Nr. înreg: 5272/16.05.2025

ANUNT

În conformitate cu dispozițiile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, Primarul comunei Șirna, județul Prahova, propune spre dezbatere publică, Proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu amplasat in T1 Cc 23, situat in satul Tariceni, comuna Sirna, judetul Prahova aflat in domeniul public al Comunei Sirna, in vederea desfasurarii de activitati postale, însoțit de referatul de aprobare și de raportul întocmit de Secretarul general, proiect de hotărâre ce urmează a fi supus spre aprobare, Consiliului Local Șirna.

Prezentul Proiect de hotărâre a fost publicat pe site-ul Primăriei comunei Șirna (www.comunasirna.ro) și afișat la sediul Primăriei comunei Șirna din comuna Șirna, sat Tăriceni, nr. 165A, județul Prahova.

Persoanele fizice sau juridice interesate, pot trimite în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare, cu privire la actul normativ sus menționat, la sediul Primăriei comunei Șirna - la Secretarul General al Comunei, respectiv în format electronic, pe adresa de e-mail: primaria_sirna@yahoo.com.

SECRETAR GENERAL

Stanciu Georgiana

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA COMUNEI SIRNA
Nr. inreg5271/16.05.2025

RAPORT DE AVIZARE

Avand in vedere Proiectul de hotarare privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu amplasat in T1 Cc 23, situat in satul Tariceni, comuna Sirna, judetul Prahova aflat in domeniul public al Comunei Sirna, in vederea desfasurarii de activitati postale - initiat de dl. primar Sandu Valerica,

in temeiul prevederilor art.243, alin. (1) lit. a) din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

avizez favorabil proiectul de hotarare in forma prezentata.

Secretar general

Stanciu Georgiana

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA COMUNEI SIRNA
NR. INREG: 5268/16.05.2025

REFERAT DE APROBARE
la Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu amplasat in T1 Cc 23, situat in satul Tariceni, comuna Sirna, judetul Prahova aflat in domeniul public al Comunei Sirna, in vederea desfasurarii de activitati postale

Avand in vedere Adresa Companiei Nationale Posta Romana SA, Oficiul Judetean de Popsta si Curierat Prahova inregistrata cu nr. 3689/29.04.2024 prin care solicita acordul pentru incheierea unui nou contract de inchiriere a Ghiseului Postal Tariceni, si Raportul de evaluare nr. 295 – 024 din 7 martie 2024 mijloc fix apartinand domeniului public al comunei Sirna - Cladire Posta pentru stabilirea chiriei de piata,

in conformitate cu prevederile Secțiunii a 4-a "Închirierea bunurilor proprietate publică", art.333, alin.(l) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvemului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, conform caruia

(l) Închirierea bunurilor proprietate publica a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (l) cuprinde următoarele elemente:

a) datele de identificare si valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

b) destinația data bunului care face obiectul închirierii;

c) durata închirierii;

d) prețul minim al închirierii.

este necesar adoptarea unei hotararii privind închirierea prin licitație publică a spațiului amplasat in T1 Cc 23, situat in satul Tariceni, comuna Sirna, judetul Prahova aflat in domeniul public al Comunei Sirna, in vederea desfasurarii de activitati postale.

Documentația de atribuire este alcătuită potrivit prevederile art. 334, alin.(l) din OUG nr.57/2009 din:

a) caietul de sarcini;

b) fisa de date a procedurii;

c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;

d) formulare si modele de documente.

Comisia de licitație se constituie prin dispoziție de către Primarul comunei Sirna, cu respectarea prevederilor art 317 din OG nr. 57/2019.

Avand in vedere cele mai sus mentionate , solicit analizarea/aprobarea proiectului de hotarare initiat in acest sens.

PRIMAR
Sandu Valerica

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA COMUNEI SIRNA
NR. INREG: 5269/16.05.2025

RAPORT

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu amplasat in T1 Cc 23, situat in satul Tariceni, comuna Sirna, judetul Prahova aflat in domeniul public al Comunei Sirna, in vederea desfasurarii de activitati postale

Subsemnata Stanciu Georgiana, secretar general, analizand proiectul de hotarare privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu amplasat in T1 Cc 23, situat in satul Tariceni, comuna Sirna, judetul Prahova aflat in domeniul public al Comunei Sirna, in vederea desfasurarii de activitati postale, initiat de domnul Sandu Valerica, va aduc la cunostinta urmatoarele :

Cadrul legal general de reglementare este asigurat de prevederile revederile art.333, alin.(l) și (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 /2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

(l) Închirierea bunurilor proprietate publica a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (l) cuprinde următoarele elemente:

a) datele de identificare si valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

b) destinația data bunului care face obiectul închirierii;

c) durata închirierii;

d) prețul minim al închirierii.

- Prevederile art. 334, alin. (l) din din OUG nr.57/2009 - Documentația de atribuire este alcătuită din:

a) caietul de sarcini;

b) fisa de date a procedurii;

c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;

d) formulare si modele de documente.

Prin acest proiect de hotărâre se propune aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu amplasat in T1 Cc 23, situat in satul Tariceni, comuna Sirna, judetul Prahova aflat in domeniul public al Comunei Sirna, in vederea desfasurarii de activitati postale, inchiriere solicitata de Compania Nationala Posta Romana SA, Oficiul Judetean de Posta si Curierat Prahova prin adresa inregistrata cu nr. 3689/29.04.2024.

Având în vedere cele prezentate și prevederile legale invocate mai sus, se constată că sunt îndeplinite condițiile legale pentru adoptarea proiectului de hotărâre initait in acest sens.

INTOCMIT,
SECRETAR GENERAL

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA SIRNA
CONSILIUL LOCAL

Initiat de dl. primar
Ec. Sandu Valerica

PROIECT DE HOTARARE NR. 28/16.05.2025

privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu amplasat in T1 Cc 23, situat in satul Tariceni, comuna Sirna, judetul Prahova aflat in domeniul public al Comunei Sirna, in vederea desfasurarii de activitati postale

Vazand *Referatul de aprobare* al domnului primar inregistrat cu nr. 5268/16.05.2025 privind propunerea de închirierea prin licitație publică a unui spațiu amplasat in T1 Cc 23, situat in satul Tariceni, comuna Sirna, judetul Prahova aflat in domeniul public al Comunei Sirna, in vederea desfasurarii de activitati postale,

Adresa Companiei Nationale Posta Romana SA, Oficiul Judetean de Posta si Curierat Prahova inregistrata cu nr. 3689/29.04.2024 prin care solicita acordul pentru incheierea unui nou contract de inchiriere a Ghiseului Postal Tariceni,

Raportul întocmit de secretarul general al comunei Sirna, înregistrat sub numărul 5269/16.05.2025,

Raportul de evaluare nr. 295 – 024 din 7 martie 2024 mijloc fix apartinand domeniului public al comunei Sirna - Cladire Posta pentru stabilirea chiriei de piata,

Raportul de avizare al Avizul Comisiei nr. 1- activitati economico-financiare, juridica si disciplina, organizare personal aparat propriu, inregistrat cu nr. ...../.....,

Avizul favorabil al secretarului general al comunei Şirna inregistrat cu nr. 5271/16.05.2025,

in conformitate cu prevederile art. 333 - art 344 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

în temeiul art. 129 alin.(2) lit. c) şi alin. (6) lit. a) şi art. 139 alin (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SIRNA adopta prezenta hotarare

Art.l. Se aprobă închirierea, prin licitație publică, organizată în condițiile legii, a unui spațiu amplasat in T1 Cc 23, situat in satul Tariceni, comuna Sirna, judetul Prahova aflat in domeniul public al Comunei Sirna, in vederea desfasurarii de activitati postale.

Art. 2. Se aproba Raportul de evaluare nr. 295 – 024 din 7 martie 2024 mijloc fix apartinand domeniului public al comunei Sirna - Cladire Posta pentru stabilirea chiriei de piata, intocmit de Negoita Iulian Cristian – expert evaluator Proprietati Imobiliare, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. - Se aprobă documentația de atribuire (caietul de sarcini- anexa nr. 2 , fişa de date a procedurii- anexa nr.3, contractul-cadru conţinând clauze contractuale obligatorii – anexa nr. 4, formulare şi modele de documente - anexa nr 5) privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de licitatie pentru inchiriere conform anexelor 2-5, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. - Se stabileşte preţul minim al chirieri de la care porneste licitatia in cuantum de 1354 lei/an echivalent a 272 euro/an. Plata chiriei se va face in lei. Durata inchirierii imobiliului este de 5 ani.

Art.5. -In vederea evaluarii ofertelor depuse pentru inchirierea spatiului mentionat la art. 1 se constituie o comisie formata din 5 membrii, a carei componenta se aproba prin dispozitie a primarului comunei, reprezentantii Consiliului local in comisie fiind:

- domnul.....
-domnul.....

Art. 6. - Se mandatează primarul comunei Sirna, domnul Sandu Valerica să semneze toate documentele pentru ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 7. - Prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor şi instituţiilor interesate prin grija secretarului general al unitatii administativ teritoriale Sirna.

Avizat legalitate,
Secretar general
Stanciu Georgiana

NEGOITA IULIAN CRISTIAN
Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR
e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro
CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

Anexa nr 1 la HCL nr ----/ ----

RAPORT DE EVALUARE

Nr.295-024 din 7 Martie 2024
mijloc fix apartinand
Domeniul Public al Com.Sirna

CLADIRE "POSTA"

pentru stabilirea chiriei de piata

amplasata in Com.Sirna, Sat Tariceni Jud.Prahova
Data de referinta a evaluarii: 7 Martie 2024

Adresa: Comuna Sirna, Sat Tariceni, Jud.Prahova

Proprietar: COMUNA SIRNA prin PRIMAR
Client: COMUNA SIRNA prin PRIMAR
Destinatar: COMUNA SIRNA prin PRIMAR

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului.

NEGOITA IULIAN-CRISTIAN
Semnat digital de NEGOITA IULIAN-CRISTIAN
Data: 2024.03.07 20:28:18 +02'00'

1.2. SINTEZA EVALUARII

Prezentul raport estimează valoarea de piaţă şi a chiriei pentru următorul bun imobil:

CLADIRE „POSTA" AMPLASATA PE T1 Cc23 COMUNA SIRNA, SAT TARICENI, JUD. PRAHOVA, PROPRIETATEA DOMENIULUI PUBLIC APARTINAND COMUNEI SIRNA.

SOLICITANTUL LUCRARII: COMUNA SIRNA

DESTINATARUL LUCRARII: COMUNA SIRNA

Data evaluarii: 07.03.2024
Curs valutar de referinţă BNR la data evaluării: 4,9707 LEI/ EURO.

