

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

H O T Ă R Ă R E A NR. 205/2025

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de 500 mp din terenul în suprafață de 15.664 m.p., înscris în CF 63106 Simeria, nr. Cadastral 63106, situat în extravilanul Orașului Simeria, 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. 17.147 din 24.09.2025, prin care se propune închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de 500 mp din terenul în suprafață de 15.664 m.p., înscris în CF 63106 Simeria, nr. Cadastral 63106, situat în extravilanul Orașului Simeria, aparținând domeniului privat al orașului Simeria ;

Ținând cont de proiectul de hotărâre nr.211/2025 privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de 500 mp din terenul în suprafață de 15.664 m.p., înscris în CF 63106 Simeria, nr. Cadastral 63106, situat în extravilanul Orașului Simeria, 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. 17.181 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. 17.452 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. 17.461 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. 17.442 din 29.09.2025;
- Comisiei pentru Învățământ, Cultură, Sănătate, Protecție Socială, Activități Sportive și de Agrement, înregistrat la Primăria Orașului Simeria sub nr. 17.429 din 29 .09.2025;

Ținând cont de solicitarea domnului Viașu Florin de a închiria o suprafață de 500 mp. de teren în zona fostei balastiere din Uroi, înregistrată la Primăria orașului Simeria sub nr.8.914 din data de 16.05.2025;

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 unei suprafețe de 500 mp din terenul în suprafață de 15.664 m.p., înscris în CF 63106 Simeria, nr. Cadastral 63106, categorie de folosință neproductiv, situat în extravilanul Orașului Simeria, aparținând domeniului privat al orașului Simeria, în scopul desfășurării de activități economice.

Art.2 – Se însușește **Raportul de evaluare** înregistrat la Primăria Orașului Simeria sub nr.16.807 din data de 18.09.2025, 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 prin licitație publică a unei suprafețe de 500 mp din terenul în suprafață de 15.664 m.p., înscris în CF 63106 Simeria, nr. Cadastral 63106, situat în extravilanul Orașului Simeria, 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 0,08 euro/mp/lună la cursul B.N.R. din ziua plății, conform Raportului de evaluare înregistrat la Primăria orașului Simeria sub nr. 16.807 din data de 18.09.2025

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 Rîsteiu 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 publică a unui teren situat în extravilanul localității
Simeria, aparținând domeniului privat al orașului Simeria

Președinte ședință,
Consilier,
Pascu Elena Maria



Contrasemnează,
Secretar General,
jr. Nicolae Adrian Todor

Nr. 22 / 18.09.2025

RAPORT DE EVALUARE

privind estimarea valorii minime de închiriere a proprietății imobiliare:
teren extravilan în suprafață de 15.664 mp, înscris în CF 63106,
situat în localitatea Simeria, jud. Hunedoara

Solicitant ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara, CIF: 4375135

Beneficiar ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara, CIF: 4375135

Executant S.C. Lubtronik Proind SRL – membru corporativ ANEVAR
Autorizație nr. 0868
Bardan Liliana - Evaluator ANEVAR
Nr. legitimație 16941



Septembrie 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 acodul scris și prealabil al evaluatorului.

Confidențial

Stimata(e) doamnă/domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie : Terenului extravilan în suprafață de 15.664 mp, înscris în CF 63106, situat în localitatea Simeria, jud. Hunedoara.

Scopul prezentului raport este estimarea valorii de închiriere a terenului.

Valoarea bunului imobil 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 minimă de închiriere a terenului este:

0,42 lei/mp/lună echivalent 0,08 euro/mp/lună

Valoarea nu este influențată de T.V.A.
(la cursul de 5,0634 lei / Euro la data de 17.09.2025)

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 chiria de piață a bunului imobil 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. Legitimăție 16941



S.C. Lubtronik Proind SRL
Membru corporativ A.N.E.V.A.R.
Autorizație nr. 0868



CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

1. Termenii de referință ai evaluării

- Identificarea și competența evaluatorului
- Identificarea clientului și a oricăror 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
- Declararea 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

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUAT : Terenu extravilan în suprafață de 15.664 mp, înscris în CF 63106, situat în localitatea Simeria, jud. Hunedoara.

TIPUL PROPRIETĂȚII : Proprietate imobiliară de tip teren extravilan

PROPRIETAR : ORAȘUL SIMERIA – domeniul privat, jud. Hunedoara, CIF: 4375135

ADRESA PROPRIETĂȚII : Orașul Simeria, jud. Hunedoara

CLIENT: ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara, CIF: 4375135

UTILIZATORUL RAPORTULUI : ORAȘUL SIMERIA, jud. Hunedoara, CIF: 4375135

SCOPUL EVALUĂRII: Estimarea valorii minime de închiriere a terenului

DATA INSPECȚIEI: 17.09.2025

DATA EVALUĂRII: 17.09.2025

DREPTUL EVALUAT : dreptul deplin de proprietate asupra terenului

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

REZULTATUL EVALUĂRII:

În urma aplicării abordărilor în evaluare, analizând critic relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este că valoarea minimă a chiriei de piață (calculată în baza principiului consacrat și legal, al recuperării de către proprietar a valorii de piață actuale într-o perioadă de închiriere/concesiune legală de maxim 25 ani, conform Art. 17 din Legea 50 / 1991) pentru terenul care face obiectul evaluării este de:

0,42 lei/mp/lună echivalent 0,08 euro/mp/lună

Valoarea nu este influențată de T.V.A.
(la cursul de 5,0634 lei / Euro la data de 17.09.2025)

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

S.C. Lubtronik Proind SRL
Membu corporativ A.N.E.V.A.R.
Autorizație nr. 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 stimul 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 bunului imobil 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 17.09.2025, în prezența D-nei Cristina Ionela Cosma – reprezentant al beneficiarului, 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, CIF: 4375135

Utilizatorul lucrării : Orașul Simeria, jud. Hunedoara, CIF: 4375135

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii minime de închiriere a terenului.

1.4. Identificarea activului :

Terenul extravilan în suprafață de 15.664 mp, înscris în CF nr. 66106 este situat în Simeria, zona Uroi, între râul Mureș și Autostrada A1.

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 concesiuni 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 datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. 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 este considerat a fi nerezonabil 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 putea 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 aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață 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 un timp corespunzător 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, disponibile 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 imobiliare¹ 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 **17.09.2025**, la un curs de **5,0634 lei/Euro**.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- inspecția bunului imobil
- documente ale bunului evaluat : Extras de Carte Funciară nr. 63106

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. Afirmările 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.
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății, așa cum sunt descrise în 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.
- Prezenta 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 referă la terenul evaluat, în starea și configurația existentă la data inspecției 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.
- Pe amplasament se află construcții în grad avansat de degradare, care deserveau fosta balastieră.

