ din data de _____".

Plicul exterior va trebui să conțină :

- a) O fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) Declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) Dovada constituirii garanției de participare;
- d) Dovada intrării în posesia caietului de sarcini;

Plicul interior va cuprinde oferta financiară propriu-zisă.

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și datele de identificare ale spațiului pentru care se depune oferta.

Ofertele se depun direct de către ofertant sau de împuternicitul său la adresa organizatorului, primind un număr de înregistrare prin care se face dovada depunerii ofertei.

Ofertele se depun într-un singur exemplar. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

Formularul de ofertă de licitație va purta ștampila Primăriei Orașului Simeria, în original și va fi inclus în documentația de ofertare.

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

În urma analizării plicului exterior de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei întocmește procesul-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Sunt considerate oferte valabile cele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal menționat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții.

4. INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR ÎN CAZ DE OFERTE EGALE

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere a spațiului este cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim de la care pornește licitația

În caz de oferte egale, oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere a spațiului sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim de la care pornește licitația – pondere 40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – disponibilități bănești – pondere 30%;

c) protecția mediului înconjurător – achiziționarea de coșuri de gunoi pentru colectare selectivă a deșeurilor menajere pentru spații mici – pondere 10%;

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – documente doveditoare cu privire la o activitate similară obiectului închirierii – pondere 20%.

Algoritmul de calcul pentru cele patru criterii este următorul:

-pentru criteriul privind cel mai mare nivel al chiriei 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:

$$C(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40$$

-pentru criteriul privind capacitatea economico-financiara punctajul D(n) se acordă astfel:

a) pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești, se acordă punctajul maxim alocat de 30 puncte;

b) pentru celelalte punctaje D(n) se calculează proporțional astfel:

$$D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 30$$

Dacă ofertantul face dovada disponibilităților bănești în valoare de cel puțin 5 chirii lunare, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică, se va acorda punctajul maxim alocat acestui criteriu, respectiv 30 de puncte, în caz contrar se va acorda 0 (zero) puncte.

Pentru acest criteriu formula de calcul se aplică numai în cazul egalității dintre ofertanți, pentru departajarea acestora, recalculându-se punctajul pentru stabilirea câștigătorului licitației publice.

-pentru criteriul privind protecția mediului înconjurător – achiziționarea de coșuri de gunoi pentru colectare selectivă a deșeurilor menajere pentru spații mici – punctajul se acordă astfel:

Dacă ofertantul prezintă o declarație prin care se obligă să achiziționeze coșuri de gunoi pentru colectare selectivă a deșeurilor menajere pentru spații mici – se acordă 10 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă declarația menționată mai sus – se acordă 0 (zero) puncte.

-pentru criteriul privind condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat – punctajul se acordă astfel:

Pentru acordarea punctajului maxim de 20 puncte, ofertanții trebuie să depună documente doveditoare cu privire la activitatea similară obiectului închirierii.

Dacă ofertantul nu poate face dovada celor susținute mai sus – se acordă 0 (zero) puncte.

Toți operatorii economici participanți la procedura de licitație publică, pentru a primi punctajul maxim la criteriul de atribuire privind capacitatea economico-financiară, trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare minimă de 5 chirii lunare, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică.

Operatorii economici vor face dovada prin prezentarea oricărui tip de document emis și vizat de unități bancare, prezentat în original, emis cu maxim 5 zile calendaristice înainte de momentul prezentării, respectiv înainte de data depunerii ofertei. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu 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 care are ponderea cea mai mare după acesta.

Autoritatea contractantă poate încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului de închiriere.

5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ și fiscal a tribunalului în a cărei jurisdicție se află autoritatea contractantă.

6. CAIET DE SARCINI pentru închirierea spațiului comercial din localitatea

Sântandrei, str. Intrarea Cernei, nr. 11C

INFORMAȚII GENERALE:

Licitația publică este organizată de către Primăria Orașului Simeria, în conformitate cu prevederile art. 108 lit. c , art. 129 alin. (2) lit. C și alin (6) lit. b, art. 139 (3) lit. g), art. 355, art.362 coroborat cu art. 332 – art. 348 din O.U.G din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Baza legală:

Hotărârea Consiliului local al orașului Simeria nr.____/2025, privind

Tipul procedurii: **Licitație Publică**

OBIECTUL ÎNCHIRIERII:

Obiectul licitației îl constituie închirierea spațiului comercial din localitatea Sântandrei, str. Intrarea Cernei, nr. 11C

Imobilul este propus pentru închiriere având destinația de spațiu comercial.

Obiectivele de ordin economic și financiar urmărite de locator sunt încasarea unei chirii minime de 1,99 euro/mp/lună, fără TVA, sumă care constituie venit la bugetul local al orașului Simeria.

Închirierea spațiului menționat, se face prin licitație publică, pentru care trebuie să existe cel puțin 2 oferte valabile, respectiv să îndeplinească condițiile de eligibilitate și să fie depuse în termen, organizată după cum urmează:

Data primei licitații: _____

Ora: _____

Locul desfășurării licitației: _____

Anunțul licitației a fost făcut public în: _____

Ziarul de circulație locală _____, din data de _____

Pagina de internet a Primăriei Orașului Simeria: www.primariasimeria.ro

SUBÎNCHIRIEREA

Subînchirierea spațiului închiriat în tot sau în parte este interzisă.

