



HOTĂRÂREA

nr.186 din 25.04.2023

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații comerciale din incinta Complexului Aqualand Deva, situat în municipiul Deva, str. Axente Sever, nr.34, județul Hunedoara

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Art.861, art.1777-1823 din Legea nr.287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Art.108 lit."c", art.129 alin.2 lit."c", alin.6 lit."a", art.332 - art.348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.189/2023, Referatul de aprobare nr.189/2023 prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Nicolae - Florin Oancea, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații comerciale din incinta Complexului Aqualand Deva, situat în municipiul Deva, str. Axente Sever, nr.34, județul Hunedoara,

Raportul Serviciului baze agrement nr.42336/19.04.2023,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.1109/82281/24.04.2023, avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.805/82285/24.04.2023, precum și de avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, administrarea domeniului public și privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr.949/82282/24.04.2023,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA

întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. - Își însușește Raportul de evaluare nr.5229/17.01.2023, privind prețurile de pornire a licitației publice pentru închirierea spațiilor comerciale, întocmit de către expert evaluator S.C. Gama Eval Invest S.R.L., membru ANEVAR, prezentat în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă închirierea prin licitație publică a spațiilor comerciale din incinta Complexului Aqualand Deva, situat în municipiul Deva, str. Axente Sever, nr.34, județul Hunedoara, precum și prețurile minime de la care pornește licitația, prevăzute în Anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.3. - Aprobă Documentația de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii spațiilor comerciale din incinta Complexului Aqualand Deva, care cuprinde Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, Contractul de închiriere, formulare și modele de documente, prezentată în Anexa nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. - Durata contractelor de închiriere va fi de 2 ani de la data semnării contractelor de închiriere.

Art.5. - Se împuternicește Primarul municipiului Deva să semneze contractele de închiriere.

Art.6. - Prezenta poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.7. - Cu aducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Serviciul baze agrement.

Art.8. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Serviciului financiar, contabilitate;
- Serviciului baze agrement.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ovidiu-Gabriel IORGA



CONTRASEMNATĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA,
Florina-Doris VIȘIRIN

Nr. raport 169, data 17.01.2023

Primă
Nr.
Ziua

RAPORT DE EVALUARE CHIRII DE PIAȚĂ PENTRU SPAȚIILE COMERCIALE ȘI AUTOMATE DIN COMPLEX AQUALAND

*Deva, Strada Axente Sever,
Jud. Hunedoara*



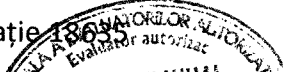
Client: Primăria Municipiului Deva

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva

Proprietar: Municipiul Deva

Membru corporativ: GAMA EVAL INVEST S.R.L.

Evaluator: Șendroni Mihai nr. legitimație



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
2. CERTIFICARE	4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
3.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	5
3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)	5
3.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	5
3.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII	5
3.5. MONEDA EVALUĂRII	6
3.6. SCOPUL EVALUĂRII.....	6
3.7. TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)	6
3.8. DATA EVALUĂRII.....	6
3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	6
3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	7
3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	8
3.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	9
3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI	9
3.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	10
4. PREZENTAREA DATELOR	11
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	11
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	13
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT	13
4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	14
4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE	14
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	15
5.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII.....	15
5.2. DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE	15
5.3. ANALIZA CERERII	16
5.4. ANALIZA OFERTEI	17
5.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.....	17
5.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ.....	17
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	18
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	19
7.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	19
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	22
9. ANEXE	23

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Spații comerciale aflate în incinta Complex AquaLand

Client: Primăria Municipiului Deva

Proprietar: MUNICIPIUL DEVA

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Deva

Localizare proprietate: Municipiului Deva, Strada Axente Sever, Județul Hunedoara

Data inspecției: 12.01.2023

Data evaluării: 12.01.2023

Scopul evaluării: Informarea clientului asupra chiriilor de piață.

Tipul valorii estimate: Chiria de piață.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către Municipiul Deva. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciară nr. 66965 Deva, nr. cadastral 66965 din 27.10.2022.

Sarcini înregistrate: Nu sunt.

Ipoteze speciale: Nu.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2023.

Evaluator autorizat: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635 valabilă în anul 2023.