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. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor

Procedura de evaluare este conformă 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

Terenul extravilan în suprafață de 15.664 mp este în proprietatea orașului Simeria – domeniul privat. Terenul este înscris în Cartea Funciară nr.63106 Simeria.

B.Partea II. Proprietari și acte

9323 / 05/04/2011

Ordin nr. 49/1993;

B1 Întabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1

1)ORAȘUL SIMERIA, PROPRIETATE PRIVATA

OBSERVATII: (provenită din conversia CF 2074N)

Referinte: A1

C.Partea III. SARCINI

NU SUNT

2.2. Date despre zonă, municipiu, 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 45° 51' 00" latitudine nordică și 23° 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, romi, ucrainieni, marea majoritate a populației fiind reprezentată de români, toți aceștia contribuind la dezvoltarea socială, economică și culturală a orașului.

Denumirea orașului Simeria derivă de la cuvântul Sânmăria, respectiv Sfânta Maria, a cărui traducere în limba maghiară este PISKI.

Din punct de vedere geografic, orașul Simeria se află amplasat între Munții Apuseni și Munții Retezat, în lunca Mureșului, la confluența cu râul Strei, având coordonatele geografice: 45° 51' 00" N și 23° 00' 36" E.

Nașterea acestei localități se datorează refuzului populației Devei de a dota calea ferată Arad-Alba Iulia cu un atelier de reparații locomotive și vagoane, primul de acest fel din Ardeal. Astfel, a fost alesă pentru construcția atelierului zona de pe valea Mureșului, cuprinsă între hotarele localităților: Săulești (Salfalwa, Szeulesd), Simeria Veche (Piski) și Biscaria (Dedaci).

În acest fel, ia naștere Colonia Simeria, numită PISKITELEP, o dată cu începutul atelierelor de reparații vagoane, în anul 1866. Așadar, aici își găsesc adăpost muncitorii români, germani, maghiari, slovaci, polonezi, italieni și sârbo-croați.

Până în anul 1873 se mai construiesc locuințele pentru muncitori, mai întâi Colonia de Jos și Colonia Mică cu locuințe realizate din cărămidă nearsă sau lemn, pentru ca mai apoi să se înființeze Colonia Mare alcătuită din 15 case cu etaj din cărămidă arsă.

În jurul coloniei se înfiripă localitatea Simeria, care, după 1885, capătă caracter permanent. Treptat, aici se ridică edificiile unor instituții importante pentru o astfel de așezare: locuințe pentru funcționari, poșta, spitalul feroviar (sf.sec.XIX), școala elementară (1875), grădinița (1884).

După Primul Război Mondial și Marea Unire de la 1 Decembrie 1918, în Simeria se edifică biserica ortodoxă, apar filiale ale băncilor, clădirile băii comunale și a primăriei.

La sfârșitul celui de-al Doilea Război Mondial, în Simeria se refac atelierele de locomotive și vagoane, se dezvoltă industria de prelucrare a marmurei (Întreprinderea Marmura), cea de pregătire a fierului vechi pentru oțelăriile Hunedoarei (ICM-Întreprinderea de Colectare a Metalului), se înființează o fabrică de industrializare a laptelui (ICIL- Întreprinderea de Colectare și Industrializare a Laptelui), fabrica de pâine, se dezvoltă agricultura, pomicultura și creșterea animalelor (crescătoria de miei).

În anul 1952, Simeria a fost declarat oraș, înglobând și localitățile limitrofe Simeria Veche, Cărpiniș, Sântandrei, Săulești, Uroi și Bârcea 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.

O zonă bogată în tradiții și obiceiuri este și cea în care se află orașul Simeria. Satele din jur, deși aparțin din punct de vedere organizatoric de același nucleu -Simeria- sunt foarte bine personalizate. Astfel, portul popular, obiceiurile și tradițiile au particularitățile lor, moștenite de secole, fiecare zonă devenind o "bază de date" într-o sursă vitală a oricărei societăți, și anume folclorul.

2.3. Informații despre amplasament

Terenul evaluat se află în extravilanul orașului Simeria, în zona Uroi, între Râul Mureș și Autostrada A1. Utilitățile zonei : curent electric.



2.4. Descrierea proprietății

S = 15.664 mp.

Terenul este înscris în CF 683106, Nr. cadastral/Nr. topografic: 63106.

Terenul este plan, are formă poligonală și nu este împrejmuit.

Categoria de folosință: neproductiv

Utilități: fără

Acces: drum public balastat

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

În zona analizată terenurile situate în extravilan se tranzacționează cu valori cuprinse între 1 și 9 euro/mp, în funcție de suprafață, localizarea în cadrul localității și utilitățile de care dispun.

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: rezidențiale, comerciale, industriale, 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 teren extravilan, situat în orașul Simeria, într-o zonă cu terenuri neagricole.

Astfel, piața specifică proprietății este cea a terenurilor extravilan neproductive.

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 terenuri 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 similar 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.

Oferta de terenuri cu utilitate similară se compune din terenuri cu destinație similară din orașul Simeria și împrejurimi.

În zona analizată există oferte de vânzare pentru proprietăți similare. Oferte de proprietăți similare comparabile cu proprietatea analizată sunt prezentate în Anexa 2 la raport.

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.

Prețurile de ofertă / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafață, etc. Prețurile terenurilor au crescut ușor, în zonă cotațiile fiind între 1 - 9 euro/mp, mai ridicate pentru terenuri cu suprafețe mai mici, sau situate în zone mai bine cotate pe piață.

Cea mai bună utilizare

Standardele de evaluare a bunurilor 2025 precizează că "CMBU este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ" (SEV 100 Cadrul general).

Definiția celei mai bune utilizări (CMBU) este: "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare."

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

S-a avut în vedere cea mai bună utilizare a terenului liber.

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

- permisivitate legală;

- posibilitate fizică;
- fezabilitate financiară;
- valoare maximă.

Testul de permisivitate legală – terenul nu se află în zonă protejată, nu are interdicții de construire și este liber de sarcini.

Testul de posibilitate fizică – terenul are formă regulată, cu acces la drumul public.

Testul de fezabilitate financiară – zona analizată este situată în extravilanul localității

Testul valorii maxime – din analiza zonei în care se află terenul, acesta se pretează pentru activități nonagricole.