DURATA ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de 5 ani de la data semnării contractului de închiriere.

La expirarea contractului, chiriașul poate solicita prelungirea prin act adițional. Tacita relocațiune nu operează.

PREȚUL MINIM AL ÎNCHIRIERII

Prețul de pornire al licitației publice pentru închirierea spațiului comercial din localitatea Sântandrei, str. Intrarea Cernei, nr. 11C a fost stabilit în baza Raportului de evaluare nr 19/2025 întocmit de SC Lubtronik Proind SRL, Membru ANEVAR, prin evaluator autorizat Bardan Liliana, înregistrat la Primăria orașului Simeria sub nr.15008/ din 21.08.2025.

Cuantumul chiriei, stabilită în urma licitației, va fi indexat anual, în luna ianuarie, ținând cont de evoluția inflației.

Plata chiriei se va efectua conform dispozițiilor din contract

Neplata chiriei, până la termenul mai sus menționat, conduce la perceperea de majorări de întârziere în cuantum de 1% pe lună.

GARANȚII:

Garanția de participare la licitație:

Garanția de participare reprezintă echivalentul a 2 chirii și va fi plătită în lei, valoarea calculată raportată la prețul minim de pornire a licitației publice: 1,99euro x 57 mp / lună x 2 luni.

Garanția de participare la licitație se constituie în numerar la casieria Primăriei orașului Simeria sau prin virament bancar în cont.

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

Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare din 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.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise din partea ofertantului câștigător.

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 primirii unei solicitări în acest sens.

Garanția de bună execuție este în cuantum egal cu contravaloarea a două chirii stabilite la prețul stabilit prin Raportul de adjudecare al licitației publice, așa cum prevede Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Garanția de bună execuție se achită înainte de încheierea contractului.

Contractul de închiriere nu se poate semna până la constituirea garanției de bună execuție.

Garanția de bună execuție se constituie în numerar la la casieria Primăriei orașului Simeria sau prin virament bancar în cont.

CONDIȚIILE DE VALABILITATE A OFERTELOR

-data limită de solicitare a clarificărilor:

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este _____. În termen de maxim 2 zile de la notificarea cu privire la neclaritățile întâmpinate, persoana interesată va primi un răspuns de la organizatorul licitației.

-termenul limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se pot depune din momentul ridicării documentației de licitație și până în data de _____, ora _____, la sediul Primăriei Orașului Simeria.

Ofertele depuse după termenul limită stabilit vor fi respinse de comisia de evaluare a ofertelor.

-termenul de valabilitate a ofertelor:

Perioada de valabilitate a ofertei se stabilește din momentul depunerii ofertelor și până în momentul încheierii contractului de închiriere.

ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII LICITAȚIEI PUBLICE

Spațiului comercial din localitatea Sântandrei, str. Intrarea Cernei, nr. 11C se închiriaza prin aplicarea procedurii licitației publice conform art.333 alin(5), art. 335, art.336, precum și ale art. 340 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

La licitația publică are dreptul de a participa orice operator economic persoană juridică sau persoană fizică, autorizate în condițiile legii să exercite acte de comerț, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit contravaloarea caietului de sarcini;
- b) a plătit garanția de participare la licitație;
- c) a depus oferta de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- d) 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 al orașului Simeria;
- e) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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, conform art.339 alin.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Ofertele vor fi elaborate conform Caietului de sarcini și vor fi depuse la adresa/locul precizat în anunțul licitației, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor la sediul Primăriei Orașului Simeria, precizându-se data și ora primirii acestora.

~~Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale spațiului pentru care este depusă oferta: numărul spațiului, zona de amplasare. Plicul exterior va trebui să conțină:~~

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

b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

c) dovada constituirii garanției de participare;

d) dovada intrării în posesia caietului de sarcini;

e) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților după cum urmează:

Persoană juridică română (societăți comerciale – SRL, S.A., S.N.C.)

-dovada că persoana juridică nu are datorii la bugetul local al Orașului Simeria precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare ale ofertantului, unde este cazul (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) – în original sau în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;

-dovada că persoana juridică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) – în original sau în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;

-certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;

-certificat de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;

-actul de identitate al reprezentantului legal, în copie;

-împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

-în cazul asociațiilor de producători sau asocierii între mai mulți ofertanți pe lângă documentele solicitate mai sus menționate se depune actul constitutiv al asociației

Pentru P.F.A

-dovada că persoana fizică nu are datorii la bugetul local al orașului Simeria precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare ale ofertantului, unde este cazul (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) – în original sau în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;

-dovada că persoana fizică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) – în original sau în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;

-certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;

-certificat de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;

-certificat de înregistrare, mențiuni de la Registrul Comerțului privind modificări asupra datelor de înregistrare ale ofertantului (dacă este cazul), în copie conform cu originalul;

-actul de identitate al reprezentantului legal, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;

-împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului)

Pentru I.I.

-dovada că persoana fizică nu are datorii la bugetul local al orașului Simeria precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare ale ofertantului, unde este cazul (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) – în original sau în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;

-dovadă că persoana fizică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) – în original sau în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;

- certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare, mențiuni de la Registrul Comerțului privind modificări asupra datelor de înregistrare ale ofertantului (dacă este cazul), în copie, „conform cu originalul”;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Pentru I.F.