Valoarea de piaţă raportată (abordarea prin cost):

14100 lei echivalent a 2830 euro (880 lei/mp Au)

Suprafaţa construita este de ~ 21,89 mp; Suprafata utila este de ~ 16 mp.

Valorile minime estimate ale chiriei de piata:

Valoarea estimată a chiriei anuale este de:
1.354 lei echivalent a 272 euro (85 lei/mp echivalent a 17 euro/mp).
Valoarea estimată a chiriei lunare este de:
113 lei echivalent a 23 euro (7.06 lei/mp echivalent a 1,42 euro/mp).

**Valoarea de piaţă nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizării unei tranzacţii, in condiţiile si la valorile specificate de lege si in funcţie de calitatea persoanelor implicate in tranzacţie (fizice sau juridice), iar in cazul persoanelor juridice in funcţie de înregistrarea fiscala a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA)*

Conform O.U.G. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, Art.129 alin 2 lit c) si alin. 6 lit a-b), Art.362 alin 3, Consiliul local hotărăşte darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosinţă gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei...Procedura de inchiriere va respecta Art.332 – 348 din Codul Administrativ.

Chiria/redeventa se va stabili prin Hotarare a Consiliului Local si va fi platita anual, trimestrial sau lunar in baza contractului de inchiriere/concesionare ce sa va incheia ulterior obtinandu-se un venit continuu si sigur la bugetul local al Primariei Com. Sirna.

NEGOITA IULIAN-CRISTIAN
Semnat digital de NEGOITA IULIAN-CRISTIAN
Data: 2024.03.07 20:28:50 +02'00'

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila exclusiv in conditiile, prevederile si destinatia prezentului raport;
- In situatia unor tranzactionari a proprietatii, pretul se va putea situa atat deasupra cat si sub valoarea opinata tinand seama de particularitatile valabile la data tranzactiei (motivatia vanzatorului, motivatia cumparatorului, caracteristicile pietei imobiliare, conditii concrete ale tranzactiei etc.)
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Piesele desenate si suprafetele luate in considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar in scop informativ si pentru atingerea scopului evaluarii, neputand fi utilizate in alt scop. Evaluatorul nu-si asuma nici o rapundere pentru situatia in care, in urma efectuarii eventualelor masuratori, suprafetele rezultate difera de cele luate in considerare in prezentul raport.
- Valoarea se refera la valoarea integrala a dreptului de proprietate, diferente nesemnificative ale rezultatelor unor masuratori ulterioare nu modifica valoarea proprietatii;
- Valoarea proprietatii nu este influentata direct proportional de evolutia cursului de schimb al monedei nationale in raport cu alte valute ;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Data: 27.02.2024

Expert Evaluator E.P.I.

Legitimatie nr.14612

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

Iulian-Cristian Negoita

NEGOITA IULIAN-CRISTIAN

Semnat digital de NEGOITA IULIAN-CRISTIAN
Data: 2024.03.07 20:29:02 +02'00'

1.3. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE si CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele:

- Afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative mentionate in raport si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes prezent sau de perspectiva privind proprietatea care face obiectul raportului de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate exceptie facand rolul mentionat aici.
- Evaluatorul nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul.
- Evaluatorul nu are vreun interes financiar legat de o posibila tranzactie a bunurilor evaluate.
- Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unor anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu e... influentata de aparitia unui eveniment ulterior.
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele de evaluare a bunurilor 2020, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Bunul evaluat a fost inspectat personal de catre evaluator. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impuse de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- In elaborarea prezentului raport evaluatorul nu a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.
- Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport oferind o evaluare obiectiva si impartiala.
- Evaluatorul are incheiată asigurarea de răspundere profesionala pe anul 2021 la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A .

Expert Evaluator E.P.I.

Legitimatie nr.14612

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

Iulian-Cristian Negoita

NEGOITA IULIAN-CRISTIAN

Semnat digital de NEGOITA IULIAN-CRISTIAN
Data: 2024.03.07 20:29:16 +02'00'

1.4. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Expert evaluator proprietati imobiliare	Iulian – Cristian NEGOITA – persoana fizica
CUI	23073540
Legitimaţie ANEVAR	Nr. 14612 – valabila 2024
Adresa evaluatorului	Oraşul: PLOIESTI, Strada Malu Rosu nr. 61A, bloc 140E, scara A, etaj p, apartament 2, Jud. Prahova Telefon: 0244.524992; 0722. 821 726; Fax: 0244.524 992 E-mail: mcnegoita@yahoo.com contact@evaluator-ploiesti.ro Web: www.evaluator-ploiesti.ro
OBIECTUL PRINCIPAL DE ACTIVITATE	CAEN 7022-Activitati de consultanta pentru afaceri si management(evaluari proprietati imobiliare)
CPV	79419000-4 Servicii de consultanta in domeniul evaluarii (Rev.2)
Atestare profesionala	Certificat nr.3521 din 19.07.2007 ANEVAR

Negoita Iulian Cristian expert evaluator, realizeaza evaluari bunuri imobile pe raza judetului Prahova pentru:

- ✓ Vanzare–cumparare - evaluarea proprietatilor imobiliare pentru a asista un potential cumparator la intocmirea ofertei sale sau a asista un potential vanzator in stabilirea unui pret real-acceptabil pe care sa il pretinda, sau pentru a ajuta ambele parti sa determine pretul de cumparare/vanzare pentru o anumita tranzactie;
- ✓ Raportare financiara, inregistrare in contabilitate active imobile si reevaluarea acestora;
- ✓ Reorganizarea, lichidare;
- ✓ Concesionare, inchirieri terenuri si constructii, arbitraj asupra unor dispute;
- ✓ schimb de proprietati intre domeniile private ale oraselor, comunelor si persoane fizice/juridice;
- ✓ estimarea valorii de impozitare;
- ✓ Garantare imprumuturi;
- ✓ Credit ipotecar;
- ✓ estimarea valorii de asigurare;

CUPRINS

1. PARTEA INTAI - INTRODUCERE
1.1. PAGINA DE TITLU 1
1.2. SINTEZA EVALUARII 2
1.3. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE si CERTIFICAREA EVALUATORULUI 4
1.4. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI; 5
1.5. CUPRINS 6

2. PARTEA A DOUA – IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE
2.1. BAZA DE EVALUARE; TIPUL VALORII ESTIMATE, SFERA EVALUARII 7
2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ALTOR UTILIZATORI DESEMNATI 8
2.3. SCOPUL EVALUARII 8
2.4. IDENTIFICAREA ACTIVELOR EVALUARII / PROPRIETATEA DE EVALUAT 8
2.5. DATA EVALUARII 8
2.5.1. DATA EFECTIVA A OPINIEI ASUPRA VALORII 8
2.5.2. DATA RAPORTULUI 8
2.6. MONEDA RAPORTULUI, MODALITATEA DE PLATA 9
2.7. DOCUMENTAREA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII 9
2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 9
2.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 9
2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 11

3. PARTEA A TREIA – DESCRIEREA RAPORTULUI
3.1. INSPECTIA PROPRIETATII 12
3.1.1. DESCRIEREA CLADIRII 13
3.2. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE/ SITUATIA JURIDICA 15
3.3. STUDIU DE VANDABILITATE / ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 15
3.3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA PROPRIETATILOR DE EVALUAT 16

4. PARTEA A PATRA – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII
4.1. METODOLOGIA DE EVALUARE 16
4.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE 16
4.3. VALOAREA CLADIRII 17
4.3.1. ABORDAREA PRIN COST 20
4.3.2. ABORDAREA PRIN VENIT 20
4.3.3. ESTIMAREA CHIRIEI 22
4.4. RECONCILIEREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORILOR 22

5. ANEXE

2. IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1. BAZA DE EVALUARE; TIPUL VALORII ESTIMATE; SFERA EVALUARII

„Evaluarea, este un proces de estimare a valorii."

„Evaluarea este un proces de determinare a unui tip de valoare, a unui tip de proprietate, la o anumita data si concretizata in raportul de evaluare."

„Evaluarea este o determinare si nu un calcul exact al unei valori printr-o formula matematica sau printr-o cuantificare precisa. Ea impune aplicarea rationamentului profesional al evaluatorului."

Baza evaluarii reprezinta tipul de valoare adecvat (valoarea de piata)

Tipul valorii – estimarea „valorii de piata" conform scopului evaluarii si asa cum este definita in Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadru General.

Sfera evaluarii / amploarea investigatiilor – include identificarea proprietatii, investigarea aspectelor privind dreptul de proprietate, vecinatati, starea proprietatii prin inspectia acesteia, piata imobiliara din zona tranzactii-recente cu proprietati imobiliare, limitari privind investigatiile dar si conditiile limitative.

Valoarea de piaţă este definită in standardul de evaluare SEV 100 – Cadrul general . Conform standardului, definiţia valorii de piaţă este următoarea:

"***Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluării, între un cumpărător hotărât* şi *un* vânzător *hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un* marketing *adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".*

Standarde aplicate:

În elaborarea prezentului raport de evaluare, au fost luate în considerare următoarele standarde:
Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara
- SEV 630 – Evaluarea Bunurilor Imobile

O.U.G. nr 57/2019 privind Codul Administrativ.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea pe baza informatiilor solicitate clientului;
- inspectia proprietatii imobiliare;
- discutii purtate cu clientul;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- stabilirea tipului de valoare si scopului evaluarii;
- culegerea si interpretarea informatiilor culese d.p.d.v. al evaluarii;
- aplicarea metodelor/tehnicilor de evaluare considerate oportune si estimarea valorii;

Metodologia de evaluare folosita a fost abordarea prin cost (cost de inlocuire net) si abordarea prin venit.

In principiu aceasta se refera la:

Abordarea prin cost – costul de inlocuire net, este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii cladirii subiect prin deducerea din costul de nou a deprecierii cumulate. Nu se adauga valoarea terenului, obiectul evaluarii fiind doar evaluarea cladirii, terenul aferent fiind inclus in clasa terenuri care se evalueaza si inregistreaza in contabilitate separat.

Abordarea prin venit prezinta calulul venitul curent al proprietatii obtinut din chirie cu deduceri pentru pierderile din neocupare si din neplata chiriei. Ulterior este estimat venitul net din exploatarea proprietatii. In calculele pentru determinarea valorii se foloseste o metoda de capitalizare adecvata si ratele de capitalizare corespunzatoare.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ALTOR UTILIZATORI DESEMNATI

PROPRIETAR	COMUNA SIRNA prin PRIMAR
Adresa	Comuna SIRNA, Sat Tariceni, CUI: 2844626 Judeţul PRAHOVA Telefon: 0244.485012 Fax: 485012
CLIENT	COMUNA SIRNA prin PRIMAR
DESTINATAR	COMUNA SIRNA prin PRIMAR

2.3. SCOPUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara alcatuita din cladire cu destinatia „Posta" aflata in domeniul public al Comunei Sirna, Jud.Prahova asa cum rezulta din sinteza la raport.