Analizând toate aceste elemente, s-a desprins concluzia că cea mai bună utilizare este aceea cu destinație teren extravilan neproductiv.

4. Evaluare

4.1. Proceduri de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a terenului, s-a aplicat Abordarea prin piață. Abordarea prin venit nu s-a putut aplica deoarece nu sunt date privind închirierea de astfel de terenuri și nu există date fundamentate privind rata de capitalizare pentru terenuri.

4.2. Etapele de evaluare

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

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

4.3. Abordarea prin piață

Pentru determinarea valorii de piață a terenului, s-a folosit metoda comparațiilor de piață recomandată de Standardele de evaluare ANEVAR.

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

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietate 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:

1. 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 zonarea.
2. Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective.
3. Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.
4. Compararea proprietăților 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 ajustărilor este grila de piață.

Din consultarea agențiilor de specialitate și a publicațiilor s-au găsit oferte de vânzare pentru proprietăți situate în extravilanul orașului Simeria și împrejurimi, conform Anexei nr. 2:

Comparabila A – https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-bacia-IDESH1?_gl=1*xqebul*_gcl_au*Nzc4MjE3MjluMTc1NTUwMTU4Nw..*_ga*MTAwMTc0NjU5OC4xNjI4MDg5MzIz*_ga_1XTP46N9VR*cE3NTgwODU3MjMkbzEwNyRnMSR0MTc1ODA4NTc1NiRqMjckbDAkaDA. – 3 euro/mp

Comparabila B – https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-17-000-m-deva-cristur-IDERCT?_gl=1*1b6jd7u*_gcl_au*Nzc4MjE3MjluMTc1NTUwMTU4Nw..*_ga*MTAwMTc0NjU5OC4xNjI4MDg5MzIz*_ga_1XTP46N9VR*cE3NTgwODU3MjMkbzEwNyRnMSR0MTc1ODA4NTc1NiRqMjckbDAkaDA. – 1 euro/mp

Comparabila C – https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-deva-noua-IDESuh?_gl=1*ivk2wh*_gcl_au*Nzc4MjE3MjluMTc1NTUwMTU4Nw..*_ga*MTAwMTc0NjU5OC4xNjI4MDg5MzIz*_ga_1XTP46N9VR*cE3NTgwODU3MjMkbzEwNyRnMSR0MTc1ODA4NTc1NiRqMjckbDAkaDA. – 9 euro/mp

Comparabila D – https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-16-700-deva-IDERDm?_gl=1*1gebpww*_gcl_au*Nzc4MjE3MjluMTc1NTUwMTU4Nw..*_ga*MTAwMTc0NjU5OC4xNjI4MDg5MzIz*_ga_1XTP46N9VR*cE3NTgwODU3MjMkbzEwNyRnMSR0MTc1ODA4NTc1NiRqMjckbDAkaDA. – 2 euro/mp

Comparabila E – https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-14900-mp-simeria-deva-IDCZZ?_gl=1*hza045*_gcl_au*Nzc4MjE3MjluMTc1NTUwMTU4Nw..*_ga*MTAwMTc0NjU5OC4xNjI4MDg5MzIz*_ga_1XTP46N9VR*cE3NTgwODU3MjMkbzEwNyRnMSR0MTc1ODA4NTc1NiRqMjckbDAkaDA. – 2 euro/mp

a căror caracteristici sunt evidențiate în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație				
			A	B	C	D	E
0	Tipul comparabil		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	depline	depline	depline	depline	depline	depline
2	Teren liber sau construit	liber	liber	liber	liber	liber	liber
3	Condiții de înălțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	speciale	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condiții de plată:	sept 2025	sept 2025	sept 2025	sept 2025	sept 2025	sept 2025
6	Locație:	Simeria, sub autostrada	Băda	într-o Deva și Cristur	Deva	Deva	Simeria
7	Caracteristici fizice						
	Suprafața (mp)	15664	20000	17000	11500	16700	14900
	Forma, raport front/ adâncime	poligonală	poligonală	poligonală	poligonală	poligonală	poligonală
	Frontul stradal - aprox.						
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan
	Utilitat (en el / apa / canalizare / gaz metan / termocare / alte)	fără	fără	fără	fără	fără	fără
8	Zonare:	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
9	Cea mai bună utilizare:	teren neproductiv	teren agricol	teren agricol	teren agricol	teren agricol	teren agricol
10	Pret total (EURO)		60.000	17.000	103.500	33.400	29.800
	Pret / mp (EURO)		3,00	1,00	9,00	2,00	2,00

În urma aplicării grilei de calcul din Anexa 1, s-a estimat prețul unitar al terenului 1,98 euro/mp și valoarea totală a terenului:

157.041 lei, respectiv 31.015 euro

Valoarea nu este influențată de T.V.A.
(la cursul de 5,0634 lei / Euro la data de 17.09.2025)

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



5. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în acest raport, a fost obținută valoarea de piață a terenului supus evaluării, ca bază a valorii și a metodologiei aplicabile în situația specifică a închirierii.

157.041 lei, respectiv 31.015 euro

Valoarea nu este influențată de T.V.A.
(la cursul de 5,0634 lei / Euro la data de 17.09.2025)

Fundamentarea concluziei s-a făcut pe baza următoarelor criterii:

Adecvarea - prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metoda în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul activului evaluat și viabilitatea pieței specifice. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă. În cazul de față, având în vedere obiectul și scopul evaluării, precum și toate argumentele arătate în aplicarea metodelor de evaluare, considerăm că abordarea prin piață este singura și evident cea mai adecvată.

Precizia - Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a activelor comparabile. Numărul de active comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în ajustările pozitive și negative se compensează.

Suficiența informațiilor - Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile. În cazul de față s-au utilizat informații credibile, pe care le considerăm relevante și suficiente.

Analizând criteriile prezentate mai sus, evaluatorul opinează că atât din punct de vedere al adecvării cât și din punct de vedere al preciziei, studiate în raport cu suficiența informațiilor, abordarea prin piață este adecvată pentru estimarea chiriei de piață a terenului, ca bază a valorii și a metodologiei aplicabile în situația specifică a închirierii.