- dovada că persoana fizică nu are datorii la bugetul local al orașului Simeria precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare ale ofertantului, unde este cazul (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) – în original sau în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana fizică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) – în original sau în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare, mențiuni de la Registrul Comerțului privind modificări asupra datelor de înregistrare ale ofertantului (dacă este cazul), în copie, „conform cu originalul”;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Persoana juridică străină

- certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului (6 luni valabil);
- declarații notariale din care să reiasă că nu au datorii față de Statul Român și față de orașul Simeria;
- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv – în original;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie;
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică, în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

CONDITIILE DE RETRAGERE A OFERTEI

Ofertele se pot retrage de ofertanți, fără penalizări, dacă retragerea se face în afara perioadei de valabilitate a ofertei.

În cazul în care oferta se retrage în termenul de valabilitate, se pierde garanția de participare la licitație.

Dacă după adjudecarea licitației, adjudecătorul licitației nu se prezintă la semnarea contractului de închiriere în termenul stabilit, pierde garanția de licitație, iar adjudecarea licitației este anulată.

MODUL DE PREZENTARE AL OFERTEI ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Deschiderea licitației are loc în data de _____, orele _____, la sediul _____ unde vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare a ofertelor și ofertanții care au depus oferte, personal sau prin reprezentat pe baza de împuternicire scrisă.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație, au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile pentru spațiul _____, amplasat în zona _____ cu destinația _____ din incinta _____.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art.336alin(2)-(5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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 se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și sunt excluse, precizând motivele excluderii acestora. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei și de către ofertanți.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 (două) oferte să întrunească condițiile prevăzute în documentația de atribuire. În caz contrar, comisia de evaluare a ofertelor va dispune anulare procedurii și va organiza o nouă licitație.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul-verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile.

Oferta câștigătoare este oferta care are cel mai mare preț al chiriei iar în caz de oferte egale oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Fiecare participant poate depune o singură ofertă pentru fiecare spațiu în parte.

Dacă în cazul în care, în urma analizării plicurilor exterioare, se constată că nu se întrunesc cele 2 oferte valabile, plicurile interioare nu se mai deschid, licitația se anulează și va trebui organizată altă licitație în termenul prevăzut de lege, ofertanților restituindu-li-se garanția de participare la licitația publică.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

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

Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin (1)-(12) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI PONDEREA LOR ÎN CAZ DE OFERTE EGALE

Oferta câștigătoare este stabilită după criteriul mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim de la care pornește licitația.

În caz de oferte egale, criteriile de atribuire a contractului de închiriere a spațiului sunt următoarele:

a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim de la care pornește licitația – pondere 40% ;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – disponibilități bănești – pondere 30%;

c) protecția mediului înconjurător – dacă ofertantul prezintă o declarație prin care se obligă să achiziționeze coșuri de gunoi pentru colectare selectivă a deșeurilor menajere pentru spații mici – pondere 10%;

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – documente doveditoare cu privire la o activitate similară obiectului închirierii – pondere 20%;

~~Algoritmul de calcul pentru cele patru criterii este următorul:~~

~~-pentru criteriul privind cel mai mare nivel la chiria 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:

$$C(n) = (\text{Nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40$$

-pentru criteriul privind capacitatea economico-financiară punctajul $D(n)$ se acordă astfel:

a) pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești, se acordă punctajul maxim alocat de 30 puncte;

b) pentru celelalte punctaje $D(n)$ se calculează astfel:

$$D(n) = (\text{Nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 30$$

Dacă ofertantul face dovada disponibilităților bănești în valoare de cel puțin 5 chirii lunare, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică, se va acorda punctajul maxim alocat acestui criteriu, respectiv 30 puncte, în caz contrar se va acorda 0 (zero) puncte.

Pentru acest criteriu formula de calcul se aplică numai în cazul egalității dintre ofertanți, pentru departajarea acestora, recalculându-se punctajul pentru stabilirea câștigătorului licitației publice.

-pentru criteriul privind protecția mediului înconjurător – achiziționarea de coșuri de gunoi pentru colectare selectivă a deșeurilor menajere pentru spații mici – punctajul se acordă astfel:

Dacă ofertantul prezintă o declarație prin care se obligă să achiziționeze coșuri de gunoi pentru colectare selectivă a deșeurilor menajere pentru spații mici – se acordă 10 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă declarația menționată mai sus – se acordă 0 (zero) puncte

-pentru criteriul privind condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat – punctajul se acordă astfel:

Pentru acordarea punctajului maxim de 20 de puncte, ofertanții trebuie să depună documente doveditoare cu privire la activitatea similară obiectului închirierii.

Dacă ofertantul nu poate face dovada celor menționate mai sus – se acordă 0 (zero) puncte.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu 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 care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă poate încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului de închiriere.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

Predarea-primirea spațiului se face prin proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la constituirea garanției de bună execuție, contravaloarea a 2 (două) chirii lunare.

Suma adjudecată va constitui chiria lunară, timp de 2 ani, va fi achitată în lei.