Scopul evaluarii proprietatii imobiliare este **estimarea valorii de piata si a cuantumului chiriei** a imobilizarii corporale aflate in administrarea Comunei Sirna, in vederea **inchirierii**.

Pentru orice alt scop decat cel declarat in prezentul raport, valoarea estimata poate fi diferita de cea evidentiata in raport.

2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI EVALUARII / PROPRIETATII DE EVALUAT

PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate imobiliara – cladire "Posta", amplasata pe raza Com. Sirna, sat Tariceni, T1 Cc23
Proprietar	Se afla in administrarea comunei Sirna
Adresa proprietăţilor	Comuna Sirna, Sat Tariceni, Judeţul PRAHOVA

2.5. DATA EVALUARII

2.5.1. DATA EFECTIVA A OPINIEI ASUPRA VALORII

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de **07.03.2024 (data evaluarii)**, data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de catre evaluator.

2.5.2. DATA RAPORTULUI

Data intocmirii raportului de evaluare este 07.03.2024.

2.6. MONEDA RAPORTULUI, MODALITATEA DE PLATA

Opinia finală a evaluării este prezentata in LEI si EURO .

Cursul valutar utilizat in calcule pentru alocarea valorilor constructiilor este cursul valabil comunicat de BNR pentru data de 07.03.2024 este: **1 EURO= *4.9707 lei***

Exprimarea in valuta a opiniei finale o considerăm adecvată doar atat vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiţii similare, cursul de schimb şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţa imobiliară specifică etc.)

Plata onorariului evaluatorului se efectueaza integral prin virament bancar in ROL conform contract.

2.7. DOCUMENTAREA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Pentru realizarea evaluarii, mi-au fost prezentate urmatoarele documente :

- Adresa solicitare evaluare cladire si suport topografic cu amplasare si suprafata construita;

A fost prezentat act – HCL 45 - care atesta apartenenta cladirii la domeniul public al comunei/act de proprietate.

S-a inspectat si fotografiat bunul.

2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Pentru intocmirea raportului de evaluare, au fost analizate informatiile:

- Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare;
- Informaţii privind piaţa imobiliara specifica (preturi, etc.);
- Alte informaţii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informaţii au fost:

- Proprietarul pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situaţie juridica, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- Inspectia proprietatii la fata locului;
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- catalog de reevaluare si indici de actualizare preturi.

2.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate in cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată in concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport. Ipotezele sunt limite impuse fara voia evaluatorului. Ipotezele speciale sunt ipoteze care fie presupun fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacţie de un participant tipic pe piaţă, la data evaluării. Conditii limitative sunt restrictii impuse evaluarii.

Principalele **ipoteze** şi **conditii limitative** de care s-a ţinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Evaluarea s-a elaborat in ipoteza continuarii activitatii entitatii.
- Activul a fost evaluat pe o baza de sine statatoare si nu in combinatie cu alte active.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile si documentele furnizate de către proprietar si au fost prezentate fără a se intreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afecteaza dreptul de proprietate mentionand ca nu a facut cercetari specifice la arhive etc; Proprietatea imobiliara se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală, nu a fost revendicata de nici o persoana, nu a fost contestat dreptul de proprietate.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă şi luata in considerare in prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informaţi de nici o inspecţie sau raport care sa indice prezenta contaminanţilor sau a materialelor periculoase; Se presupune ca nu exista vicii ascunse a proprietatii care ar putea afecta valoarea acesteia;Nu am cunostinta despre starea si structura solului .
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietăţii in condiţiile tipului de valoare selectata;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode de evaluare, prezentata în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de particularităţile evaluării şi disponibilitatea datelor de intrare şi a informaţiilor pentru evaluare.
- Informatiile sunt obtinute din surse pe care le consider de incredere considerand ca sunt adevarate si corecte. Informatiile obtinute sunt considerate pertinente dar nu garantez asupra acestora neavand posibilitatea de a verifica autenticitatea actelor juridice si a celorlalte documente care nu au fost prezentate evaluatorului; Datele furnizate de proprietar se considera a fi surse de incredere, proprietarul garantand asupra autenticitatii si corectitudinii acestora.
- Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;
- Suprafeţele au fost extrase din suportul topografic pus la dispozitia evaluatorului si masuratori aproximative efectuate de evaluator la fata locului cu ocazia inspectiei. Suprafetele luate in calcul si datele din raport sunt acceptate de destinatar/utilizator ca fiind corespunzatoare pentru a estima valoarea.
- Valorile propuse de lucrare sunt o predictie, o opinie si sunt subiective;
- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre destinatarul evaluarii numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre acesta si in scopul precizat in raport;
- Responsabilitatea detinerii si exploatarii proprietatii imobiliare ii revine proprietarului acestuia.

Ipoteze speciale:

- Prezentul raport este intocmit la solicitarea proprietarului/beneficiarului iar evaluarea este valabila numai pentru scopul precizat;
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata nu se modifica semnificativ in raport cu cele existente la data intocmirii raportului (starea pietei, nivelul cererii si

ofertei, inflatia, evolutia cursului de schimb etc); Pe piata imobiliara, valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara;

- In raportul de evaluare am estimat valoarea de piata care poate sa difere de valoarea ce s-ar putea obtine din tranzactionarea pe piata a proprietatii. Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate in aplicarea metodelor de evaluare au tinut cont de informatiile disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul, prin naturii muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea evaluata, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Orice valoare estimata in prezentul raport se aplica intregii proprietati iar orice divizare, alocare a unei valori in functie de anumite interese, va invalida valoarea estimata, exceptie facand cazul cand o astfel de distribuire se mentioneaza in raport.

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport este intocmit la cererea proprietarului, pe baza informatiilor acestuia si in scopul precizat.

Valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data prezentata in raport si un interval de timp limitat dupa aceasta data daca atata timp cat conditiile pietei nu sufera modificari semnificative care pot afecta opinia evaluatorului. Opinia evaluatorului este analizata in contextul economic general (2024) cand are loc evaluarea, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare din zona precum si scopul prezentului raport, evaluatorul nefiind responsabil decat in limita informatiilor mentionate la data evaluarii.

Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al proprietarului, destinatarului si utilizatorilor desemnati precum si autorului evaluarii. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru proprietar, destinatar si utilizator iar autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.

Prezentul raport de evaluare in original sau copie este confidential, nu poate fi reprodus, multiplicat sau publicat atat de client, destinatar cat si de terte persoane, fara consimtamantul prealabil scris al evaluatorului cu privire la forma si contextul in care poate sa apara. Nu accept nici o responsabilitate daca este transmis unei terte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Identitatea evaluatorului, nu va fi facuta publica fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului.

3. DESCRIEREA RAPORTULUI

3.1. INSPECTIA PROPRIETATII

Inspecţia proprietăţii a fost realizată in 06.03.2024 de către expert evaluator Negoita Cristian.
Au fost preluate acte si informaţii referitoare la proprietatea evaluate, s-a realizat descrierea, s-a fotografiat proprietatea etc.

DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

ZONA DE AMPLASARE	Comuna Sirna este situata in S-V Judetului Prahova, la circa 15 km fata de Municipiul Ploiesti. Comuna este formata din satele Bratesti, Habud, Sirna (localitatea de resedinta), Tariceni, Varnita si Coceana. Este situata la granita dintre judetul Prahova si judetul Dambovita. Se invecineaza cu umatoarele comune: la sud cu Poienarii Burchii, la est cu Tinosu, la nord cu Brazi si la nord-vest cu localitatea Cocorastii Colt. Comuna este situata in campia din sud-vestul judetului. Propritatea de evaluat este situata in extravilanul Com. Sirna. Cladirea este amplasata pe raza sat. Tariceni, in partea centrala. Zona in care este situate cladirea este considerata o zona rezidentiala, cu locuinte si cladiri administrative, institutii publice.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto – DJ 101G care strabate Satul Tariceni de la Sud la Nord, drum asfaltat care deserveste terenul evaluat.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: zona de campie, cladiri-locuinte, terenuri intravilane curti constructii si arabile. Zona in care este localizat bunul de evaluat este o zona aflata in usoara dezvoltare, iar dezvoltarile de proprietati sunt in general pe partea rezidentiala. Regimul de inaltime al constructiilor este tip P , P+E.
UTILITATI EDILITARE	Retea de energie electrica: existenta Retea de apa: existenta Retea de termoficare: inexistenta Retea de gaze: existenta Retea de canalizare: inexistenta; Retea de telefonie: existenta
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Din observatiile sau informatiile evaluatorului, fara a face expertize sau determinari de laborator, nu s-au identificat factori de mediu cu efect negativ asupra proprietatilor in cauza (poluare fonica si cu noxe auto, substante chimice, toxice, contaminari ale terenurilor).
AMBIENT	Linistit cu trafic auto si pietonal redus.
CONCLUZII PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona rurala, amplasare pentru constructii si alte dotari; absenta poluare; zona cu piata in dezvoltare, fara alunecari de teren .

3.1.1. DESCRIEREA CLADIRII

Proprietar	Comuna SIRNA prin Primar	
Funcţiune	Clădire administrativa; servicii „Posta"	
An constr.	Aprox.1970	
Suprafete	Ad ~ Ac ~ 21,89 m² Au ~ 16 m²	H ~ 2.2m
Nr.niveluri	Parter (P)	
Structura de rezistenţă	Infrastructura: Fundaţia este directă, continuă sub ziduri, din beton, specifică construcţiilor uşoare.	
	Suprastructura: cladire formă dreptunghiulară (3.63x6.03m), cu pereţi portanţi realizaţi din zidărie de caramida, o singura incapere, planşeu din beton, necirculabil, tip terasă, pe care s-a dispus sarpanta, structura lemn cu invelitoare panouri ondulate azbociment, pantă sub 7%,cu scurgere exterioară, neizolata termic.	
Închideri	Anvelopa (pereţii exteriori) este formată din pereţi de zidărie de cărămidă gros 30cm, tencuiţi pe ambele feţe. Compartimentarea - o singura incapere. Învelitoarea este din panouri ondulate azbociment pe structura lemn. Colectarea apelor pluviale se face la margine (in spate cladire), fara igheaburi /burlane.	
Finisaje	Exterioare: tencuiala simpla tip strop Interioare: Pardoseala din strat rigid din beton simplu, cu îmbrăcăminte din covor PVC/ lemn. Pereţii şi tavanul au zugrăveli lavabile. Tâmplăria exterioară este executată din tamplarie PVC cu geamuri tip termopan care asigură o izolare termică şi fonică adecvată.	
Instalaţii	Clădirea este prevăzută cu instalaţii electrice racordata printr-un bransament pe cablu aerian de la reţeaua de joasă tensiune la nişa montată pe exteriorul clădiri, şi induce o tensiune de 220V., fara instalatii sanitare, de încălzire. Confortul termic este asigurat de soba pe lemne. Ventilaţia se realizează în mod natural.	
Stare tehnică	Structură de rezistenţă: bună; Anvelopa / compartimentări: stare bună; Finisaje / Instalaţii: stare bună.	