Concluzia asupra valorii

Prin aplicarea metodologiilor și tehnicilor consacrate, specifice și legale în domeniu, în baza principiului recuperării de către proprietar a valorii de piață actuale într-o perioadă de concesiune/inchiriere legală de maxim 25 ani, conform Art. 17 din Legea 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată, rezultă valoarea de chirie de piață, anuală potențial obținabile la:

$157.041 \text{ lei} : 2 \text{ ani} : 15.664 \text{ mp} = 5,01 \text{ lei/mp/an}$
 $5,01 \text{ lei/mp/an} : 12 \text{ luni} = 0,42 \text{ lei/mp/lună}$

În urma aplicării procesului de reconciliere, evaluatorul a revizuit parcursul tuturor metodelor utilizate, analizând critic adecvarea, precizia, cantitatea și suficiența informațiilor utilizate (disponibile la data evaluării). În urma acestui ultim proces de analiză, evaluatorul optează și recomandă pentru următoarea valoare a chiriei de piață, anuale potențial obținabile pentru terenul ce face obiectul evaluării:

0,42 lei/mp/lună, respectiv 0,08 euro/mp/lună

(la cursul de 5,0634 lei / Euro la data de 17.09.2025)



Argumentele care au stat la baza elaborării acestor opinii sunt :

- Valorile au fost exprimate ținând cont că exclusiv de ipotezele și aprecierile din acest raport
- Valorile propuse sunt în concordanță cu caracteristicile proprietății supusă evaluării, cu avantajele și în special dezavantajele specificate în raport.
- Valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

6. Anexe

Anexa 1 – Grilă estimare valoare de piață

Anexa 2 – Oferte comparabile

Anexa 3 – Extras de Carte Funciară nr. 63106

Fotografii

Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru titular A.N.E.V.A.R.

Bardan Liliana

Nr. Legitimatie 16941



Anexa nr. 1

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Identificare	Simeria, sub autostrada	Băcia	intre Deva și Cristur	Deva	Deva	Simeria
data	sept 2025	sept 2025	sept 2025	sept 2025	sept 2025	sept 2025
Suprafața [mp]	15664	20000	17000	11500	16700	14900
PREȚ VÂNZARE EUR						
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		60.000	17.000	103.500	33.400	29.800
		€ 3,00	€ 1,00	€ 9,00	€ 2,00	€ 2,00
0 TIP COMPARABILA						
Tip comparabila		ofera	ofera	ofera	ofera	ofera
Ajustare unitara sau procentuala		-1%	-1%	-1%	-1%	-1%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-0,03	-0,01	-0,09	-0,02	-0,02
Pret de vanzare ajustat		2,97	0,99	8,91	1,98	1,98
1 DREPTUL DE PROPRIETATE						
Drepturi de proprietate transmise		depline	depline	depline	depline	depline
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 2,97	€ 0,99	€ 8,91	€ 1,98	€ 1,98
2 RESTRICTII LEGALE						
Restricții legale - coeficienti urbanistici		liber	liber	liber	liber	liber
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 2,97	€ 0,99	€ 8,91	€ 1,98	€ 1,98
3 CONDIȚII DE FINANȚARE						
Condiții de finanțare		normale	similare	similare	similare	similare
Ajustarea unitara sau procentuala		0	0	0	0	0
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 2,97	€ 0,99	€ 8,91	€ 1,98	€ 1,98
4 CONDIȚII DE VÂNZARE						
Condiții de vânzare		normale	normale	normale	normale	normale
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 2,97	€ 0,99	€ 8,91	€ 1,98	€ 1,98
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ						
Condiții ale pieței		sept 2025	sept 2025	sept 2025	sept 2025	sept 2025
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 2,97	€ 0,99	€ 8,91	€ 1,98	€ 1,98
6 LOCALIZARE						
Localizare		Simeria, sub autostrada	Băcia	intre Deva și Cristur	Deva	Deva
Ajustarea unitara sau procentuala			3%	-3%	-3%	-3%
Ajustare totala pentru localizare			€ 0,09	-€ 0,03	-€ 0,27	-€ 0,06
Preț ajustat (EUR/mp)			€ 3,06	€ 0,96	€ 8,64	€ 1,92
7 CARACTERISTICI FIZICE						
a. Marime (dimensiune) si forma		15664 mp ; poligonala	20000 mp ; poligonala	17000 mp ; poligonala	11500 mp ; poligonala	16700 mp ; poligonala
Ajustarea unitara sau procentuala			3%	2%	-2%	2%
Ajustare totala pentru formă și dimensiuni			€ 0,09	€ 0,02	-€ 0,17	€ 0,04
b. Front stradal - deschidere la strada						
Ajustarea unitara sau procentuala			0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru front stradal			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
c. Topografie						
Ajustarea unitara sau procentuala			plan	plan	plan	plan
Ajustare totala pentru topografie (planitate)			0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
			€ 3,15	€ 0,98	€ 8,47	€ 1,96

8 UTILITĂȚI DISPONIBILE

Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)

Ajustare unitara pentru utilități disponibile

Preț ajustat (EUR/mp)

fără	fără	fără	fără	fără	fără
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 3,15	€ 0,98	€ 8,47	€ 1,96	€ 1,98

9 ZONAREA

Zonarea - destinația legală permisă

Ajustare unitara sau procentuala

Ajustare totala pentru zonare

Preț ajustat (EUR/mp)

extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 3,15	€ 0,98	€ 8,47	€ 1,96	€ 1,98

10 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai bună utilizare

Ajustare unitara sau procentuala

Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare

Preț ajustat

Preț ajustat (EUR/mp)

Ajustare totală netă

teren neproductiv	teren agricol	teren agricol	teren agricol	teren agricol	teren agricol
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 3,15	€ 0,98	€ 8,47	€ 1,96	€ 1,98
	€ 3,15	€ 0,98	€ 8,47	€ 1,96	€ 1,98
(absolut)	€ 0,15	-€ 0,02	-€ 0,53	-€ 0,04	-€ 0,02
(procentual)	5%	-2%	-6%	-2%	-1%
(absolut)	€ 0,21	€ 0,06	€ 0,53	€ 0,12	€ 0,02
(procentual)	7,1%	6,0%	6,0%	6,0%	1,0%

Ajustare totală brută

Suprafata - mp

Opinie / mp (teren liber)

Valoare estimata _EURO (teren liber)

Valoare estimata _RON (teren liber)

Curs Ron / 1 Eur - 17.09.2025

15664

€ 1,98

€ 31.015

157.041

5,0634

Tip comparabila

Restricții legale

Condiții de vânzare

Localizare

Suprafata

Caracteristici fizice - front la strada

Utilități

CMBU

Au fost ajustate negativ toate comparabilele, pentru ca sunt oferite; nivelul ajustărilor a fost stabilit în urma discuțiilor cu vânzătorul de astfel de terenuri;