NOTIFICAREA CĂTRE OFERTANȚI A ADJUDECĂRII LICITAȚIEI

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului de adjudecare a licitației publice de la comisia de evaluare, organizatorul licitației publice are obligația de a informa ofertanții în scris, cu confirmare de primire, despre ofertele declarate valabile sau cele excluse și motivele excluderii lor dacă este cazul, după deschiderea plicurilor exterioare și informarea ofertanților ale căror oferte nu au fost declarate câștigătoare, asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, după deschiderea plicurilor interioare.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul acestei comunicări autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, precum și de a informa ofertanții declarați respinși, sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după îndeplinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării cu privire la atribuirea contractului de închiriere.

Predarea-primirea spațiului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii, conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Din această sumă sunt reținute dacă este cazul, penalități și alte sume datorare locatorului. În acest caz titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

CONDITII DE RESPINGERE A OFERTELOR

Ofertele sunt respinse (nu participă la licitație) în următoarele cazuri:

-când prețul oferit pentru închirierea spațiului, este sub cel stabilit în urma Raportului de evaluare nr 19/2025 întocmit de SC Lubtronik Proind SRL, Membru ANEVAR, prin evaluator autorizat Bardan Liliana, înregistrat la Primăria orașului Simeria sub nr.15008/ din 21.08.2025

-când nu sunt îndeplinite toate criteriile de eligibilitate;

-când oferta se depune după termenul de depunere a ofertelor, respectiv după data de

_____ orele _____.

Participanții la licitația publică privind spațiul nr. din localitatea Sântandrei, str. Intrarea Cernei, nr. 11C nemulțumiți de modul de organizare și desfășurare a licitației publice, precum și de criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, se pot adresa instanței de contencios administrativ.

CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Drepturile și Obligațiile Locatorului:

a) Locatorul se obligă să pună la dispoziția Locatarului spațiul închiriat, conform unui proces verbal de predare-primire semnat de ambele părți. Procesul verbal de predare-primire se constituie ca parte integrantă a contractului de închiriere.

b) Spațiul închiriat va fi predat de către Locator conectat la utilități (energie electrică, apă);

c) Locatorul se obligă să efectueze reparațiile majore (structurale) pentru menținerea în bună stare a spațiului închiriat.

Drepturile și Obligațiile Locatarului:

a) Să folosească spațiul închiriat potrivit destinației prevăzute în contract.

b) Să plătească chiria lunară și să efectueze plățile prevăzute în condițiile și la termenele stabilite în prezentul contract (Locatarul datorează taxa pe clădire conform Codului fiscal);

c) Să informeze pe Locator asupra oricăror accidente și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat;

d) să plătească chiria lunară și să efectueze plățile prevăzute în condițiile și la termenele stabilite în prezentul contract (Locatarul datorează taxa pe clădire conform Codului fiscal);

e) Locatarul este obligat să achite pentru spațiul comercial închiriat taxele și impozitele impuse de normele legale în vigoare;

f) Locatarul are dreptul să monteze firme, embleme sau alte mijloace de publicitate proprii pe fațada spațiului închiriat, cu condiția obținerii în prealabil a acordului scris din partea

Locatorului;

g) Locatarul este de acord să permită accesul Locatorului în spațiul închiriat pentru efectuarea unor lucrări de construcții sau de reparații strict necesare bunei funcționări a acestuia.

Dacă pe perioada lucrărilor de reparații se afectează desfășurarea activității în bune condiții în spațiul închiriat, atunci în această perioadă nu se percepe chirie,

h) Să mențină curățenia, întreținerea și să efectueze reparațiile curente în spațiul închiriat;
i) Să își desfășoare activitățile într-un mod civilizat, fără a deranja în mod evident și repetat ceilalți ocupanți ce se află în vecinătatea spațiului;

j) Să nu afecteze structura de rezistență a clădirii din care face parte spațiul închiriat;

k) Să nu schimbe destinația spațiului închiriat;

l) Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor, inclusiv prin instituirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul închiriat;

m) Să obțină toate autorizațiile legale de funcționare de la autoritățile locale, necesare desfășurării unei activități conform destinației spațiului închiriat;

n) Locatarul se obligă să predea spațiul închiriat la terminarea sau rezilierea contractului de închiriere în bună stare de funcționare, ținându-se cont de uzura normală.

CLAUZE PRIVIND ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri:

1. La expirarea termenului prevăzut în contract

2. Prin acordul părților

3. Prin reziliere

a) Ca drept al Locatorului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a obligațiilor contractuale esențiale, respectiv:

a.1) neefectuarea plăților stabilite în contract în termen de 60 zile lucrătoare de la data scadentă;

a.2) nerespectarea clauzei privind cedarea și subînchirierea;

a.3) afectarea structurii de rezistență și/sau părților și suprafețelor comune, ca

urmare a acțiunilor locatarului;

a.4) schimbarea destinației spațiului închiriat;

a.5) necompletarea garanției de bună execuție prevăzută în prezentul contract;

a.6) nerespectarea obligațiilor legale privind măsurile de siguranță și prevenire în

caz de incendiu;

În aceste cazuri contractul de închiriere este desființat de drept, necondiționat și de îndată fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței de judecată.

b) Ca drept al Locatorului prin acordarea Locatarului a unui preaviz de 30 zile. În perioada de preaviz Locatarul va datora chirie în conformitate cu prevederile prezentului contract.

c) În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a altor obligații contractuale. Locatorul va soma Locatarul pentru îndeplinirea corespunzătoare a acestor obligații, iar în cazul în care în 15 zile de la primirea somației, Locatarul nu s-a conformat, Contractul de închiriere este desființat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, fără o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

d) Ca drept al Locatarului, în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locator a obligațiilor contractuale esențiale.