3.2. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE/ SITUATIA JURIDICA

Dreptul de proprietate, prin definitie, este „acel drept real care permite titluarului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de ai culege foloasele materiale si de a dispunde de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale".

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate asupra imobilizarii apartine Comunei Sirna conform HCL 45 si discutii cu reprezentatii primariei si alcatuieste domeniul public al Comunei Sirna

Evaluarea proprietatilor se face in ipoteza dreptului de proprietate real absolut detinut de Comuna Sirna. Evaluatorul nu a avut la dispozitie extrase de carte funciara recente, nu sunt inregistrate sarcini asupra dreptului de proprietate.

Din discutii purtate cu reprezentantii primariei, nu sunt litigii pe rol privind proprietatile de evaluat, in momentul efectuarii raportului de evaluare .

Evaluarea s-a facut in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si marketabila.

3.3. STUDIU DE VANDABILITATE / ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;

b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de

munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;

c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;

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

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

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

3.3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA PROPRIETATII DE EVALUAT

Imobilul evaluat este de tip comercial.

Valorile de piaţă a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condiţiilor actuale ale pieţei imobiliare).

- caracteristici cerere: redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpătători, motivata de politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergenţe a preţurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- caracteristici oferta: mai mare – in comparaţie cu dimensiunile cererii
- echilibru cerere – oferta : pe piaţa proprietăţilor similare celei evaluate fiind influenţată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbţie a pieţei de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci funcţie de evoluţia vânzărilor, la momentul actual consider starea pieţei imobiliare, pe acest segment, în stagnare.
- tendinţe : o situaţie volatilă ce poate fi depăşita prin factorii care ar putea influenţa in mod direct stimularea creditării ce constau intr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergenţe a preţurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotaţii oferte preturi unitare de vânzare cladiri (in zona preţul de vânzare este cuprins intre 100 – 300 euro/mp in funcţie de suprafaţă si accesul la utilităţi).
- cotatii oferte chirii de piata 1-3 EURO/mp pentru spaţii comerciale iar pentru spaţii industriale între 1-2 EURO/mp.

Piaţa imobiliară este mai puţin activă. Oferta este mai mare decât cererea. Piaţă a cumpărătorului.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. METODOLOGIA DE EVALUARE

Evaluarea cladirii s-a facut la valoarea de piata a acesteia.
Metodele recunoscute de evaluare a cladirii sunt:
- Abordarea prin piata;
- Abordarea prin venit;
- Abordarea prin cost.

Pentru evaluarea proprietatii, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor, a fost utilizata Abordarea prin cost si prin venit. Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea acestora s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Abordarea prin piata, nu se aplică datorită destinaţiei şi caracteristicilor fizice şi economice ale imobilului evaluat. Nu s-au identificat proprietăţi similare tranzacţionate recent.

4.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare *- este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din următoarele situaţii:
- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa indeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- ***permisibilă legal*** - in toate cazurile sunt analizate doar acele utilizări permise de lege. Este necesar sa se analizeze reglementările privind dotarea, restricţiile de vânzare-cumpărare, normativele de construcţii, impactul asupra mediului, restricţiile de dezvoltare.
- ***posibila fizic*** - Dimensiunea, forma, suprafaţa, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii, etc.) afectează utilizările unor proprietăţi imobiliare. Este necesar de asemenea sa fie analizata capacitatea si disponibilităţile utilităţi publice.
- ***fezabila financiar*** - Este necesara analiza pentru a determina daca utilizarea proprietăţii produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligaţiile financiare si amortizarea capitalului.
- ***maxim productiva*** - Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piaţa pentru acea utilizare si conform limitarilor urbanistice .

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare. Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analizarea fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului, precum si de cresterea potentiala a valorii.

Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea cladirii trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipului de proprietate existent in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, **proprietatile de evaluat au fost analizate pentru cea mai buna utilizare in ipoteza terenurilor ocupat cu constructii/cladiri**, care respecta criteriile CMBU.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata spatiilor industriale, comerciale, administrative si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Concluzia este ca cea mai buna utilizare a constructiei in cauza este utilizarea in continuare ca proprietate imobiliara cu destinatia initiala – spatiu comercial (asa cum este in prezent).

Fata de cele arătate anterior, proprietatea va fi analizata pentru cea mai buna utilizare la momentul actual si utilizare in continuare .

CMBU = comercială

Terenul nu face obiectul raportului de evaluare, acesta apartinand Academiei Romane.

4.3. VALOAREA CLADIRII

Etape parcurse
- documentarea, pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentelui si a zonei;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

4.3.1. ABORDAREA PRIN COST (cost de inlocuire net)

Abordarea prin cost stabileste valoarea prin estimarea costului de construire a unei noi proprietati, cu aceeasi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare. In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari pentru diferite forme de depreciere cumulata (deteriorare fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Costul de inlocuire – reprezinta costul curent necesar pentru inlocuirea unui activ cu activul sau modern echivalent din care se scade deteriorarea fizica si toate formele relevante ale deprecierii si optimizarii.

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- *uzura fizica* – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente:
  1. *uzura fizica recuperabila* care se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou si se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice este mai mare decat cresterea de valoare rezultata.

2. *uzura fizica nerecuperabila* – se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectatein prezent din motive practice sau economice.

- Neadecvare functionala – data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte:
  1. *neadecvare functionala recuperabila* – se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionare
  2. *neadecvare functionala nerecuperabila* – poate fi cauzata de supradimensionare sau de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus.
  3. *depreciere economica (din cauze externe)* – este utilitatea diminuata a unei cladiri datorita unei influente negative din mediul exterior. Se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, declinul vecinatatii, localizarea proprietatii in localitate, regiune sau provincie, conditiile pietei locale etc.

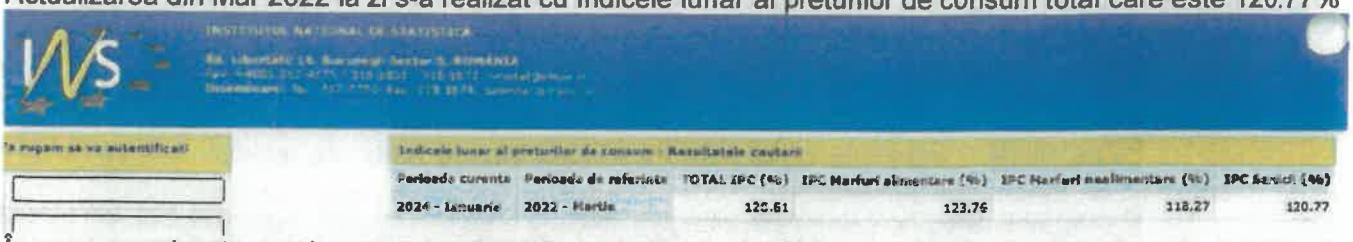
Baza valorilor estimate pentru constructie este Catalogul de reevaluare locuinte nr 124 fisa 5A, Editura MATRIX ROM Bucuresti. Prin aceasta procedura se obtine costul brut al locuintei.

Estimarea deprecierii totale a constructiei se realizeaza prin: estimarea gradului de uzura fizica tinandu-se seama de unele aspecte de ordin general (durata de viata consumata pentru structura de rezistenta; starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora si durata lor normala de viata; starea instalatiilor, durata de viata, nivelul de reparatii sau inlocuire, perioada executarii acestor lucrari) si orientandu-se dupa "Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloace fixe din grupa 1 – constructii" – avizati de Consiliul Tehnico-Stiintific al M.L.P.A.T./normativul P 135-1999 (avizat de M.L.P.A.T. cu ordinul nr. 85/N/1999 si care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii si pe baza aprecierii de pierdere de valoare din neadecvari sau cauze externe – Anexa 22 pagina 29, subgrupa 1.3.19.1 – cladire pentru posta etc. cu zidarie caramida, beton armat etc.

Vechimea de aprox.54 ani (an construire ~1970), stare buna, rezultand o uzura fizica de aprox 71-78%.

$$\text{Coeficientul de uzura} = 71 + \frac{78-71}{55-50} \times (54-50) = 76.6\%$$

Actualizarea din Mar 2022 la zi s-a realizat cu Indicele lunar al preturilor de consum total care este 120.77%



Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautari

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)	IPC Marfuri alimentare (%)	IPC Marfuri nealimentare (%)	IPC Servicii (%)
2024 - Ianuarie	2022 - Martie	125.61	123.76	118.27	120.77

În ceea ce priveşte neadecvarea funcţională, evaluatorul considera ca intreaga constructie este functionala si destinata scopului pentru care a fost edificata – cladire comerciala/administrativa. Deprecierea functionala este considerata 0.

Evaluatorul nu considera aplicarea unei deprecieri economice pentru acest tip de cladire.

NEGOITA IULIAN CRISTIAN
Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR
e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro
CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

DETERMINAREA VALORII CONSTRUCTIEI PRIN COST DE INLOCUIRE NET

1. DATE DE IDENTIFICARE

Denumire	**Cladire Posta**
Amplasament	Sat Tariceni
Data PIF	~ 1970

2. CARACTERISTICI TEHNICE

Tipul constructiei	constructie zidarie (chiosc)	
Regim de inaltime	P	
Aria desfasurata (Ad) mp	21.89	6.03x3.63m
Aria construita (Ac) mp	21.89	
Aria utila (Au) mp	16	
Inaltime de calcul (h) m	2.5	

3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT

Metoda comparatiilor unitare Estimarea costului unitar la nivel 1964	Evaluarea cladirilor de locuit si administrative			
	Catalog de reevaluare nr 124 Fisa nr.9A		Val. de inlocuire	800 lei/mp Ad
	Total	lei/mp Ad	800	
	Corectii			
	- pentru lipsa instal.sanitare	lei/mp Ad	-17	
	- pentru inaltimi medii mai mici de 3.4m	lei/mp Ad	-96	
	indicatorii se inmultesc x 088 (h 2.2m)			
	- pentru invelitoare azbociment	lei/mp Ad	24	
	- pentru instalatii electrice fluorescent	lei/mp Ad	29	
	- pentru incalzire sobe combustibil solid	lei/mp Ad	-21	
	Pret barem (Pb)	**lei/mp Ad**	**719**	
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)				
	coeficient de actualizare grupa 1.4A		3.18806	
	CIB (lei)	50,177	CIB/mp(lei)	2,292
	CIB (euro)	10,096	CIB/mp(euro)	461
Estimarea deprecierilor	Depreciere fizica	76.6	38,435	
	Depreciere functionala	0	0	
	Depreciere externa	0	0	
	Total depreciere	76.6	38,435	

4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET

Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - deprecieri	CIN	CIN/mp	
	CIN (lei)	11,741	536	
	CIN (euro)	2,362	108	
Valoarea constructiei (lei) in Mar'22		11,700		
Valoarea constructiei (euro) in Mar'22		2,400		
actualizare Mar'22-prezent		1.2077		
Valoarea actualizata (Lei)Feb 2024		14100		
Valoarea actualizata (EUR)Feb 2024		2900		

IMBUNATATIRI		
nu sunt		**Valoarea actualizata (LEI/mp Au)**
Valoarea actualizata (LEI) Feb 2024	**14100**	**880**
Valoarea actualizata (EUR)Feb 2024	2840	180

Valoarea proprietăţii imobiliare (cladire) evaluate prin metoda costului de inlocuire net este:

Denumire	Valoare (LEI)	Abordare
Cladire „Posta"	**14.100**	Cost
TOTAL	**14.100**	

4.3.2. ABORDAREA PRIN VENIT(metoda capitalizarii venitului)

In metodele de randament se calculează veniturile curente generate de proprietate ţinând cont de pierderile din cauza neocupării integrale şi/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea proprietăţii. Folosind rate de capitalizare sau de actualizare, fundamentate pe piaţa investiţiilor imobiliare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicaţie a valorii proprietăţii dată de metodele de randament.