Nu s-au aplicat ajustări

Nu s-au aplicat ajustări

localizate în zone mai favorabile față de proprietatea subiect; nivelul ajustărilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuate;

Au fost ajustate pozitiv comparabilele A, B și D și negativ comparabilele C și E, pentru ca este cunoscut faptul ca prețul pe mp de teren variaza invers proportional cu suprafata; nivelul ajustărilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuate;

Nu s-au aplicat ajustări

Nu s-au aplicat ajustări

Nu s-au aplicat ajustări

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

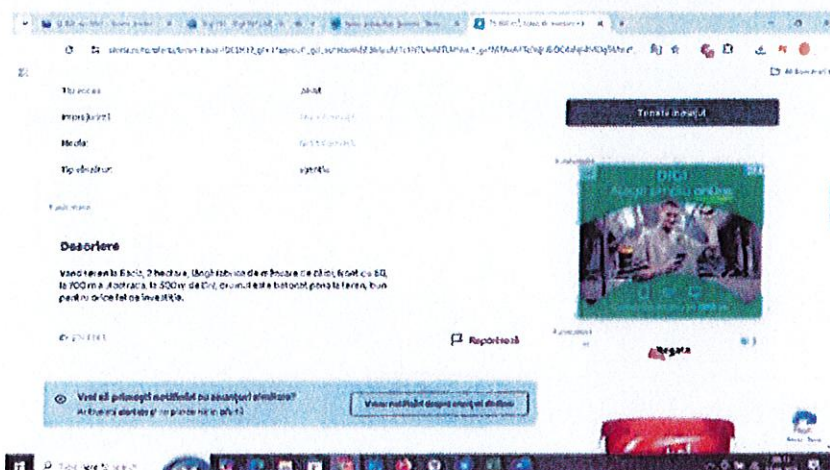
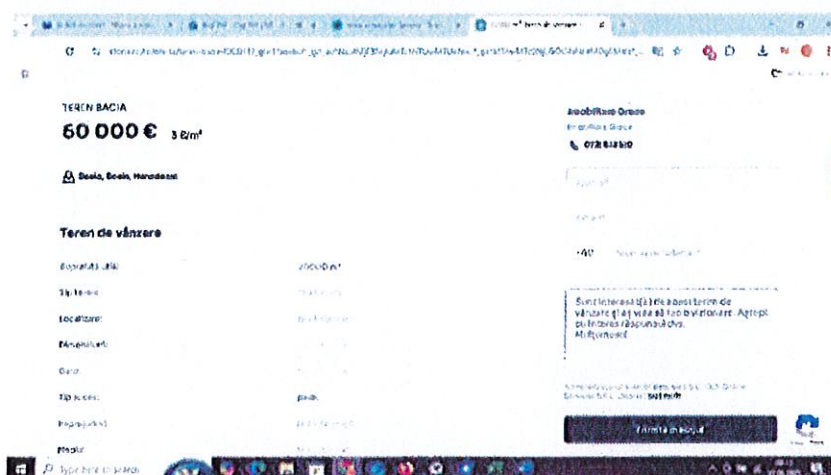


Anexa 2

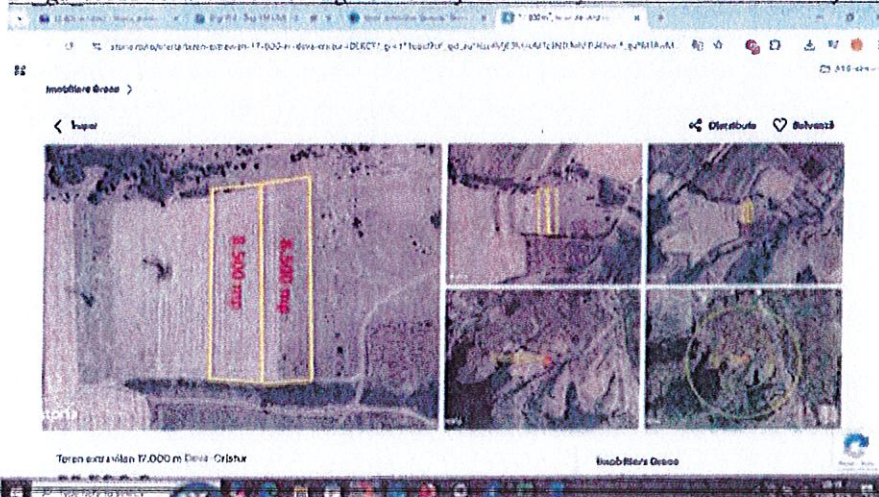
Oferte comparabile

Comparabila A – <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-bacia->

IDESH1?_gl=1*xqebul*_gcl_au*Nzc4MjE3MjluMTc1NTUwMTU4Nw..*_ga*MTAwMTc0NjU5OC4xNjI4MDg5MzIz*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTgwODU3MjMkbzEwNyRnMSR0MTc1ODA4NTc1NiRqMjckbDAkaDA. – 3 euro/mp

Comparabila B - <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-17-000-m-deva-cristur->

IDERCT?_gl=1*1b6jd7u*_gcl_au*Nzc4MjE3MjluMTc1NTUwMTU4Nw..*_ga*MTAwMTc0NjU5OC4xNjI4MDg5MzIz*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTgwODU3MjMkbzEwNyRnMSR0MTc1ODA4NTc1NiRqMjckbDAkaDA. – 1 euro/mp