4. Pierirea sau avariarea spațiului închiriat de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.

5. În caz de forță majoră așa cum este definită de legea română.

Prevederile prezentului contract de închiriere pot fi modificate sau completate, numai cu acordul de voință al părților contractante, sub forma unui act adițional

În caz de neînțelegeri între părți și în lipsa unei reglementări amiabile în termen de 30 (treizeci) de zile de la data notificării adresate de partea reclamantă, partea interesată va putea sesiza numai instanța din orașul în care se află sediul social al Locatorului;

Imobilul este proprietatea privată a oraşului înscris în CF 61508 Simeria, nr. cadastral 493, nr. topo. 64/1/2, unde există înscrisă o construcţie.

Preţ pornire licitaţie publică: 1,99 euro/ mp/ lună, fără TVA

Denumirea autorităţii contractante:

Oraşul Simeria, sediul în Simeria, str. Avram Iancu, nr. 23

CUI 4375135

Locul de desfăşurare a licitaţiei: Oraşul Simeria, str. Avram Iancu, nr. 23

Obiectul contractului de închiriere

Bunul care face obiectul închirierii este un spaţiu situat în localitatea Sântandrei, str. Intrarea Cernei, nr. 11C.

Spaţiul are destinaţia de spaţiu comercial

Durata contractului de închiriere este de 5 ani

Procedura aplicată:

Licitatie publică -conform prevederilor din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările şi completările ulterioare.

Situaţia personală a ofertantului:

La licitaţia publică are dreptul de a participa orice operator economic persoană juridică sau persoană fizică autorizată în condiţiile legii să exercite acte de comerţ, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- a) a plătit contravaloarea caietului de sarcini;
- b) a plătit garanţia de participare la licitaţie
- c) a depus oferta de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
- d) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local al oraşului Simeria;
- e) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie, conform art. 339 alin. 2 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările şi completările ulterioare.

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere:

Oferta câştigătoare este oferta care are cel mai mare preţ iar în caz de oferte egale oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Condiţii de valabilitate a ofertelor

-data limită de solicitare a clarificărilor:

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este _____.

În termen de maxim 2 zile de la notificarea cu privire la neclarităţile întâmpinate, va primi un răspuns de la organizatorul licitaţiei respectiv –

-termenul limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se pot depune din momentul ridicării documentaţiei de licitaţie şi până în data de _____ orele _____ la sediul Primăriei Oraşului Simeria.

Ofertele depuse după termenul limită stabilit vor fi respinse de comisia de evaluare a ofertelor.

-termenul de valabilitate a ofertelor:

Perioada de valabilitate a ofertei se stabileşte din momentul depunerii ofertelor şi până în momentul încheierii contractului de închiriere.

GARANTII:

Garanţia de participare la licitaţie

Garanţia de participare reprezintă echivalentul a 2 chirii şi va fi plătită în lei, valoarea calculată raportată la preţul minim de pornire a licitaţiei publice: 1,99 euro x 57 mp / x 2 luni (echivalentul a 2 chirii)

Garanţia de participare la licitaţie se constituie în numerar la casieria Primăriei oraşului Simeria sau prin virament bancar în cont.

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

Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare din 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

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărei ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise din partea ofertantului câștigător.

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 primirii unei solicitări în acest sens.

Garanția de bună execuție este în quantum egal cu contravaloarea a **două chirii** stabilite la prețul stabilit prin Raportul de adjudecare al licitației publice, așa cum prevede Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Garanția de bună execuție se constituie înainte de încheierea contractului.

Contractul de închiriere nu se poate semna până la constituirea garanției de bună execuție. Garanția de bună execuție se constituie în numerar la la casieria Primăriei orașului Simeria sau prin virament bancar în cont.

Prețul de pornire a Licităției publice :

Prețul de pornire al licitației publice pentru închirierea spațiului comercial din localitatea Sântandrei, str. Intrarea Cernei, nr. 11C a fost stabilit în baza Raportului de evaluare nr 19/2025 întocmit de SC Lubtronik Proind SRL, Membru ANEVAR, prin evaluator autorizat Bardan Liliana, înregistrat la Primăria orașului Simeria sub nr.15008/ din 21.08.2025.

Stabilirea ofertei câștigătoare și atribuirea contractului de închiriere

Oferta câștigătoare este stabilită după criteriul mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim de la care pornește licitația.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a căruia ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul acestei comunicări autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, precum și de a informa ofertanții declarați respinși, sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a căruia ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării cu privire la atribuirea contractului de închiriere.

Predarea-primirea spațiului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE Nr. _____ / _____
pentru spațiul din localitatea Sântandrei, str. Intrarea Cernei, nr. 11C.