Pentru a estima valoarea proprietăţii imobiliare voi folosi capitalizarea directă, care transformă nivelul estimat al venitului net aşteptat într-un indicator de valoare a proprietăţii.

Pentru înţelegerea metodei vom explica nişte termeni folosiţi:

Venitul brut potenţial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiţiile de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor operaţionale.

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietăţii imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

Venitul net din exploatare (VNE) reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scăderea amortizării şi serviciului aferent creditului ipotecar.

Valoarea este dată de formula:

$$Pret = \frac{VNE}{c} \quad c = rata\ de\ capitalizare$$

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparaţiilor, care se bazează pe o analiză bazată pe studiile de piaţă efectuate de marile agenţii imobiliare şi de consultanţă imobiliară. Metodologia de calcul este prezentată mai jos:

Sursa	Localizare	Rata de capitalizare
CBRE Romania	asimilare orase secundare	9.5
Colliers International	asimilare orase secundare	9
Cushman& Wakefield Echinox	asimilare orase secundare	9.5
Darian DRS	asimilare orase secundare	10.5
Rata de capitalizare estimata		**9.6**

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Explicatii	Caldire 1 camera
Amplasare	Tariceni
Tip cladire	Parter
Aria construita Ac (mp)	21.89
Aria desfasurata Ad (mp)	21.89
Aria utila Au (mp)	16
Chirie medie pe piata locala - rurala (Euro/mp/luna)	1 - 2
Chirie bruta lunara unitara (Euro/mp)	1.5
Chirie bruta lunara (Euro) = Au x Chiria bruta lunara unitara	24
Venitul brut potential VBP (chiria bruta lunara x 12 luni) (Euro)	288
Pierderi de neocupare (% din VBP)	10%
Pierderi de neocupare (Euro)	29
Venitul brut efectiv (**VBE**)=VBP-pierderi de neocupare (Euro)	259
Cheltuieli de exploatare (% din VBE): - impozit/taxa pe proprietate - asigurare - cheltuieli de administrare	5.00% 1.00% 0.00% 4%
Cheltuieli de exploatare (Euro)	13
VNE=VBE-Cheltuieli exploatare (Euro)	246
Rata de capitalizare ©	9.6%
Valoare capitalizata=VNE/c (Euro)	2565
Valoarea estimata (Euro)	**2600**
Curs Euro:	4.9707
Euro/mp Au	**163**
Lei/mp Au	**808**
Teren aferent proprietatii (mp)	nu este cazul
Teren aferent proprietatii (inclusiv cai de acces) (Euro)	0
VALOAREA DE PIATA CLADIRE "POSTA" **(Euro)** **(Lei)**	 **2600** **12920**

Valoarea proprietăţii imobiliare (cladire) evaluate prin metoda capitalizarii venitului este:

Denumire	Valoare (LEI)	Abordare
Cladire „Posta"	**12.920**	Cost
TOTAL	**12.920**	

4.3.3. ESTIMAREA CHIRIEI

Conform solicitarii, se va estima valoarea de piata a suprafetei construite de 21.89 mp cladire „Posta" si pret unitar MINIM de pornire per metru patrat cladire, urmand ca prin Hotarare de Consiliu Local sa se stabileasca cuantumul redeventei contractuale.

Conform SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, cand se evalueaza fie un drept de proprietate afectat de locatiune, fie un drept creat de contractul de inchiriere, este necesar sa se ia in considerare chiria contractuala, iar in cazul in care aceasta este neobisnuita, chiria de piata.

Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Chiria contractuala este chiria care se conformeaza clauzelor unui anumit contract efectiv de inchiriere. Aceasta poate fi fixa sau variabila pe durata contractului de inchiriere. Frecventa platii chiriei si baza calcularii variatiilor acesteia sunt stipulate in contractul de inchiriere si trebuie sa fie identificate si intelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum si obligatiile locatarului.

Conform standardelor de evaluare, chiria contractuala este chiria specificata intr-un contract de inchiriere si poate fi diferita de chiria de piata.

Valoarea de piata a cladirii determinata la abordarea prin cost ~ 14.100 Lei
Rata de capitalizare ~9.6% determinata anterior la abordarea prin venit
Venit net anual pentru un grad de ocupare 100% (chirie obtenabila) = 1354 Lei / an = Chiria anuala
Grad de ocupare estimat ~ 100%
Chiria anuala Lei / an = 1354 Lei x 100% ~ 1354 Lei / an ~ 272 Eur / an
Chirie lunara Lei / luna = 1354 / 12 luni ~ 113 Lei/luna ~ 23 Eur / luna
Chirie lunara Lei / mp suprafata utila / luna = 7,06 Lei/mp/luna ~ 1,42 Eur / mp suprafata utila / luna

Chiria se va stabili prin Hotarare a Consiliului Local si va fi platita anual, trimestrial sau lunar in baza contractului de inchiriere ce sa va incheia ulterior obtinandu-se un venit continuu si sigur la bugetul local al Primariei Com. Sirna.

4.4. RECONCILIEREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORILOR

Criteriile pe baza cărora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentată şi semnificativă sunt:

- Adecvarea;
- Precizia;
- Cantitatea informaţiilor.

Raţionamentul profesional care a stat la baza selectării rezultatului final şi stabilirea concluziei asupra valorii are în vedere credibilitatea, relevanţa şi adecvarea informaţiilor şi ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcţie de scopul evaluării.

In urma evaluarii, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, in opinia evaluatorului, tinand cont de scopul prezentei evaluari, valoarea de piata pentru proprietatea imobiliara evaluata, asa cum se prezinta la data evaluarii, este astazi 06.11.2021 :

Denumire	Valoare (LEI)	Abordare
Cladire „Posta", 21.89mp, Sat Tariceni, Com Sirna	**14.100**	Cost
Cladire „Posta", 21.89mp, Sat Tariceni, Com Sirna	**12.920**	Venit
În cazul proprietăţii imobiliare evaluate s-a considerat relevantă abordarea prin cost, datorită caracterului de piaţa al metodei. Abordarea prin venit a fost folosită numai în scop de verificare pentru a estima valoarea minimă a construcţiei.		
Valoarea de piata estimata a cladirii „Posta"	**14.100**	**Cost**
Valoarea estimata a chiriei anuale (Lei/an):	**1.354**	
Valoarea estimata a chiriei lunare (Lei/luna):	**113**	

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare si costurile de realizare a constructiilor nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile estimate.

Prin reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari de evaluare, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, rationamentele si logica aplicata au condus la judecati consistente.

Valoarea estimata este o predictie si este subiectiva. Ea reprezinta rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.

Valoarea nu include TVA.

Desi estimarile facute s-au bazat pe cercetarile evaluatorului si pe informatiile care mi-au fost incredintate, evaluatorul nu garanteaza indeplinirea exacta a acestora datorita modificarilor majore ce pot interveni pe piata intr-un interval scurt de timp sau a situatiilor speciale ce pot interveni in tranzactia/inchirierea unor proprietati.

Astfel valoarea estimata de evaluator in urma evaluarii proprietatii, trebuie considerata ca fiind „ cea mai buna estimare" a valorii proprietatii in conditiile date de definitia Valorii juste, asa cum apare ea in Standardele de Evaluare a bunurilor 2020.

Expert Evaluator E.P.I.