Concluzia asupra valorii: în urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață a chiriilor (fără TVA) estimată prin abordarea prin piață este:

**VALOAREA CHIRIILOR PENTRU SPAȚIILE DIN INCINTA COMPLEX
AQUALAND - 49,35 lei/mp/lună**

**Pentru automate de sucuri, cafele, sandwich-uri – 400
lei/mp/automat/lună**

Întocmit: Șendroni Mihai,
Membru titular ANEVAR
12.01.2023

2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – Spații comerciale aflate în incinta Complex AquaLand, înscris în Cartea Funciară nr. 66965 Deva din 27.10.2022 certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării

Șendroni Mihai, Membru titular ANEVAR

12.01.2023



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de către GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ ANEVAR, nr. autorizație 0796, cu sediul în Hunedoara, cartier Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, adresa de email gamaevalinvest@gmail.com, prin evaluator Șendroni Mihai, membru titular ANEVAR nr. legitimație 18635. Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese. În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)

Primăria Municipiului Deva prin reprezentantul legal, a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare, respectiv Spații comerciale aflate în incinta Complex AquaLand, localizat în Municipiului Deva, Strada Axente Sever, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 66965, CF nr. 66965 Deva.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv Primăria Municipiului Deva în calitate de client al evaluării proprietății imobiliare. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare Primăria Municipiului Deva prin reprezentanții legali.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la stabilirea chiriei de piață pentru spațiile comerciale aflate în incinta Complex AquaLand, situat în Municipiului Deva, Strada Axente Sever, județul Hunedoara, având număr cadastral 66965, întabulat în Cartea funciară nr. 66965 a localității Municipiului Deva, conform extrasului de carte funciară, eliberat de O.C.P.I. Hunedoara.

Pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare, reprezentantul clientului a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

➤ Extras de carte funciară nr. 66965 a localității Municipiului Deva din 27.10.2022.

3.5. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în lei. Conversia valorii s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9359 lei, valabil pentru data de 12.01.2023. Exprimarea valorii este valabilă la momentul exprimării opiniei.

3.6. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către Primăria Municipiului Deva pentru estimarea valorii de piață a chiriilor pentru spațiile comerciale aflate în incinta Complex AquaLand.

Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

3.7. TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare SEV 104 – „Chiria de piață” și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a chiriilor pentru spațiile comerciale aflate în incinta Complex AquaLand.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 40.1 definiția chiriilor de piață este următoarea: „*Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

3.8. DATA EVALUĂRII

Inspecția a fost efectuată în data de 12.01.2023 de către evaluator Șendroni Mihai în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea imobiliară.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 12.01.2023.

3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv chiria de piață.

Inspecția proprietății a avut loc în data de 12.01.2023 și a fost realizată de către evaluatorul Șendroni Mihai în prezența reprezentatului clientului cu această ocazie s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

În urma examinării documentelor, evaluatorul a identificat proprietatea în baza numărului

În urma examinării documentelor, evaluatorul a identificat proprietatea în baza numărului cadastral dar și cu ajutorul planului extras din georportalul ANCP. Locația indicată și limitele proprietății precizate de acesta se consideră a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru. Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către client, respectiv la:

➤ Extras de carte funciară nr. 66965 a localității Municipiului Deva din 27.10.2022.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspecția proprietății și zona din care face parte proprietate inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspecția proprietăților comparabile;
- ✓ au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. constatări în urma inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra chiriilor de piață.

3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- Informații din Extrasul de Carte Funciară;
- Informații privind piața imobiliară specifică;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- Reprezentantul clientului pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate;
- Informații existente pe site-urile de profil;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare;
- Baza de date a evaluatorului;
- Interviuurile cu părțile implicate în tranzacții;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Reviste de profil.

3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Chiria de piață determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, chiria estimată este invalidată.

Ipoteze:

- Chiria opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, chiria estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.
- Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se

bazează estimările valorii din cadrul raportului;

- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale semnificative: nu sunt.

3.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra chiriei de piață raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului Primăria Municipiului Deva și utilizatorului desemnat specificat în raport. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Chiria estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare sau alte scopuri decât cele specificate în raport;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea.

3.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)”
- SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)”.

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

- SEV 102 – „Documentare și informare (IVS 102)”,

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)”

și a ținut cont și de prevederile

- SEV 104 „Tipuri ale valorii” (IVS 104)
- SEV 105 „Abordări și metode de evaluare”
- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)”,
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”,
- SEV 400 – „Verificarea evaluării”

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul Primăriei Deva și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

DEVA este municipiul de reședință al județului Hunedoara, format din localitățile componente Deva (reședință) și Sântuhalm, și din satele Archia, Bârcea Mică și Cristur.