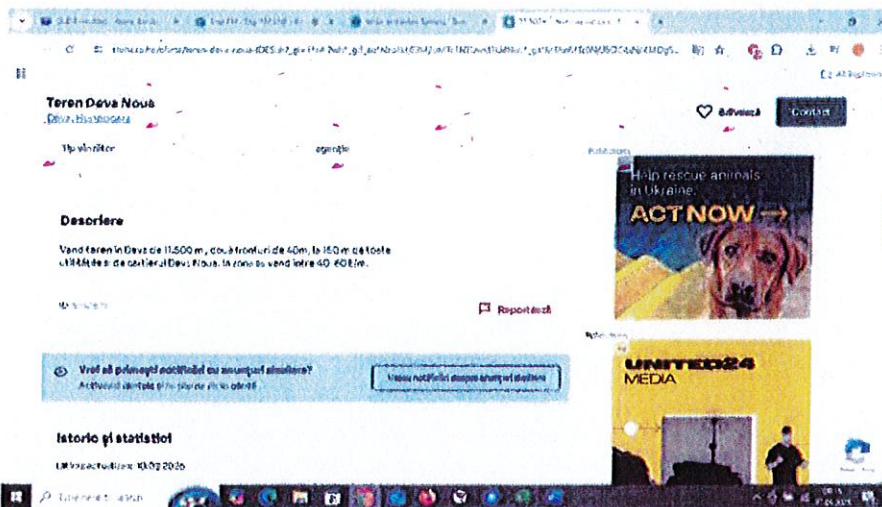


Teren cu o suprafață de 17.000 m² Deva - Cristur
23 500 € 16 €/m²

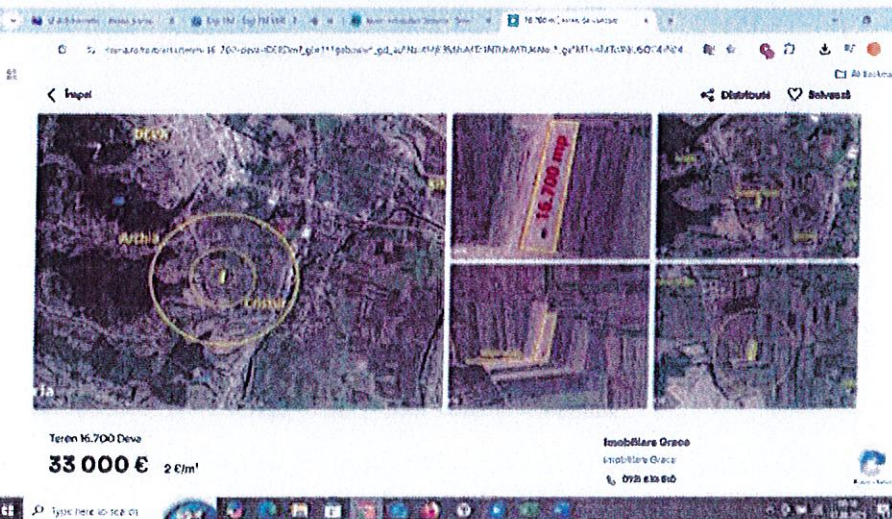
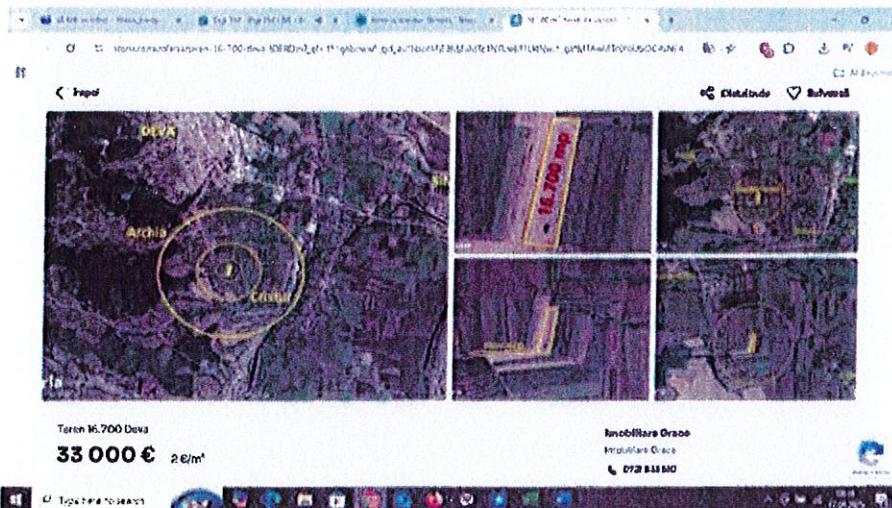
Deva, Hunedoara

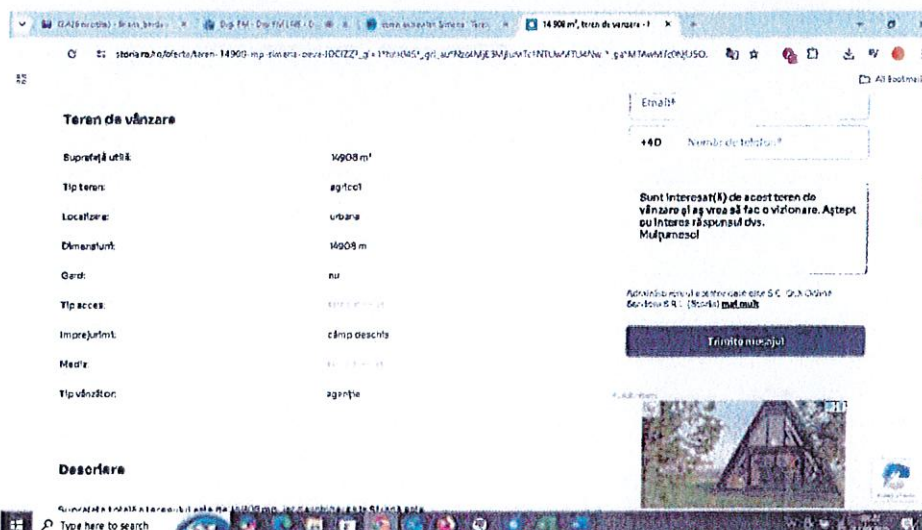
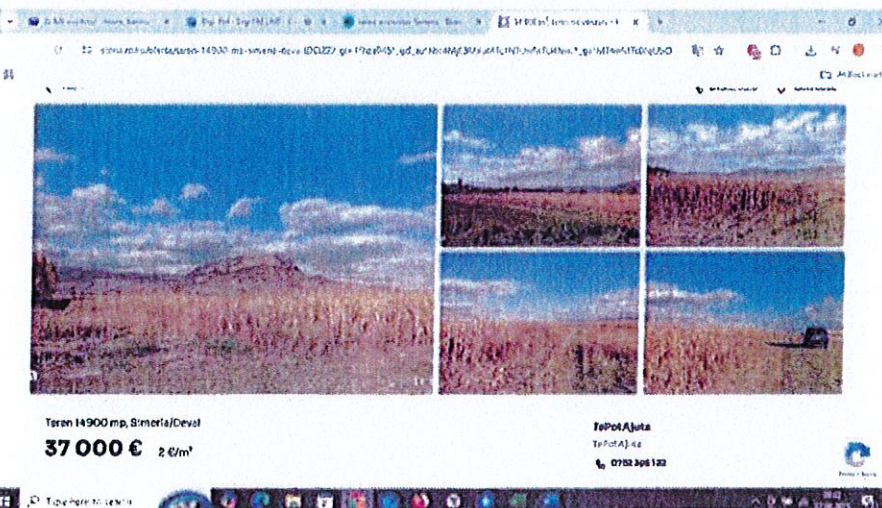
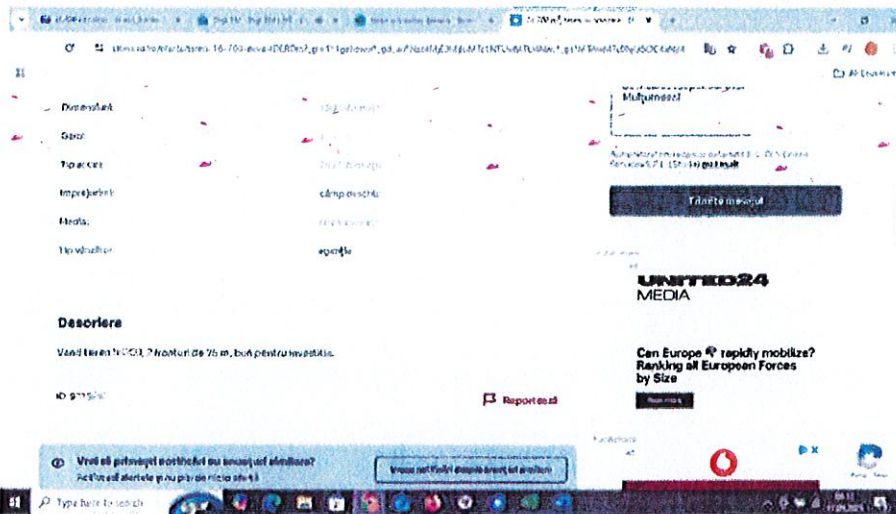
Teren de vânzare