Legitimatie nr.14612

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

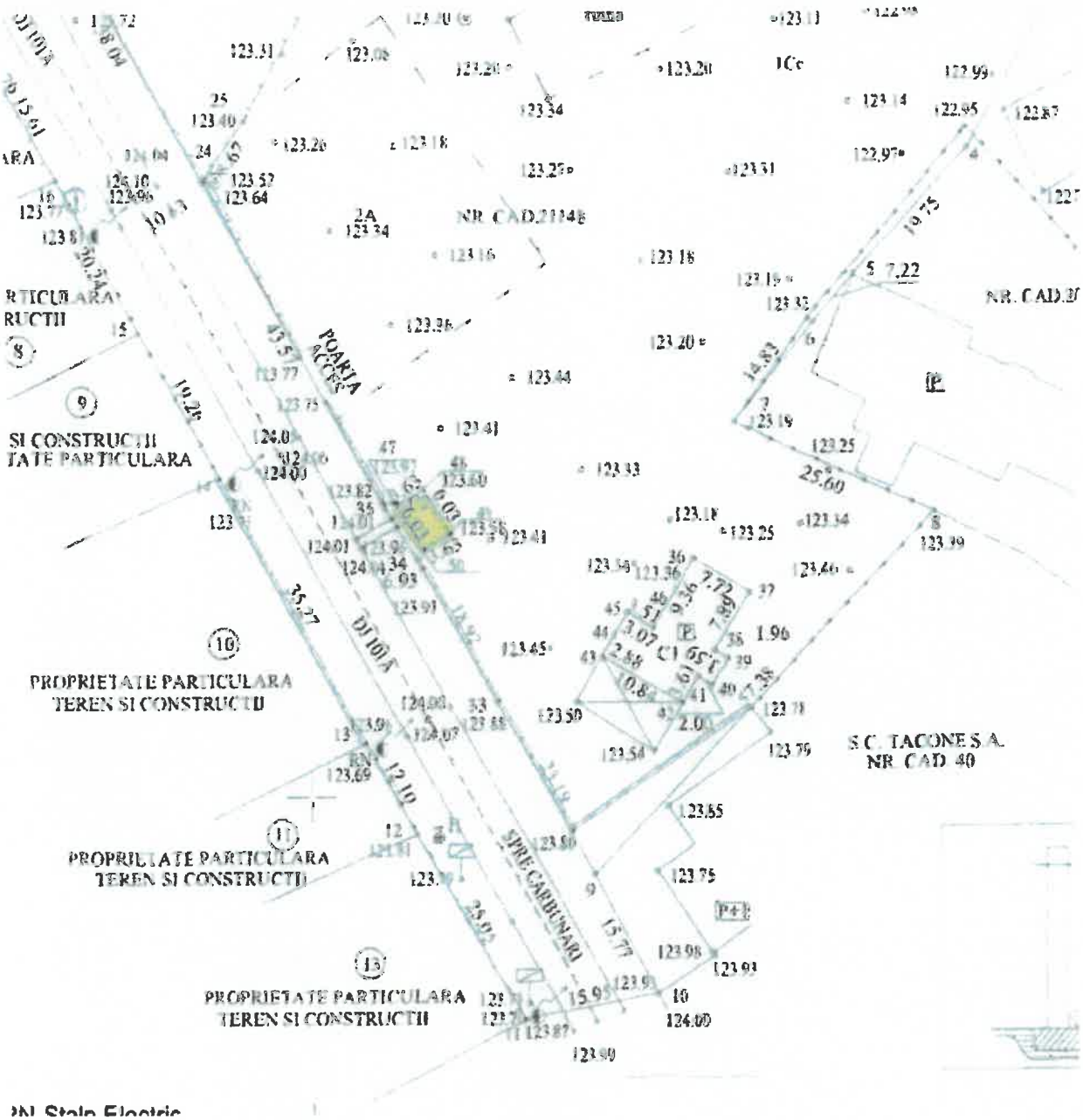
Iulian-Cristian Negoita

NEGOITA IULIAN-CRISTIAN

Semnat digital de NEGOITA IULIAN-CRISTIAN
Data: 2024.03.07 20:29:43 +02'00'

NEGOITA IULIAN CRISTIAN
Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR
e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro
CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

8	1.6.4	Clădire bază sportivă Tătăroani	sat Tătăroani construcție zidărie suprafață=136mp	01.01.2000	158.430,00	Domeniu public conform Hotărârii Consiliului Local nr. 13/30.04.2009
9	1.6.4	Clădire Poștă	sat Tătăroani suprafață=23mp	01.01.1970	12.700,00	Domeniu public conform Hotărârii Consiliului Local nr. 13/30.04.2009
10	1.10	Monumentul Eroilor Căzuți în Primul Război Mondial Tătăroani	sat Tătăroani construcție beton armat, granit suprafață=0mp amplasat lângă terenul de sport	01.01.1970	42.600,00	Domeniu public conform Hotărârii Consiliului Local nr. 13/30.04.2009
11	9.2.1	Teren aferent sediu bancă Federalcoop	sat Tătăroani suprafață=885mp amplasament: T16, Cc959	01.01.1970	25.870,00	Domeniu public conform Hotărârii Consiliului Local nr. 13/30.04.2009
12	9.2.1	Teren sport Tătăroani	sat Tătăroani suprafață=7712mp amplasament: T34, Cc1798	01.01.1970	193.650,00	Domeniu public conform Hotărârii Consiliului Local nr. 13/30.04.2009
13	9.2.1	Teren sediu nou Primărie	sat Tătăroani suprafață=1444mp, amplasament: T1, Cc1	01.01.2008	46.330,00	Domeniu public conform Hotărârii Consiliului Local nr. 13/30.04.2009
14	9.2.1	Teren Școala Generală Tătăroani	sat Tătăroani suprafață=6142mp, Amplasament: T16, Cc960, A960/1	01.01.1970	179.930,00	Domeniu public conform Hotărârii Consiliului Local nr. 13/30.04.2009
15	9.2.1	Teren aferent parc Tătăroani	sat Tătăroani suprafață=4268mp amplasament: T33, P 1783	01.01.1970	107.120,00	Domeniu public conform Hotărârii Consiliului Local nr. 13/30.04.2009
16	9.2.1	Teren înființare stație de epurare ape uzate menajere Tătăroani	sat Tătăroani suprafață=2500mp, amplasament: T22, A173/15/1	20.07.2017	8.950,00	Domeniul public conform contract de vanzare cumparare nr. 122/20.07.2017
17	1.3.5.1	D.C. 1a1	sat Tătăroani – sat Predeștii de la nr. 516 – extrav. L: 1100m; l: 7m drum balastat	01.01.1970	81.826,00	Domeniu public conform Hotărârii Consiliului Local nr. 13/30.04.2009
18	1.3.5.1	D.C.1028	sat Tătăroani de la nr. 144 la nr. 446 L: 190m; l: 3.5m drum balastat	01.01.1970	7.650,00	Domeniu public conform Hotărârii Consiliului Local nr. 13/30.04.2009
19	1.3.5.1	D.C.1082	sat Tătăroani de la nr. 465 la nr. 471 L: 240m; l: 4m drum balastat	01.01.1970	10.180,00	Domeniu public conform Hotărârii Consiliului Local nr. 13/30.04.2009
20	1.3.5.1	D.C.114	sat Tătăroani de la nr. 788 la nr. 806 L: 200m; l: 4m drum balastat	01.01.1970	8.480,00	Domeniu public conform Hotărârii Consiliului Local nr. 13/30.04.2009


NR. CAD.21348
POARTA ACCESE
SI CONSTRUCTII
TATE PARTICULARA
PROPRIETATE PARTICULARA
TEREN SI CONSTRUCTII
DJ 101 A
S.C. TACONE S.A.
NR. CAD. 40
SPRE CARBUNARI
PROPRIETATE PARTICULARA
TEREN SI CONSTRUCTII
PROPRIETATE PARTICULARA
TEREN SI CONSTRUCTII

Anexa nr. 2 la HCL.....

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea prin licitație publică a unui spațiu amplasat in T1 Cc 23, situat in satul Tariceni, comuna Sirna, judetul Prahova aflat in domeniul public al Comunei Sirna, in vederea desfasurarii de activitati postale

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

1. Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații ce are ca obiect închirierea unui spațiu în suprafață construita de aproximativ 21,89 mp (suprafata utila de aproximativ 16 mp). – Cladire Posta, organizatorul licitatiei fiind Primaria Comunei Sirna, cu sediul in satul Tariceni, nr. 165, comuna Sirna, judetul Prahova, cod fiscal 2845443, telefon 0244/485012, email primaria_sirna@yahoo.com,

CAPITOLUL II. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

2.1.Spațiul este situat în intravilanul satului Tăriceni, comuna Sirna, județul Prahova și are o suprafață construita de aproximativ 21,89mp (suprafata utila de aproximativ 16 mp). – Cladire Posta si face parte din domeniul public al comunei Sirna.
Categoria de folosinta: Cladire Posta.
Spațiul este dotat cu instalație electrică.
Identificare cadastrala: este amplasata pe parcela cu nr. cadastral nr. 21148.

CAPITOLUL III Durata inchirierii
3.1Perioada inchirierii este de 5 ani de la data semnarii si inregistrarii contractului de inchiriere.
3.2Termenul prevazut anterior poate fi prelungit, o singura data, pentru o perioada ce nu poate depasi termenul initial, numai cu acordul partilor.

CAPITOLUL IV. Condițiile și regimul de exploatare ale imobilului închiriat

4.1Adjudecătorul va putea utiliza spațiul care face obiectul licitației pentru activitati postale. Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toată durata închirierii.
4.2.Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat.
4.3 .Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de închiriere.
4.4.Locatorul/chiriașul va păstra curățenia spațiului inchiriat și a spațiilor comune și nu va permite sau nu va face nimic pentru a le deteriora. Este interzisă compartimentarea sau efectuarea de lucrări fără acordul prealabil al locatorului/proprietarului.
4.5.Locatarul/chiriașul va suporta toate cheltuielile de întreținere și funcționare pe care le implică desfășurarea activității acestuia.
4.6.Locatarul/chiriașul are obligația de a întreține și conserva bunul care face obiectul prezentului contract, de a repara sau de a înlocui instalațiile speciale: iluminat ornamental, ventilație etc., de a efectua la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la spațiile deținute în exclusivitate sau în comun.
4.7.Locatarul/chiriașul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru apărarea contra incendiilor prevăzute de legislația în vigoare, cu privire la spațiul închiriat.
4.8.Locatarul/chiriașul va suporta toate cheltuielile privind luarea măsurilor de apărare contra incendiilor, conform normelor legale în vigoare, precum și celelalte amenajări ale spațiului necesare obținerii unor

avize sau autorizații, neputând fi solicitată preluarea acestora de către proprietar sau scăderea din cuantumul chiriei.

4.9.Locatarul/chiriașul este obligat să nu tulbure ordinea și liniștea publică prin activitatea desfășurată, să nu instige la violență sau discriminare, să nu îndeplinească acte antisociale.

4.10.Toate cheltuielile aferente obținerii unor avize sau autorizații și a executării lucrărilor de amenajare vor fi suportate de locatar/chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator/proprietar sau scăderea din cuantumul chiriei.

4.11.Locatarul/chiriașul este obligat să asigure protejarea secretului de stat, materialele cu regim special, condițiile de siguranță în exploatare, condițiile privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

4.12.La expirarea duratei pentru care a fost încheiat contractul, locatarul/chiriașul are obligația de a preda spațiul, pe bază de proces-verbal, în starea tehnică și funcțională avută la data primirii, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

4.13.Locatorul/proprietarul își rezervă dreptul de a modifica sau rezilia în mod unilateral contractul de închiriere, în situații excepționale ce privesc realizarea unor obiective de interes național sau local, după o prealabilă notificare a locatarului/chiriașului (minim 30 de zile).

CAPITOLUL V. Valoarea minimă de pornire al licitației, respectiv chiria minimă, alte costuri

5.(1)Valoarea minimă de pornire a licitației este de 1354 lei/an echivalent a 272 euro/an (85 lei /mp echivalent a 17 euro/mp, 113 lei/luna echivalent a 7,06mp/mp/luna).Valoarea adjudecată a chiriei, se va indexa anual cu rata oficială a inflației, raportată de Institutul Național de Statistică.

5.3.Taxa de participare: 500 lei.

5,4.Valoarea caietului de sarcini și a documentației de licitație: 100 lei.

CAPITOLUL VI. Criteriul de atribuire utilizat. Cadrul legal al închirierii

6.1 .Criteriul de atribuire este chiria cea mai mare oferită evaluată în lei/an de închiriere.

6.2.Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, cu oferta în plic închis și adjudecare la cea mai mare valoare oferită.