Părțile :

Orașul Simeria – autoritate publică, având sediul în Simeria, strada Avram Iancu, numărul 23, telefon 0254260005, email: contact@primariasimeria.ro, cod fiscal 4375135, reprezentată prin Primar, domnul Emil-Ioan Rîsteiu, în calitate de **LOCATOR (PROPRIETAR)**

ȘI

_____, cu sediul în _____
înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului al județului _____ sub nr. _____
cod unic de înregistrare _____ reprezentată prin _____, în
calitate de Administrator, tel. _____, în calitate de **LOCATAR (CHIRIAȘ)**.
Au convenit încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

ART. 1 OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1** Locatorul închiriază, iar Locatarul ia în chirie imobilul situat în localitatea Sântandrei, str. Intrarea Cernei, nr. 11C, înscris în CF 61508 Simeria, nr. cadastral 493, nr. topo. 64/1/2
- 1.2** Destinația spațiului închiriat este SPATIU COMERCIAL.

ART. 2. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

2.1 Chiria

- 2.1.1** Prezentul contract este consimțit și acceptat în schimbul plății unei chirii de _____ euro /mp/lună (la care se adaugă TVA), respectiv suma de _____ euro/lună (la care se adaugă TVA), pe care Locatarul se obligă să o plătească Locatorului.
- 2.1.2** Chiria a fost stabilită conform Raportului de adjudecare a licitației publice nr. _____ / _____ și se datorează începând cu data semnării prezentului contract.
- 2.1.3** Chiria se va plăti în lei, la cursul euro din ziua plății.
- 2.1.4** Plățile vor fi efectuate prin numerar la casieria Primăriei orașului Simeria sau prin oricare din modalitățile electronice de plată puse la dispoziție de Orașul Simeria.

2.2 Alte cheltuieli

- 2.2.1** Locatarul datorează taxa pe clădire conform Codului fiscal.

2.3 Penalități

- 2.3.1.** Orice sumă neplătită de Locatar, exact la termenul ei contractual, va fi de drept purtătoare de o penalitate de 1% pe lună de întârziere. Aceste penalități vor fi datorate și calculate cu începere de la data scadenței sumei neplătite fără necesitatea vreunei somații suplimentare și până la data stingerii sumei datorate.
- 2.3.2.** În cazul neefectuării plăților stabilite în contract, în termen de 5 zile lucrătoare de la data scadenței, Locatorul are dreptul :
- a) Să rezilieze contractul, fără somație și fără intervenția instanțelor de judecată;
 - b) Să întrerupă furnizarea utilităților necesare spațiului închiriat.

ART. 3. DURATA DE ÎNCHIRIERE

- 3.1** Durata închirierii este de 5 ani de la data semnării contractului de închiriere.
- 3.2** La expirarea contractului, chiriașul poate solicita prelungirea contractului prin act adițional în termen de 15 zile calendaristice. Tacita relocațiune nu operează.

ART. 4. GARANȚII

- 4.1** Locatarul se obligă ca până la semnarea contractului de închiriere să plătească Garanția de bună execuție, care reprezintă echivalentul a 2 (două) chirii lunare.
- 4.2** Garanția de bună execuție este în cuantum egal cu contravaloarea a două chirii echivalente cu prețul stabilit prin Raportul de adjudecare al licitației publice, așa cum prevede Ordonanța de

Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Contractul de închiriere nu se poate semna până la constituirea garanției de bună execuție.

Garanția de bună execuție se constituie în numerar la casieria Primăriei orașului Simeria sau prin virament bancar în contul instituției

Locatarul se obligă să mențină garanția pe toată perioada contractuală.

Din această sumă sunt reținute dacă este cazul, penalități și alte sume datorate locatorului.

În acest caz titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

4.3 Eventualele daune (inclusiv plata chiriei), a utilităților și/sau penalităților de întârziere vor fi recuperate din garanția de bună execuție. În acest caz, locatarul este obligat să reîntrească garanția. În cazul în care garanția de bună execuție nu acoperă cuantumul datoriilor, Locatarul se obligă să plătească de îndată diferența existentă, în caz contrar urmând a fi demarate procedurile judiciare.

4.4 Locatarul va putea executa sumele constituite drept garanție, fără nici o formalitate prealabilă, în cazul în care Locatarul nu își îndeplinește obligațiile.

4.5 Garanția de bună execuție va putea fi eliberată Locatarului numai după verificarea în evidențele contabile din care să reiasă că Locatarul nu prezintă debite față de Locator și doar după semnarea procesului-verbal de predare-primire a spațiului, la încetarea contractului de închiriere.

ART. 5. OBLIGAȚIILE PARTILOR

5.1 OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

5.1.1. Să folosească spațiul închiriat cu prudență și diligență, potrivit destinației prevăzute în contract

5.1.2. Să preia spațiul închiriat în baza unui proces verbal de predare-primire. Procesul verbal de predare-primire se constituie ca parte integrantă a prezentului contract.

5.1.3. Să informeze imediat pe Locator asupra oricărui accident și distrugeri care s-au produs în spațiul închiriat.

5.1.4. Să efectueze plățile prevăzute în condițiile și la termenele stabilite în prezentul contract.

5.1.5. Locatarul este obligat să achite pentru spațiul închiriat, taxele și impozitele impuse de normele legale în vigoare.

5.1.6. Locatarul are dreptul să monteze firme, embleme sau alte mijloace de publicitate proprii pe fațada spațiului închiriat, cu condiția obținerii în prealabil a acordului scris din partea Locatorului.