Suprafață utilă	17000 m ²
Tip teren	17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-26



Comparabila D – https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-16-700-deva-IDERDm?_gl=1*1gebppww*_gcl_au*Nzc4MjE3MjIUMTc1NTUwMTU4NW..*_ga*MTAwMTc0NjU0C4xNjI4MDg5MzIz*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTgwODU3MjMkbzEwNyRnMSR0MTc1ODA4NjA0OSRqNjAkBDaKaDA.. – 2 euro/mp





Tip vânzare: agorile

Descriere

Suprafata totala a terenului este de 14908 mp, iar deschiderea la Strada este de 52 m și 290 m. In apropiere, aprox. la 100 m sunt deja Case construite.

Caracteristici generale:

Front strada: 52 m, 290 m (lungime)

Fronturi strada: 2

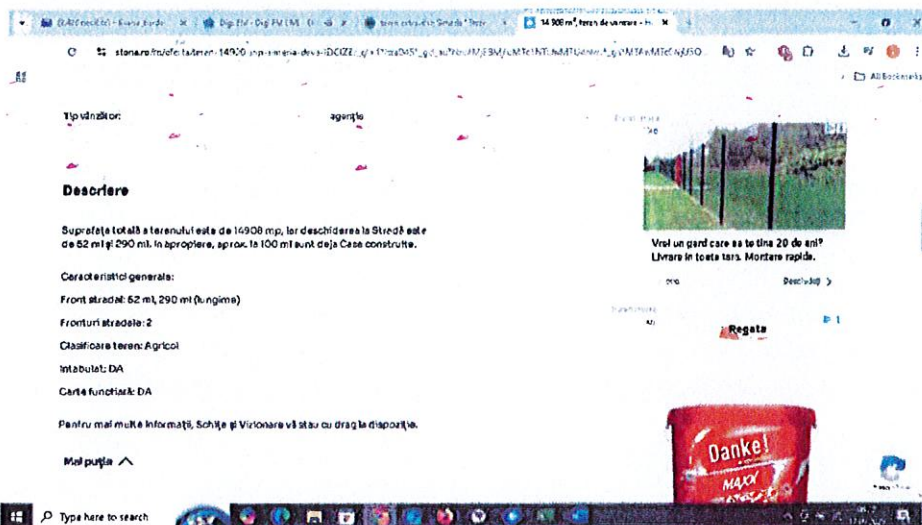
Clasificarea teren: Agricol

Intabulat: DA

Carta functionala: DA

Pentru mai multe informatii, Schițe și Vizionare vă stau cu drag la dispozitie.

Mai puțin



Alte oferte

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-zona-totia-bacia-10-000mp-IDBvus?_gl=1*1h48lej*_gcl_au*Nzc4MjE3MjIuMTc1NTUwMTU4Nw.*_ga*MTAwMTc0NjU5OC4xNjI4MDg5MzIz*_ - 12 euro/mp

Teren extravilan zona Totia-Bacia, 10.000mp

120 000 € 12 €/m²

Bacia, Bacia, Heredocan

Teren de vânzare

Suprafata totala: 10000 m²

Tip teren: rural

Locație: rurala

Dimensiuni: 52 x 290 m

Gard: 12 €/m²

Tip acces: 12 €/m²

Imprajuit: 12 €/m²

SC CORAL TCM SRL

60 CORAL TCM SRL

0728 690 341

Numar:

Email:

+40

Vizionare telefonica:

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Apelati la expertiza terenurilor SC CORAL TCM SRL (0728) 690 341

Tu mi-ai spus...

Tip vânzare: agorile

Descriere

Teren extravilan zona Totia-Bacia, 10.000mp

Preț: 12 euro/mp

Reportaj

Vrei să primești notificări sau să ai acces la mai multe oferte?

Activități de vânzare și achiziție

Vizualizare teren

UNITED24

Free door to a real franchise ally

Enunț

Reportaj

Vizualizare teren

UNITED24

Free door to a real franchise ally

Enunț



Anexa nr. 3

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Deva**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 63106 Simeria

Nr. cerere 47655
Ziua 15
Luna 09
Anul 2025Cod verificare
100194712974**A. Partea I. Descrierea imobilului**Nr. CF vechi: 2074N
Nr. cadastral vechi: 3768

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Simeria

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63106	15.664	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9323 / 05/04/2011		
Ordin nr. 49/1993:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) ORASUL SIMERIA PROPRIETATE PRIVATA	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2074N)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 63106 Comuna/Oraș/Municipiu: Simeria