Deva se situează în partea centrală a județului Hunedoara, la o altitudine de 187 m față de nivelul mării, pe malul stâng al cursului mijlociu al Mureșului. Orașul se învecinează cu Munții Poiana Ruscă și Munții Zarandului în vest, cu Munții Apuseni în nord, cu Măgura Uroiului în est. Spre sud când condițiile atmosferice sunt propice, se zăresc în depărtare Munții Parâng și Munții Retezat. Dealurile din apropierea orașului sunt ultimele ramificații nordice ale Munților Poiana Ruscă (înălțimea lor maximă este de 697 metri) și cuprind orașul ca într-un semicerc, ferindu-l de excese climatice. Vârful Piatra Cozia (din satul Cozia) are altitudinea de 686 m.

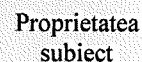
La recensământul din 1910 Deva avea 8654 locuitori, din care 5827 vorbeau maghiară ca limbă maternă, 2417 româna și 276 germana. După religie, 3393 erau romano-catolici, 2551 ortodocși, 1292 reformati, 791 evrei, 314 greco-catolici și 242 luterani.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația Municipiului Deva se ridică la 61.123 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.257 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (82,98%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (7,21%) și romi (1,24%). Pentru 7,84% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,5%), dar există și minorități de romano-catolici (6,46%), penticostali (2,68%), reformati (2,34%), baptiști (1,38%) și greco-catolici (1,14%). Pentru 8,13% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

Prima atestare documentară a cetății Deva datează din anul 1269, fiind menționată prin cuvintele latine castro Dewa. Pe hărțile medievale ea apare fie sub numele de Deva sau Dewan.

Ruinele Cetății Deva, de pe dealul Cetății, au fost și rămân un obiectiv turistic important. În ultimii ani a fost conceput un program de amenajare a Cetății, proiect foarte controversat, pentru a o pune în valoare și a o face accesibilă tuturor vârstelor: instalarea unui telescaun și amenajarea unui terse în incinta fortificației (idee abandonată ulterior la insistențele reprezentanților Muzeului Deva).

Amplasament imobil



4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** „Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...)”.

MUNICIPIUL DEVA în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din Municipiul Deva, Strada Axente Sever, jud. Hunedoara constând în Complex AquaLand – bazine de înot și agrement, înscris în CF nr. 66965 Deva.

Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară din data de 27.10.2022, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.

Din Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Deva partea a II-a și partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate deplin și nu este afectat de sarcini.

Plan ANCP



4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea Municipiului Deva, situată în Municipiul Deva, Strada Axente Sever, Jud. Hunedoara și reprezintă Complex AquaLand – bazine de înot și agrement.

Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială/comercială a Municipiului Deva.

Proprietatea are ieșire la strada Strada Axente Sever domeniu public, fiind poziționat între clădiri rezidențiale și Stadionul Cetate. Accesul la imobil este facil, se efectuează direct din Strada Axente Sever, mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică, iar proprietatea are toate utilitățile necesare: apă-canalizare, energie electrică, gaz.

Descrierea și analiza amplasamentului**Caracteristici ale amplasamentului:**

Amplasament: zona B;

Suprafață: 7.770 mp teren curți construcții;

Topografie: teren plan;

Formă: regulată;

Utilități: utilități existente (apă-canal, energie electrică, gaz).

Acces: accesul se realizează către proprietate din drumul public de acces (drum asfaltat) strada Axente Sever.

4.4 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul a intrat în proprietatea Municipiului Deva prin act administrativ nr. 5696 din 22.11.2010 emis de Primăria Deva, dobândit prin Lege, iar construcțiile edificate pe acesta au fost realizate în baza autorizației de construire nr. 522/2006 și au fost finalizate în anul 2010 în baza proceselor verbale la terminarea lucrărilor.

4.5 DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele, taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt hotărâri ale Consiliului Local Deva. Terenul se află în categoria terenurilor intravilane de impozitare, fiind situat în subzona B.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași:

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultată a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

5.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona mediană a Municipiului Deva, zona Cetate.

În zonă, se află preponderent construcții rezidențiale (case de locuit) și comerciale. Distanța față de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze. Imobilul este intabulat în Cartea Funciară nr. 66965 a localității Deva.

Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, precum și de zona în care acesta este amplasat se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă.

5.2. DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a Municipiului Deva. Piața specifică a acestei proprietăți este cea a spațiilor comerciale oferite spre închiriere. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală. Oferta de astfel de proprietăți este medie, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru astfel de proprietate.

5.2.1. Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a spațiilor comerciale, situate în Municipiului Deva, zona mediană, dar și alte zone din oraș.

5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată reprezintă spații comerciale situate în incinta Complex AquaLand, situate în Municipiul Deva. Accesul la proprietate se realizează din strada Strada Axente Sever, stradă amenajată (asfaltată), topografia este plană, utilitățile disponibile sunt energie electrică, gaz, apă-canal.