5.1.7. Locatarul este de acord să permită accesul Locatorului în spațiul închiriat pentru efectuarea unor lucrări de construcții sau de reparații strict necesare bunei funcționări. Dacă pe perioada lucrărilor de reparații, se afectează desfășurarea activității în bune condiții în spațiul închiriat, atunci în această perioadă nu se percepe chirie.

5.1.8. Să mențină curățenia, întreținerea și să efectueze reparațiile curente necesare în spațiul închiriat.

5.1.9. Să-și efectueze activitățile în mod civilizat, fără a deranja în mod evident și repetat ceilalți ocupanți ce se află în vecinătatea spațiului închiriat.

5.1.10. Să nu afecteze structura de rezistență a clădirii din care face parte spațiul închiriat.

5.1.11. Să nu schimbe destinația spațiului închiriat.

5.1.12. Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor

5.1.13. Să obțină toate autorizațiile legale de funcționare de la autoritățile locale, necesare desfășurării unei activități conform destinației spațiului închiriat.

5.1.14. Locatarul se obligă să predea spațiul închiriat la terminarea sau rezilierea contractului de închiriere, în bună stare de funcționare, ținându-se cont de uzura normală.

5.1.15. Locatarul se obligă să plătească chiria lunară, precum și taxa de clădire, conform Codului Fiscal

5.1.16 Să răspundă pentru pagubele produse ca urmare a utilizării neconforme a spațiului.

5.1.17. Locatarul are obligația să anunțe în scris Locatorul, cu privire la orice modificare a elementelor de identificare a firmei.

5.1.18 Locatarul se obligă ca în momentul deschiderii procedurii insolvenței, a falimentului sau radierii firmei, să notifice de îndată acest fapt Locatorului.

5.2 OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

5.2.1. Locatorul se obligă să pună la dispoziția Locatarului spațiul închiriat, conform unui proces verbal de predare-primire semnat de ambele părți. Procesul verbal de predare-primire se constituie ca parte integrantă a prezentului contract.

5.2.2. Spațiul închiriat va fi predat de către Locator racordat la utilități (energie electrică, apă).

5.2.3. Locatorul se obligă să efectueze reparațiile majore (structurale), pentru menținerea în bună stare a clădirii din care face parte spațiul închiriat.

ART. 6. CEDARE ȘI SUBINCHIRIERE

6.1. Locatarul nu își va putea ceda drepturile rezultând din prezentul contract și nici să procedeze la o subînchiriere totală sau parțială sau cesiune.

ART. 7. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

7.1. Locatarul nu se va adresa Locatorului și nici nu va reclama orice tulburare de folosință provenită de la un terț, iar acțiunile împotriva autorului daunelor vor cădea în sarcina sa.

7.2. Locatorul nu este responsabil de bunul mers al activității desfășurate de către Locatar și nu poate fi tras la răspundere pentru rezultatele obținute de către Locatar în spațiul închiriat.

ART. 8. LITIGII

8.1 În caz de divergente între părți și în lipsa unei reglementări amiabile în termen de 30 (treizeci) de zile de la data notificării adresate de partea reclamantă, partea interesată va putea sesiza instanța de judecată competentă.

ART. 9. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri:

9.1.1. La expirarea termenului de închiriere prevăzut în contract.

9.1.2. Prin acordul părților.

9.1.3. Prin reziliere:

9.1.3.1. – Ca drept al Locatorului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a obligațiilor contractuale esențiale, respectiv:

a) neefectuarea plăților stabilite în contract, în termen de 60 zile lucrătoare de la data scadentă;

b) nerespectarea clauzei privind cedarea și subînchirierea prevăzută în prezentul contract;

c) afectarea structurii de rezistență și / sau părților și suprafețelor comune, ca urmare a acțiunilor locatarului;

d) schimbarea destinației spațiului închiriat;

e) necompletarea garanției de bună execuție prevăzută în contract;

f) nerespectarea obligațiilor legale privind măsurile de siguranță și prevenire în caz de incendiu;

În aceste cazuri contractul de închiriere este desființat de drept, necondiționat și de îndată, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, fără o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

9.1.3.2. – Ca drept al Locatorului, prin acordarea Locatarului a unui preaviz de 30 de zile. În perioada de preaviz, Locatarul va datora chirie și cheltuieli locative Locatorului, în conformitate cu prevederile prezentului contract.

9.1.3.3. În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a altor obligații contractuale decât cele prevăzute la pct. 9.1.3.1, Locatorul va soma Locatarul, pentru îndeplinirea corespunzătoare a acestor obligații, iar în cazul în care în termen de 15 zile de la primirea somației, Locatarul nu s-a conformat, contractul de închiriere este desființat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, fără o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

9.1.3.4. – Ca drept al Locatorului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a obligațiilor contractuale esențiale.

9.1.4. – Pieirea sau avariarea spațiului închiriat, de așa manieră încât acesta nu poate fi întrebuințat conform destinației.

9.1.5. – În caz de forță majoră, așa cum este definită de legea română.

9.2. Locatarul se obligă la încetarea prezentului contract, fie ca urmare a expirării termenului de închiriere, fie ca urmare a oricăruia dintre cazurile prevăzute la articolul 9.1.2 și 9.1.3, să

elibereze și să predea Locatorului spațiul închiriat în termen de 48 de ore de la data încetării prezentului contract.