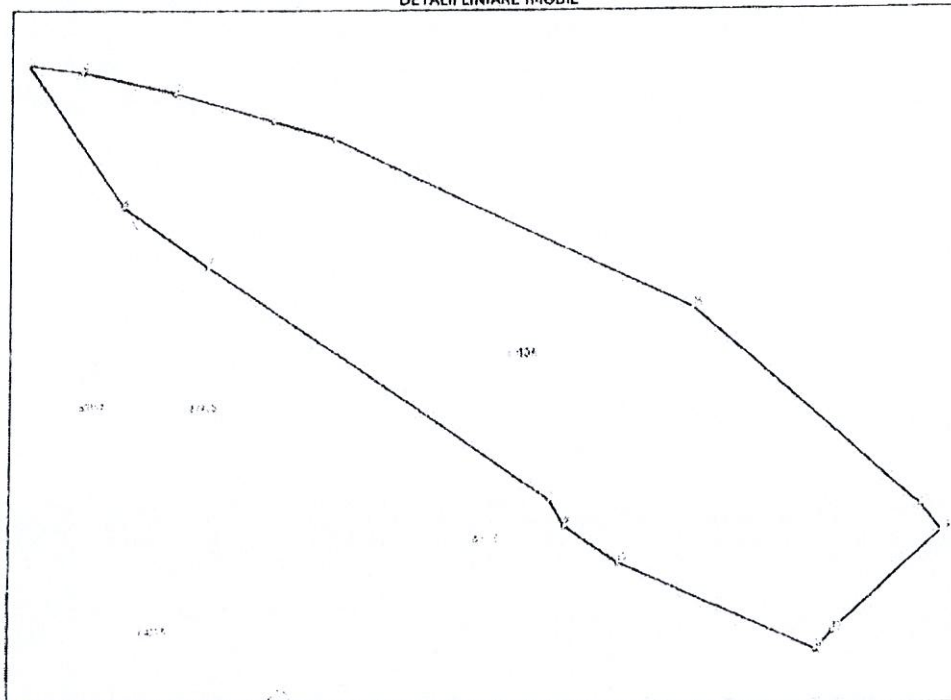
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63106	15.664	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	15.664	-	-	-	nr cad 3768.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	18.646
2	3	30.269
3	4	27.79
4	5	16.273
5	6	50.331
6	7	30.549

Carte Funciară Nr. 63106 Comuna/Oraș/Municipiu: Simeria

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	122.283
8	9	8.94
9	10	19.114
10	11	64.069
11	12	7.127
12	13	2.894
13	14	40.069
14	15	9.78
15	16	89.263
16	1	117.76

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

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

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

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

Data și ora generării,

15/09/2025, 15:04

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Pentru mai multe informații vizitați epay.ancpi.roPentru mai multe informații vizitați epay.ancpi.ro

FOTOGRAFII



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru închirierea prin licitație publică a unui teren situat în extravilanul localității Simeria,
aparținând domeniului privat al orașului Simeria

Președinte ședință,

Consilier,

Pascu Elena Maria



Contrasemnează,

Secretar General,

jr. Nicolae Adrian Todor

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
Pentru închirierea unui teren situat în extravilanul localității Simeria,
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 DETALIIATE 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 unui teren extravilan din localitatea Simeria
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 unui teren extravilan din localitatea Simeria. Imobilul este propus pentru închiriere având destinația activități economice.

Obiectivele de ordin economic și financiar urmărite de locator sunt încasarea unei chirii minime de 0,08 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 terenului extravilan din localitatea Simeria a fost stabilit în baza Raportului de evaluare nr 22/2025 întocmit de SC Lubtronik Proind SRL, Membru ANEVAR, prin evaluator autorizat Bardan Liliana, înregistrat la Primăria orașului Simeria sub nr.16807/ din 18.09.2025.

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: 0,08 euro x ____ 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 închiriază 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 al 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).

CONDIȚIILE 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 chirii 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 reîntregească 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 22/2025 întocmit de SC Lubtronik Proind SRL, Membru ANEVAR, prin evaluator autorizat Bardan Liliana, înregistrat la Primăria orașului Simeria sub nr.16807/ din 18.09.2025

-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 preia spațiul închiriat în baza unui proces verbal de predare-primire. Procesul verbal de predare-primire se constituie ca parte integrantă a contractului de închiriere;

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 (Locatorul 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 Locatarului 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 Locatarului 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 Locatarului 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. Locatarul 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 Locatar 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 Locatarului;

7.FIȘA DE DATE A PROCEDURII de închiriere a terenului extravilan din localitatea Simeria.
Imobilul este proprietatea privată a orașului înscris în CF 63106 Simeria, nr. cadastral 63106.

Preț pornire licitație publică: 0,08 euro/ mp/ lună, fără TVA

Denumirea autorității contractante:

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

CUI 4375135

Locul de desfășurare a licitației: Orașul Simeria, str. Avram Iancu, nr. 23

Obiectul contractului de închiriere

Bunul care face obiectul închirierii este un teren extravilan din localitatea Simeria.

Terenul supus închirierii are destinația de activități economice

Durata contractului de închiriere este de 5 ani

Procedura aplicată:

Licitatie publică-conform prevederilor din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Situația personală a ofertantului:

La licitația publică are dreptul de a participa orice operator economic persoană juridică sau persoană fizică autorizată 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 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.

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere:

Oferta câștigătoare este oferta care are cel mai mare preț iar în caz de oferte egale oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Condiții 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, va primi un răspuns de la organizatorul licitației respectiv –

-termenul limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se pot depune din momentul ridicării documentației de licitație și până în data de _____ orele _____ 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.

GARANTII:

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: 0,08 euro x _____ mp / x 2 luni (echivalentul a 2 chirii)

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 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 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 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 Licitației publice :

Prețul de pornire al licitației publice pentru închirierea a terenului extravilan din localitatea Simeria a fost stabilit în baza Raportului de evaluare nr 22/2025 întocmit de SC Lubtronik Proind SRL, Membru ANEVAR, prin evaluator autorizat Bardan Liliana, înregistrat la Primăria orașului Simeria sub nr.16807/ din 18.09.2025.

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.

8. CONTRACTUL CADRU DE ÎNCHIRIERE

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE Nr. _____ / _____
pentru terenul extravilan din localitatea Simeria.

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 Rîșteiu, 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 a terenului extravilan din localitatea Simeria, înscris în CF 63106 Simeria, nr. cadastral 63106, suprafața de ____ mp din toptalul de 15664 mp.

1.2 Destinația spațiului închiriat este ACTIVITĂȚI ECONOMICE.

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 oricăror accidente și distrugerii 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 avarierea 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 CLAUZE

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 contrar 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. FORȚA 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 Locator

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, întrerupătoarele, 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 Locator și 1 exemplar pentru Locatar

LOCATOR

LOCATAR

9. FORMULARE

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)