6.3 .In situația în care există oferte egale cu cea mai mare valoare a chiriei, ofertanții respectivi vor avea posibilitatea, o singură dată, să refacă oferta, fără a coborî sub nivelul chiriei oferit inițial.

6.4.Cadrul legal al închirierii constă în prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

Anexa nr. 3 la HCL.....

FISA DE DATE A PROCEDURII

CAPITOLUL I. Informații generale privind organizatorul licitației și procedura de licitație

1.1 .Organizatorul licitației este Primăria comunei Sirna , cu sediul în sat Tariceni, nr. 165, comuna Sirna, judetul Prahova, cod fiscal 2845443, telefon: 0244/485012, mail: primaria_sirna@yahoo.com având contul R047 TREZ 539214300530XXXX deschis la Trezoreria Boldesti Scaieni.

1.2.Licitația are ca obiect închirierea unui spațiu amplasat in T1 Cc 23, situat in satul Tariceni, comuna Sirna, judetul Prahova aflat in domeniul public al Comunei Sirna, avand suprafata construita de aproximativ 21,89 mp (suprafata utila de aproximativ 16 mp).

1.3 .Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, cu oferta în plic închis și adjudecare la cea mai mare valoare oferită.

1.4.Criteriul de atribuire este chiria cea mai mare oferită evaluată în lei/an.

1.5.In situația în care există oferte egale cu cea mai mare valoare a chiriei, ofertanții respectivi vor avea posibilitatea, o singură dată, să refacă oferta, fără a coborî sub nivelul chiriei oferit inițial.

CAPITOLUL II. Condiții de participare la licitație, condiții de eligibilitate (documente de eligibilitate solicitate)

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație;

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

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, atît al localității în care își are domiciliul / sediul, cît și al comunei Sirna;

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

(2) 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.

(3) Ofertele se redactează în limba română.

2.2.(1)Ofertanții vor depune, până la data limită stabilită în documentația de licitație și anunțul publicitar, documentele de eligibilitate solicitate, care constau în:

a) Certificat de înregistrare, emis de Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoane juridice străine) — în original sau în copie certificată pentru conformitate cu originalul;

b) Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoane juridice străine) — în original sau copie certificată pentru conformitate cu originalul, valabil la data licitației;

c) Dovada achitării contravalorii documentației de licitație și a taxei de participare la licitație - în copie;

d) Declarație de participare la procedură — în original;

e) Împuternicire prin care reprezentantul persoanei juridice/ fizice este autorizat să o angajeze pe aceasta în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere (dacă este cazul) — în original. Imputernicirea va fi însoțită de o copie a actului de identitate a persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport);

f) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că acesta nu se află în litigii, reorganizare judiciară sau faliment;

g) Copie act de identitate (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport);

h) Certificat de atestare fiscală eliberat de Primaria Sirna și de primăria unde are domiciliul/sediul ofertantul, după caz;

i) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că ofertantul nu are datorii la bugetul de stat consolidat;

(2)În cazul în care ofertanții nu prezintă sau nu îndeplinesc cel puțin una din condițiile de eligibilitate solicitate prin documentația de licitație, aceștia vor fi excluși de la licitație.

(3)Nu sunt acceptate alte documente sau completări ale celor depuse după data și ora limită de depunere a dosarului de licitație.

(4)Ofertanții care îndeplinesc cumulativ toate condițiile de eligibilitate solicitate prin documentația de licitație, vor fi declarați eligibili și vor putea participa la licitație.

CAPITOLUL III. Data limită și locul de depunere a documentelor de eligibilitate

3.1.(1)Inscrierea la licitație se face pînă la data de....., orele ....., la Registratura Primăriei Sirna, dată la care ofertanții- vor depune, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, documentele solicitate prin prezenta fișă a procedurii de licitație.

(2)Ofertele se înregistrează de Primăria comunei Sirna, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

(3)Dacă documentele sunt depuse prin poștă, ofertantul își asumă riscurile privind neprimirea în termenul prevăzut la aliniatul anterior a documentației.

(4)Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, după cum urmează:

- denumirea și adresa/sediul ofertantului;
- denumirea și adresa organizatorului licitației;
- mențiunea: «Pentru licitația publică deschisă organizată în vederea închirierii spațiului în suprafață construita de aproximativ 21,89 mp (suprafata utila este de fiind de aproximativ utila de 16 mp) situat situat in satul Tariceni, comuna Sirna, judetul Prahova, a nu se deschide pînă la data de ....., orele .....».

(5)Plicul exterior va conține documentele de eligibilitate prezentate la pct.2.2 și plicul interior.

(6)Pe plicul interior, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(7)Plicul interior va conține oferta propriu-zisă și va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.

(8)Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(9)Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de instituția organizatoare.

3.2.(1)Licitația publică se va desfășura în data de ....., orele ....., în prezența comisiei de evaluare stabilită prin hotărîrea consiliului local, dispozitia primarului și a candidaților înscriși la licitație. Sedința de licitație va fi condusă de președintele comisiei.

(2)Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Primăria comunei Sirna are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3)Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către Primăria comunei Sirna ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4)Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea primăriei în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5)Primăria comunei Sirna nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să deterrnine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

CAPITOLUL IV. Modul de desfășurare al licitației

4.1.Inchirierea imobilului - clădire ce aparține domeniului public al comunei Sirna, se face prin licitație publică, conform prevederilor legale menționate în Caietul de sarcini .

4.2.Valoarea minimă a chiriei, preț de pornire a licitației, este cea menționată la pct. 5.1. din Caietul de sarcini.

4.3. Desfășurarea licitației va fi asigurată de către o comisie de evaluare numită prin dispozitie a primarului.

4.4.(1)Comisia de evaluare va fi formată dintr-un număr de minim 5 membri (număr impar), dintre care unul va fi președintele acesteia.

(2)Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau cu votul majorității acestora.

4.5.Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b)întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d)întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

4.6.Etapele licitației publice, se vor desfășura la data, locul și orele menționate în anunțul publicitar, respectiv în documentația de licitație.

4.7.(1)Comisia de evaluare se va întruni în ziua de ..... orele ....., pentru a verifica documentele de eligibilitate prezentate de ofertanți și va întocmi lista cu ofertanții eligibili, excluzând de la participare pe cei care fie nu îndeplinesc condițiile, fie nu au prezentat în totalitate, până la data limită de depunere, documentele de eligibilitate solicitate.

(2)La finalizarea etapei de verificare a eligibilității (preselecție), Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal în care va fi consemnat rezultatul acesteia ce va fi afișat la locul desfășurării licitației.

4.8.Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de eligibilitate. În caz contrar, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație, respectîndu-se întreaga procedură de licitație.

4.9.(l)Ședința de licitație propriu-zisă este condusă de președintele comisiei de licitație care declară deschisă ședința de licitație, prezintă obiectul licitației, criteriul care stă la baza selectării ofertei cîștigătoare, anunță prețul de pornire al licitației și precizează ofertele declarate eligibile, si intocmeste procesul verbal. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului verbal de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

(2)În prezența participanților la licitație și membrilor comisiei de evaluare, președintele deschide plicurile interioare, care cuprind oferta propriu-zisă, pentru fiecare ofertă declarată eligibilă. Președintele comisiei de licitație anunță tare și clar suma oferită de licitant.

(3)Avînd în vedere faptul că este un singur criteriu de atribuire, în cazul în care prețul cel mai mare oferit este același, departajarea acestora se va face prin refacerea ofertei, în plic închis, de către ofertanții aflați în situație de egalitate, fără a coborî sub oferta inițială.

4)Procedura se va repeta, pînă Cînd unul dintre ofertanții aflați în situație de egalitate se vor departaja, fiind declarant adjudecatar cel cu oferta ce cuprinde prețul cel mai mare.

(5)Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(6)În baza proceselor-verbale ale procedurii de licitație, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport, semnat de către toți membrii, pe care îl transmite Primăriei comunei Sirna.

(7)Primăria comunei Sirna, organizatoare a licitației, are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(8)Primăria comunei Sirna va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, in termen de 3 zile de la informarea primita din partea comisiei.

(9)În cadrul comunicării prevăzute la alin.(8) Primăria comunei Sirna va informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

10) Primaria Sirna are obligatia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(11)În cadrul comunicării prevăzute la alin.(8) Primăria comunei Sirna va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(12)Primăria comunei Sirna poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (8).

(13)În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, se anulează procedura de licitație.

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

(15)Cea de-a doua licitație se organizează în baza aceleiasi documentatii.

(16)Primăria comunei Sirna are dreptul de a anula procedura de licitație pentru atribuirea contractului de inchiriere in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului.

4.10.(1)Candidații participanți la licitație, care apreciază că au fost declarați neeligibili din motive neîntemeiate sau că nu au fost respectate prevederile Documentației de licitație, pot face contestație.

(2)Contestația se formulează în scris, în cel mult 24 de ore de la data încheierii procesului verbal de licitație și se adresează spre soluționare conducătorului instituției organizatoare a licitației.

(3)Conducătorul instituției organizatoare va lua măsuri pentru soluționarea contestației, în termen de cel mult 3 zile lucrătoare, de la data depunerii acesteia.

(4)Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin dispoziție/ decizie licitația și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile legii.

4.11 Dacă există situația refuzului de semnătură, se consemnează acest lucru în procesul-verbal.

4.12.0rice încercare a unui ofertant sau acțiunile corelate ale acestora care cu drept scop perturbarea ședinței de licitație poate avea ca rezultat respingerea ofertei și descalificarea celui în cauză.

4.13 .ln procesul-verbal al licitației se ca consemna faptul că rezultatele rămîn definitive doar în momentul soluționării eventualelor contestații.

4.14.După ședința de licitație, toate documentele licitației se vor arhiva la sediul Primăriei comunei Sirna.

4.15.Contractul de închiriere se încheie în cel mult 30 zile de la data aprobării de către conducătorul organizatorului licitației a Raportului procedurii de licitație.

4.16.Neîncheierea contractului de închiriere în acest termen, din vina exclusivă a ofertantului adjudecatar, atrage anularea procedurii de licitație publică.

4.17.Contractul de închiriere va cuprinde minim prevederile din contractul-cadru de închiriere aprobat.

4.18.Eventualele contestatii formulate in legatura cu derularea procedurii de licitatie privind inchirierea vor fi solutionate potrivit prevederilor legislatiei privind contenciosul administrativ.

CAPITOLUL V. Dispoziții finale

5.1.Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară cu ocazia desfășurării licitației, comisia de licitație poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

5.2.Ofertanții care sunt dovediți că au stabilit cu alți ofertanți înțelegeri pentru falsificarea (trucarea) rezultatului licitației vor fi excluși de la licitație.

5.3.Publicitatea procedurii de licitație se va face corespunzător prevederilor OG 57/2019 - Coduladministrativ,

5.6.Primăria comunei Sirna are obligația de a asigura păstrarea și arhivarea documentelor care au stat la baza încheierii contractului de închiriere.