5.2.3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află pe Strada Axente Sever, a Municipiului Deva și este amplasată în zona mediană a orașului, zona cunoscută sub denumirea de zona Cetate.

Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală.

5.2.4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta de chirii de spații comerciale, pornește de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client. În urma analizei efectuate la nivelul Municipiului Deva, pentru spații comerciale cu proprietatea subiect, chiriile pot începe de la 9,3 euro/mp până la 10,2 euro/mp cu suprafețe cuprinse între 12 – 40 mp. Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă medie prin ofertele afișate.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri de proprietăți se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, utilitățile existente și suprafața utilă, finisaje, dotări, etc. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect.

5.3. ANALIZA CERERII

Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru un anumit tip de proprietate. Puterea de cumpărare este în stagnare în această perioadă, datorită efectelor economice la nivel global, însă există o cerere pentru proprietăți comerciale oferite spre închiriere.

Disponibilitatea facilităților din această zonă, accesul facil și serviciile oferite de Complex AquaLand (bazine, spații de recreere, etc.) reprezintă unul din factorii importanți în analiza cererii pentru astfel de spații aflate în incintă, care pot aduce un plus valoare.

Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță foarte mică. Strada la care are acces proprietatea este sistematizată superior, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă, energie electrică, gaze.

Tipul acesta de proprietăți (spații comerciale oferite spre închiriere) are un număr mare de vizualizări pe site-urile agențiilor imobiliare, fapt care prezintă rata mare de atractivitate și dorința

utilizatorilor de pe piață.

La data evaluării, considerăm că putem acorda o credibilitate mai mare ofertelor existente în piață iar în ceea ce privește tipul de proprietate analizată la nivelul municipiului, putem concluzia că oferte de închiriere se află în ușoară creștere la nivelul municipiului.

5.4. ANALIZA OFERTEI

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre închiriere care sunt asimilabile proprietății subiect se numește ofertă competitivă. Ofertele pentru închirierea spațiilor comerciale este la un nivel mediu, sunt mai numeroase decât oferta spre vânzare, fapt care deteremină o piață a închirierilor.

5.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată se observă o tendință de creștere a cererii.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate observa că există o cerere pentru spații comerciale.

5.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect mică, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Din datele analizate este vorba despre o piață în ușoară creștere, caracterizată printr-o ușoară creștere a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mediu de oferte.

Proprietatea imobiliară, subiect face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zonă, zonă accesibilă, dotări, finisaje, etc. Creșterea cererii coroborată cu oferta actuală ne prezintă o rată de absorbție ridicată a proprietății subiect.

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „*cea mai bună utilizare*” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - SEV 104 „Tipuri ale valorii”, para.140.1: „*utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ*”.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața spațiilor comerciale, din Municipiul Deva.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. *permisibilitatea legală*: se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării ;
2. *posibilitatea fizică*: se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. *fezabilitatea financiară*: se identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. *profitabilitate maximă*: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Succesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Obiectul evaluării reprezintă spații comerciale situate în incinta Complex AquaLand, situate în zonă mediană din Municipiul Deva, cu acces direct la strada amenajată asfaltată. Proprietatea dispune de toate utilitățile necesare.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Având în vedere autorizația de construire nr. 522/2006 privind edificarea Complex AquaLand, putem concluzia că terenul și construcțiile au CMBU destinat spațiilor comerciale.

Concluzii:

- cea mai bună utilizare a proprietății este de tip comercial;
- utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit – nu a fost aplicată;
- c) abordarea prin cost – nu a fost aplicată.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Am considerat relevantă abordarea prin venit în cazul acestei proprietăți deoarece scopul achiziției de proprietăți similare este în cele mai multe cazuri deținerea de către proprietar ca și investiție și fructificarea prin închiriere sau utilizare pentru activități economice. Drept urmare, cumpărătorii de pe piață, vor raționa mai degrabă în termeni de rentabilitate obținută comparativ cu alte proprietăți oferite pe piață la data evaluării. În plus, pentru proprietăți de acest tip, caracteristicile de bază în utilizarea lor au o gamă foarte complexă, ceea ce face ca abordarea prin piață să nu fie adecvată, având în vedere particularitățile specifice fiecărei proprietăți în parte care conduc la imposibilitatea identificării de comparabile cu un grad de similitudine satisfăcător.

7.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Conform **SEV 105 Abordări și metode de evaluare, parag. 20.1.** – „*Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.*”

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de **comparație directă** sau **comparația vânzarilor** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare ori sunt contractate.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Tehnicile cantitative: analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;

- localizarea;
- caracteristici fizice

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea construcțiilor.

Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită tehnica calitativă, respectiv analiza comparațiilor relative, dar și analiza clasamentului.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este o proprietate de tip comercială aflată în incinta Complex Aqualand, unde toate spațiile comerciale analizate au suprafețe utile cuprinse în intervalul 10-15 mp.

Elemente de comparație specifice proprietății	Proprietatea evaluată	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Chirie (€/mp)	-	400 €/lună	120 €/lună	300€/lună	250€/lună
Localizare	Deva – str. A. Sever (Aqualand)	Deva – Ultracentral	Deva – str. I.L. Caragiale	Deva – Calea Zarandului - gară	Deva – cartier Dacia
Comparabilitate		Superioară	Superioară	Similară	Inferioară
Suprafață utilă (mp)	10-15	39	12	32	27
Comparabilitate		Superioară	Similară	Superioară	Superioară
Vechime imobil	mai nou	vechi	vechi	vechi	vechi
Comparabilitate		Inferioară	Inferioară	Inferioară	Inferioară
Finisaje	superioare	superioare	superioare	superioare	medii
Comparabilitate		Similară	Similară	Similară	Inferioară
Stare fizică	bună	bună	bună	bună	bună
Comparabilitate		Inferioară	Similară	Similară	Similară
Similară		1	3	3	1
Inferioară		2	1	1	3
Superioară		2	1	1	1
Comparabilitate globală		Superioară	Similară	Superioară	Inferioară

Din punctul de vedere al elementelor specifice tranzacționării (condițiile de finanțare, condițiile de vânzare și condițiile pieței) toate proprietățile sunt similare, motiv pentru care nu au mai fost incluse în grila datelor de piață. Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile prezentate într-un clasament relativ cu proprietatea imobiliară subiect.

Proprietate comparabilă	Chirie (euro/lună)	Chirie (euro/mp)	Comparabilitate totală
Comparabila 1	400	10,2	Superioară
Comparabila 3	300	9,4	Superioară
Comparabila 2	120	10	Similară
Proprietate subiect 10 euro mp/lună, respectiv 49,35 lei/mp/lună			
Comparabila 5	250	9,3	Inferioară

Chiria optenabilă proprietăților subiect se află între comparabila 2 și comparabila 5. În concluzie, chiria proprietății imobiliare analizate, realizate în urma utilizării abordării prin piață prin metoda comparației relative este de **49,35 lei/mp/lună**. Chiria stabilită este cea dată de comparabila 2, deoarece suprafață și caracteristicile acesteia sunt cele mai asemănătoare cu proprietățile subiect.

Pentru automatele de suc, cafea și sandwich-uri propunem un preț pe metrul pătrat/automat pe lună de 400 lei. Stabilirea prețului s-a făcut pe baza unor informații primite de la diferiți comercianți care dețin astfel de automate, care sunt în exploatare în diferite instituții publice și private. În urma discuțiilor purtate cu aceștia (Indprodcom SRL, Art RO SRL, Nordexim SRL) prețurile fluctuează în funcție de zona de amplasare și vadul comercial, astfel că prețul propus este de **400 lei/mp/automat/ lună** reprezentând o valoare justificată prin pricina faptului că nu există o piață propriu-zisă cu oferte pe site-urile de specialitate, presă, reviste de profil, ci un schimb de negociere (licitație) între comerciant și beneficiar la momentul încheierii unui contract de închiriere pentru un astfel de segment.

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o chirie de piață a proprietății subiect folosind abordarea prin piață, metoda comparației relative pentru stabilirea chiriei spațiilor comerciale din incinta Complex AquaLand. În cadrul datelor de intrare au fost utilizat oferte de închiriere din aria specifică. Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra chiriei de piață.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare abordare / metoda scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei abordări și a metodelor din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor, informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordările în evaluare utilizate, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

8.1. ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin piață, face parte dintr-o categorie de proprietăți de tip comerciale care se oferă spre închiriere. În ceea ce privește precizia rezultatului, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin piață s-au găsit proprietăți comparabile. Concluzia asupra valorii: în urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață (fără TVA) este:

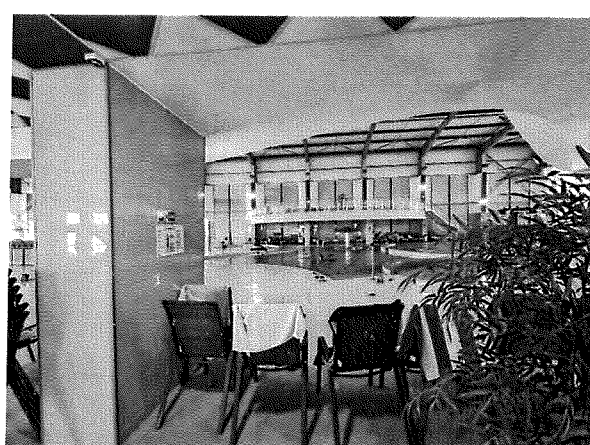
**VALOAREA CHIRIILOR PENTRU SPAȚIILE DIN INCINTA COMPLEX
AQUALAND - 49,35 lei/mp/lună**

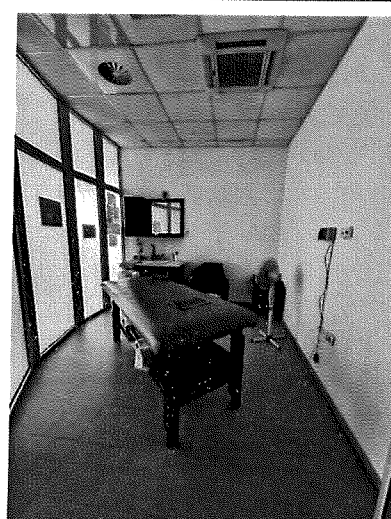
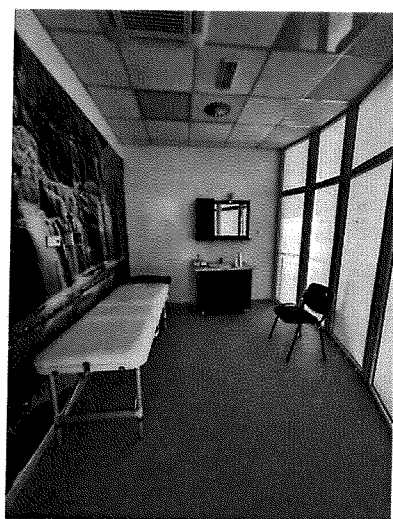
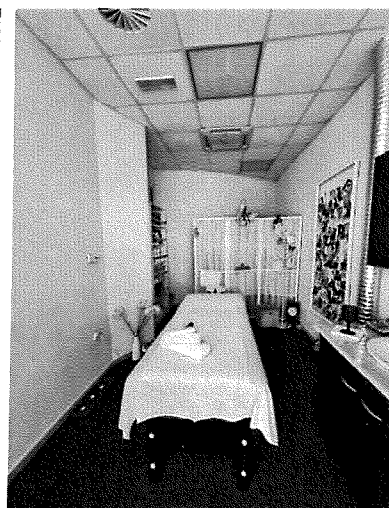
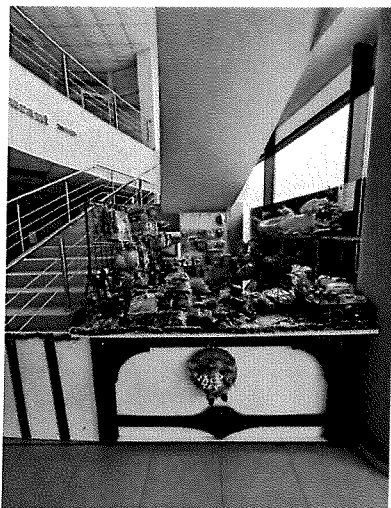
**Pentru automate de sucuri, cafele, sandwich-uri – 400
lei/mp/automat/lună**

**Evaluator autorizat ANEVAR,
Șendroni Mihai nr. legitimație 18635**

9. ANEXE

**TEREN INTRAVILAN
DEVA, STRADA AXENTE SEVER, JUD. HUNEDOARA**





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 66965 Deva

Nr. cerere	48971
Ziua	27
Luna	10
Anul	2022
Cod verificare 100120402649	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Str Axente Sever, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66965	7.770	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	66965-C1	Loc. Deva, Str Axente Sever, Jud. Hunedoara	S. construita la sol:3100 mp; Complex AQUALAND-bazine de inot si agrement
A1.2	66965-C2	Loc. Deva, Str Axente Sever, Jud. Hunedoara	S. construita la sol:167 mp; spatii servicii
A1.3	66965-C3	Loc. Deva, Str Axente Sever, Jud. Hunedoara	S. construita la sol:15 mp; spatii servicii