9.3. De asemenea, dacă Locatarul decăzut din toate drepturile de ocupare, nu eliberează spațiul închiriat sau dacă opune rezistență unui ordin de evacuare, va trebui să achite pe zi de întârziere, o despăgubire egală cu de două ori chiria zilnică, până la părăsirea spațiului închiriat. În acest caz, Locatorul poate să întrerupă furnizarea de utilități și servicii pentru spațiul ocupat abuziv.

ART. 10. ALTE CLAUCZE

10.1. Orice amenajări, îmbunătățiri și instalații efectuate de Locatar în spațiul închiriat, vor rămâne la încheierea contractului de închiriere în proprietatea Locatorului, Locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate.

10.2. Locatorul sau reprezentantul său vor putea, cu anunțarea în prealabil, să viziteze sau să permită vizitarea ocazională a spațiului închiriat, în scopul de a verifica starea generală și modul de întreținere a acestuia.

10.3. Orice act adițional la acest contract de închiriere va fi semnat de ambele părți, în caz contract acesta fiind nul și neavenit.

10.4. Locatorul este de acord ca Locatarul să-și înregistreze un punct de lucru la adresa spațiului închiriat. La încetarea în orice modalitate a prezentului contract, Locatarul se obligă să radieze punctul de lucru de la adresa spațiului închiriat.

10.5. Locatarul va plăti chiria și taxa pe clădire până la expirarea / rezilierea contractului de închiriere sau denunțarea contractului, respectiv până când spațiul închiriat este efectiv eliberat.

10.6. Se interzice Locatarului să desfășoare alte activități decât cele prevăzute în prezentul contract de închiriere.

10.7. Notificările și orice alte comunicări referitoare la prezentul contract vor fi făcute în scris prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresele indicate în preambulul contractului.

ART. 11. FORTA MAJORĂ

11.1. În caz de forță majoră, părțile sunt exonerate de răspundere, pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale, determinată de acest eveniment.

11.2. Partea aflată în caz de forță majoră, va notifica celeilalte părți, atât apariția cât și încetarea evenimentului, în termen de 5 (cinci) zile. Lipsa notificării evenimentului în termen, decade partea aflată în forță majoră de dreptul de a fi exonerată de răspundere.

11.3. Forța majoră este produsă de un eveniment aflat în afara controlului părților, imprevizibil și de neînlăturat, intervenit după intrarea în vigoare a contractului care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate parțiale sau total.

Prezentul contract a fost întocmit și semnat în 3(trei) exemplare, 2(două) exemplare pentru Locator și 1 exemplar pentru Locatar.

LOCATOR

LOCATAR

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Încheiat la data de _____ între:

Orașul Simeria – având sediul în Simeria, strada Avram Iancu, numărul 23, Județul Hunedoara, telefon /fax 0254-260005/260050, email: contact@primariasimeria.ro, cod fiscal 4375135, în calitate de Locatar

Și

_____ în calitate de Locatar

Locatorul predă Locatarului

Spațiul nr. _____, din incinta _____ situat
în _____, în suprafață de _____ mp, amplasat la
_____.

Destinația spațiului închiriat
este: _____

Stare în care se predă și se primește spațiul se prezintă astfel:

1. Pereți, dușumele, tavan, uși, ferestre (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, etc)

2. Starea instalațiilor electrice (prizele, întrerupătoare, tablourile electrice, etc)

3. Starea instalațiilor de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte, etc)

4. Alte constatări și bunuri neprevăzute mai sus:

Prezentul proces verbal s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, 2(doua) exemplare pentru Locatar și 1 exemplar pentru Locatar

LOCATOR

LOCATAR

FORMULAR NR.1

Către, _____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Pentru închirierea spațiului _____ din incinta _____
situat în _____

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 legal al _____,
cu sediul în _____, înregistrată la O.N.R.C sub nr. _____
având CUI _____, nr. telefon _____.

Prin prezenta, vă solicit înscrierea pentru participarea la licitația publică privind
închirierea spațiului _____ amplasat în zona _____ în suprafață de _____ mp, cu
destinația _____

Prețul de începere al licitației publice pentru închirierea spațiului comerciale este de _____
euro/mp/lună, la care se adaugă TVA.

Declar că mi-am însușit și sunt de acord cu prevederile Caietului de sarcini și ale dispozițiilor
aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Simeria nr. _____.

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

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

Ofertant _____

Data _____

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumire / Numele _____
2. Codul Fiscal _____
3. Adresa sediului _____
4. Adresa de corespondență _____
5. Cont IBAN _____ deschis la Banca _____
6. Telefon _____
7. E-mail _____
8. Obiectul de activitate _____
9. Persoana împuternicită pentru semnarea contractului de închiriere _____ având funcția de _____

OFERTRANT

(semnătura autorizată)

Data _____

OFERTANT

FORMULAR NR.3

REPREZENTAT/Ă PRIN

CU SEDIUL ÎN

OFERTA FINANCIARĂ

Pentru închirierea prin licitație publică a spațiului nr. _____, în suprafață de
_____ mp, situat în incinta _____

DOMENIUL DE ACTIVITATE:

Prețul de la care pornește licitația este: _____ euro/mp/lună, la care se adaugă TVA.

Prețul licitat este _____ euro /mp/lună, la care se adaugă TVA,

OFERTANT

(semnătura autorizată)