Anexa nr. 4 la HCL.....

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE - CADRU

1. Părțile contractante

1. Părțile contractante

Unitatea administrativ teritoriala Comuna Șirna sediul cu sediul în sat Tariceni, nr. 165, comuna Sirna, judetul Prahova, cod fiscal 2845443, telefon: 0244/485012, mail: primaria_sirna@yahoo.com având contul R047 TREZ 539214300530XXXX deschis la Trezoreria Boldesti Scaieni, reprezentata prin Sandu Valerica, avand functia de primar , in calitate de locator, pe de o parte,

și

.....cu sediul în localitatea.....inregistrata la Oficiul National al Registrului Comertului sub nr. ....., cont..... deschis la....., cod fiscal....., reprezentata prin ..... având funcția de în calitate de locatar,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze

2. Obiectul contractului

2.1.Locatorul închiriază, iar locatarul ia în chirie spațiul amplasat in T1 Cc 23, situat in satul Tariceni, comuna Sirna, judetul Prahova aflat in domeniul public al Comunei Sirna, avand suprafata construita de aproximativ 21,89 mp (suprafata utila de aproximativ 16 mp). in vederea desfasurarii de activitati postale
2.2Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării prezentului contract. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare primire, care va fi încheiat, datat, semnat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării primirii.
2.3.Bunul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea activității postale.

3. Durata contractului

3.1.Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu începere de la data încheierii Procesului verbal de predare-primire.
3.2. Termenul de închiriere se poate prelungi, o singură dată, pentru o perioadă ce nu depășește perioada inițială, în baza unui act adițional, acceptat de ambele părți.

4. Prețul contractului și modalitățile de plată

4.1 Prețul închirierii - chiria - este de .....lei/an, respectiv, pe care locatarul se obligă să o plătească locatorului. Prețul stabilit este rezultatul licitației publice și este menționat în procesul-verbal nr. din...../.....
4.2 Plata chiriei se va efectua în baza unei facturi emisa si transmisa de locator, prin intermediul SPV.
4.3.Plata chiriei se face annual pana la data de 31 martie a fiecarui an, pentru anul in curs. Pentru perioada ramasa pana la sfarsitul anului 2025, chiria va fi achitata in termen de 30 de zile de la data incheierii contractului.

Obligațiile locatorului

5.1 Locatorul se obligă:

a)să predea bunul, liber de orice sarcină, pe bază de Proces verbal de predare-primire, în termen de cel mu 10 zile de la data semnării contractului de închiriere;

b)să garanteze pentru liniştita şi utila folosință a bunului închiriat;

5.2 Locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.

6. **Obligațiile locatarului**

6.1 Locatarul se obligă:

a) să utilizeze bunul închiriat (spațiul) exclusiv pentru activități de servicii postale.

b) să nu schimbe destinația clădirii închiriate pe toată durata închirierii.

c) să întrebuinţeze, pe toată durata închirierii, bunul ca un bun proprietar, cu bună-credință şi potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa.

d) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat.

e) să execute la timp şi în bune condiții lucrările de întreţinere şi reparații normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

f) să plătească chiria la termenul stipulat în contract.

g) să nu tulbure desfăşurarea celorlalte activități desfăşurate în cadrul imobilului (după caz).

h) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale.

i) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat şi starea acestuia.

j) să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului şi cu respectarea legislației în vigoare.

k) să restituie bunul la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesuluiverbal de predare-primire.

l) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepuşii, vizitatorii etc..

m) sa achite taxa pe cladirea inchiriata in conditiile prevazute de Codul fiscal.

6.2 Orice amenajări, îmbunătățiri vor fi efectuate de locatar bunului închiriat, cu aprobarea locatorului, si vor rămâne la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatorului. Condițiile în care se vor putea face amenajări vor fi stabilite de comun acord, de către ambele părți, în cadrul acordului expres obținut de la proprietar, înaintea începerii lucrărilor.

6.3 Subînchirierea, împrumutul în totalitate sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea confractului de închiriere unei terțe persoane juridice sau fizice se poate face numai cu acordul scris al proprietarului.

6.4 Locatorul/chiriaşul va•păstra curățenia şi nu va pennite sau nu va face nimic pentru a-l deteriora.

6.5 Chiriaşul este obligat să vegheze la respectarea hotarelor, a semnelor de hotar şi să înştiinţeze proprietarul, în timp util, despre orice tulburare de posesie sau încălcare de hotar.

6.6 Toate cheltuielile aferente obținerii unor avize sau autorizații şi a executării lucrărilor pe care le presupune desfăşurarea activității proprii a chiriaşului, vor fi suportate de acesta, neputând fi solicitată preluarea acestora de căfre locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

7. **Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor**

7.1 (1) În cazul neplății chiriei la termen, locatorul va percepe penalități de întârziere în cuantum de 0, 1 % pentru fiecare zi de întârziere, calculate la suma datorată.

(2) La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

(3) În cazul neachitării chiriei în termen de 60 de zile de la data scadenței, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă.

7.2 Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul confract de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a solicita rezilierea cu plata de daune-interese.

7.3 Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

8. Forța majoră

8.1 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.
8.2 Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.
8.3 Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.
8.4 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.
8,5 Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din parți să poată pretindă celeilalte daune-interese.

9. Subînchirierea și cesiunea

9.1 Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parțială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, este interzisă.

10. Încetarea contractului

10.1 Locațiunea încetează prin:
a) expirarea termenului contractului;
b) pieirea sau avarierea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației ;
c) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor asumate în contract;
d) prin acordul scris al ambelor părți;
e) în cazul în care interesul național sau local o impune;
f) din orice alte cauze prevăzute de lege.
10.2 Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat.
10.3 Fiind un contract administrativ, proprietarul își rezervă dreptul de a modifica sau rezilia în mod unilateral contractul de închiriere, în situații excepționale ce privesc realizarea unor obiective de interes național sau local, după o prealabilă notificare a chiriașului (minim 30 de zile).
10.4 La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților, pentru o perioada care nu depășește durata inițială a contractului de închiriere.

11. Litigii

11,1 Părțile vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu încheierea, executarea sau încetarea confractului.
11.2 Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, proprietarul și chiriașul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze pe cale contencioasă la instanța competentă de la sediul locatorului.
11.3 Fiind un contract administrativ, competența de soluționare a litigiilor născute în legătură cu încheierea, modificarea, interpretarea, executarea și încetarea contractului revine în exclusivitate instanțelor de contencios administrativ, incidente fiind prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

12. Dispoziții finale

12.1 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

12.2 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți

12.3 (1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la punctul 1, prin scrisoa recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. În situaț în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea c primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziu expedierii acestuia.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi ,..... la în (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator, Locatar,

Anexa nr. 5.1 la

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

1. Denumirea completă a ofertantului.....
(în situația în care oferta depusă este ofertă comună se vor menționa toți operatorii economici asocia precum și liderul de asociație)

2. Sediul ofertantului (adresa completă) .....telefor .....fax.....

3. Date de identificare a ofertantului (număr de înregistrare în Registrul Comerțului și cod unic de înregistrare).....

4. Persoana fizică împuternicită să reprezinte societatea la procedură este :

5. Ne angajăm, ca, în cazul în care oferta noastră este adjudecată să încheiem cu organizatorul licitație contractul de închiriere, în termenele stipulate în documentația de licitație.

6. Am luat cunoștință de faptul că, în cazul neîndeplinirii angajamentului stipulat la punctul 5 vom f decăzuți din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului.

7. Ne angajăm răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie, în vederea participări la procedură, precum și pentru realitatea informnațiilor, datelor și angajamentelor furnizate/făcute în cadru procedurii.

8. Am luat cunoștință de prevederile Documentației de licitație și suntem de acord ca procedura să se desfășoare în conformitate cu acestea.

_____

(Nume, prenume)

_____

(Funcție)

_____

(Semnătura autorizată și ștampila)

Anexa nr. 5.2 la

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa .....cu sediul în înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr..... , CUI.....atribut fiscal....., reprezentată legal prin ....., în calitate de ....., împuternicim prin prezenta.pe..... domiciliat in..... identificat cu B.I./C.I., seria....., nr....., CNP ....., eliberat de..... având funcția de ....., să ne reprezinte la procedura de licitație publică inițiată de .....în calitate de.....

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedur
2. Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele rezultate pe parcurs și/sau în urma desfășurării procedurii.
3. Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei c privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

Notă: Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport).

Data

_____

Denumirea mandantului

_____

Reprezentat legal prin

_____

(Nume, prenume)

_____

(Funcție)

_____

(Semnătura autorizată și ștampila)

_____

(denumirea/numele)

Anexa nr. 5.3 la

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a)_____ [se inserează numele persoanei juridice], în calitate de ofertant la procedura de licitație publică organizată de .....în vederea închirierii bunului .....aflat în proprietatea publică a Comunei Sirna, declar pe proprie răspundere următoarele:

a) nu sunt în litigii, reorganizare judiciara sau faliment,

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);

c) la data prezentei mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care sunt stabilit ;

d) în ultimii 2 ani nu m-am aflat în situația neîndeplinirii sau îndeplinirii în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, și respectiv nu am săvârșit fapte care să producă sau să fie de natură să producă grave prejudicii beneficiarilor;

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că instituția organizatoare are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispunem. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării

.....

Persoanăjuridică,

_____

(Nume, prenume)

_____

(Funcție)

_____

Compania Națională Poșta Română S.A.
Oficiul Județean de Poștă și Curierat Prahova
Strada: P-ta Victoriei Nr. 8 , cod poștal 10008, Localitate : Ploiesti
Tel:0791746039
secretariat.ph@ropost.ro

Capital social subscris și vărsat 229 487 787 lei Registrul comerțului nr. J40/8636/1998, Cod unic de înregistrare RO 427410

Nr. 333/ 4153 / 26. 05 2023

3768

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SIRNA
NR. 3689 DATA 29.04.2024
SEMNATURA

Sed. Cl. din luna Mai 2024

Catre: PRIMARIA COMUNEI SIRNA

In atentia d-lui Primar

Ref: închiriere spațiu pentru funcționarea Ghișeului Poștal Tăriceni-județul Prahova

Stimate Domn,

Având în vedere că la data de **21.05.2019** a incetat valabilitatea contractului de închiriere **nr.140/2341/17.05.2013,** iar Oficiul Județean de Poștă și Curierat Prahova dorește continuarea activității în spațiul în care funcționează **Ghișeul Poștal Tăriceni,** prin prezenta vă rugăm să ne comunicați acordul dvs. pentru încheierea unui nou contract de închiriere.

Cu stima,

Director O.J.P.C. Prahova
Cătălina Roxana MIU