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35482 / 13/12/2011		
Act Administrativ nr. 5696, din 22/11/2010 emis de PRIMARIA DEVA (adeverinta nr 5842/2010 eliberata de Primaria Deva);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DEVA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65169/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 31261 din 22/11/2010; pozitie transcrisa din CF 65169/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 31261 din 22/11/2010;	A1
Act Administrativ nr. 374, din 23/12/2010 emis de PRIMARIA DEVA (proces verbal la terminarea lucrarilor nr. 43638/24-12-2010 emis de PRIMARIA DEVA; proces verbal la terminarea lucrarilor nr. 43761/27-12-2010 emis de PRIMARIA DEVA; autorizatie de construire nr 522/2006 si nr 64/2010 emisa de Primaria Deva);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DEVA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65169/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 29775 din 14/10/2011; pozitie transcrisa din CF 65169/Deva, inscrisa prin incheierea nr. 29775 din 14/10/2011;	A1.1, A1.2, A1.3
9669 / 05/03/2019		
Act Administrativ nr. 331, din 10/09/2018 emis de MUNICIPIUL DEVA;		
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) SPIGM DEVA, CIF:39870438	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

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

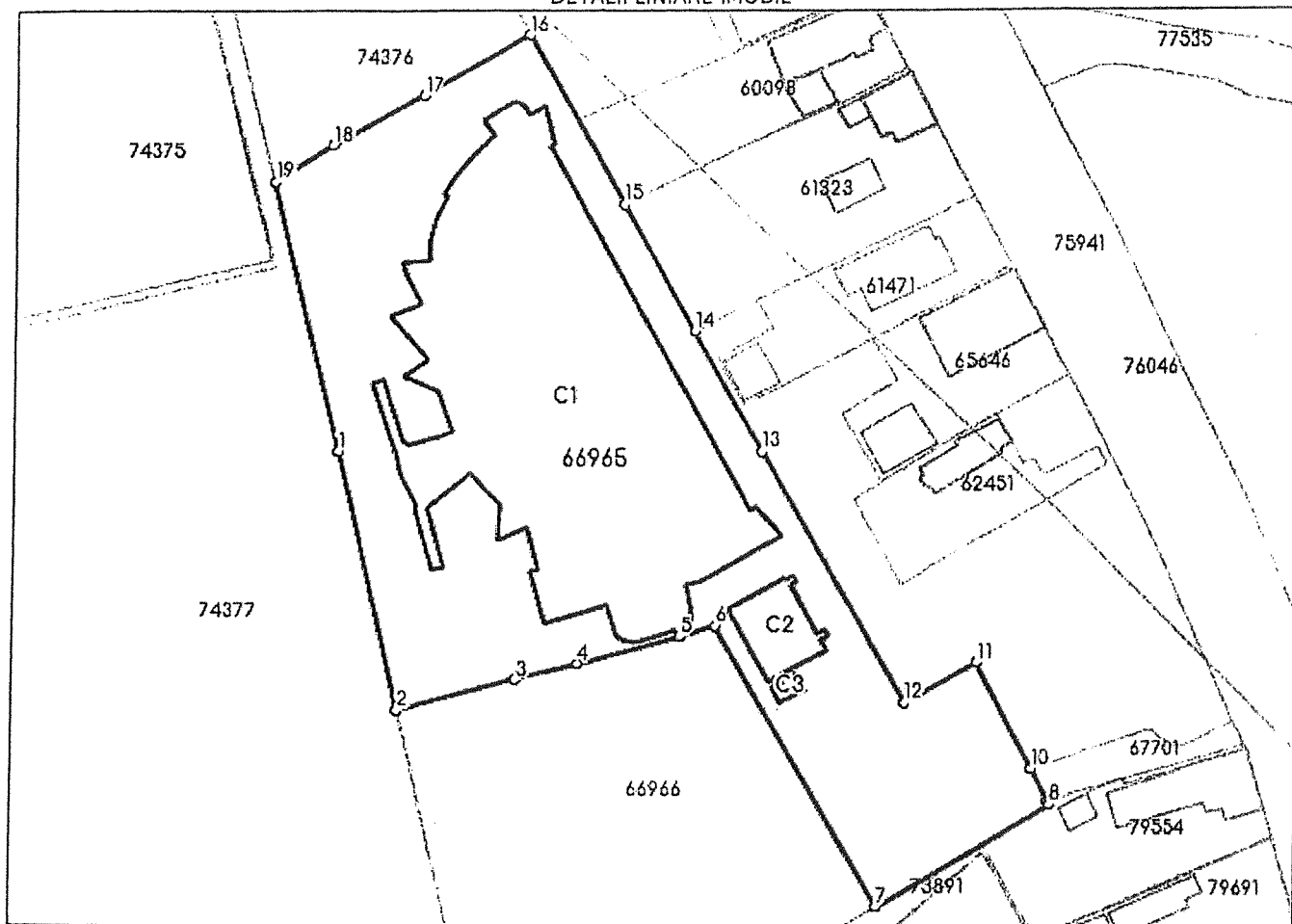
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
66965	7.770	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	7.770	-	-	-	LOT1

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	66965-C1	construcții administrative și social culturale	3.100	Cu acte	S. construita la sol: 3100 mp; Complex AQUALAND-bazine de inot și agrement
A1.2	66965-C2	construcții anexa	167	Cu acte	S. construita la sol: 167 mp; spații servicii
A1.3	66965-C3	construcții anexa	15	Cu acte	S. construita la sol: 15 mp; spații servicii

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	45.502

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)
2	3	20.403
3	4	10.685
4	5	18.169
5	6	6.296
6	7	55.412
7	8	33.49
8	9	0.697
9	10	6.265
10	11	20.454
11	12	13.807
12	13	49.365
13	14	23.833
14	15	24.837
15	16	33.347
16	17	20.326
17	18	17.314
18	19	11.452
19	1	47.65

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

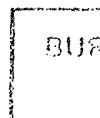
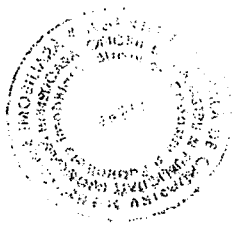
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

27/10/2022, 12:53



Inchiriez spatiu comercial

Deva, zona Dacia

9,26 €/mp / lună **250,26 € / lună**

LILI DANAILA
AG IMOBILIAR
LILI IMOB

0744 Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Open House  Data: Ora:

Adaugă în calendar



Specificații

ID Anunț: XBLX34Q1T

Actualizat în 09.01.2023

Tip imobil:	Casa/Vila	Suprafață totală disponibilă:	27 mp
Denumire imobil:	spatiu comercial	Suprafață totală proprietate:	100 mp

Notițe

Adauga comentariu

Adaugă

ALTE DETALII

Ofert spre inchiriere spatiu comercial su= 27 mp,compus dintr-o incapere,grup sanitar si magazie.

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetica: B

Subspații

Spatiu comercial

Suprafață comercială:	27 mp
Chirie / mp / lună:	9,26 EUR/mp (total: 250,26 EUR/lună)
Disponibil:	imediat

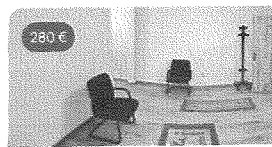
Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Deva, Mihai Eminescu

92 mp Spatiu stradal



Deva, Central

50 mp Bloc de apartamente

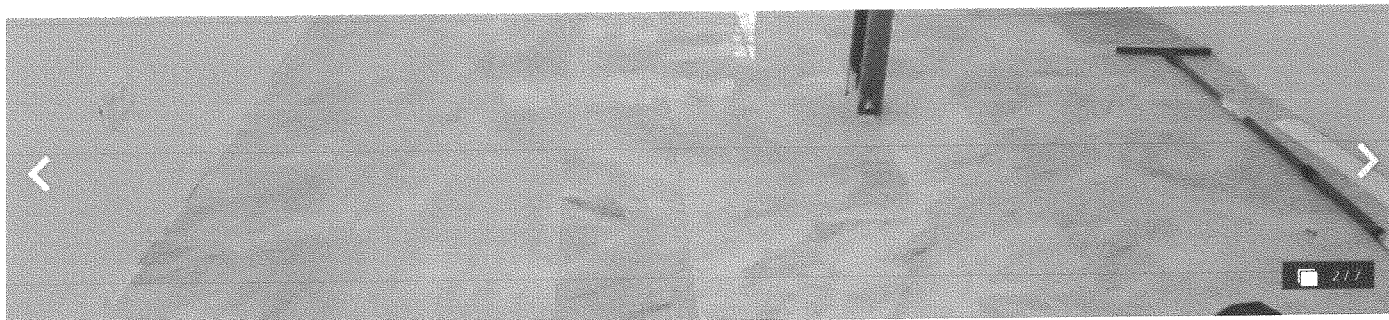
Detalii de contact

LILI DANAILA
AG IMOBILIAR
LILI IMOB

0744

Vezi tot numărul

Trimite mesaj

[← Înapoi la listă](#)[Spatiu Comercial de inchiriat](#) > [Hunedoara](#) > [Deva \(comuna\)](#) > [Deva](#) > [Inchiriez spat](#)

Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona Garii, suprafata utila 32 mp

📍 Hunedoara (judet), Deva, Hunedoara (judet), Deva, Hunedoara (judet)

300 €

9 €/m²

[Propune un pret](#)

Prezentare generala

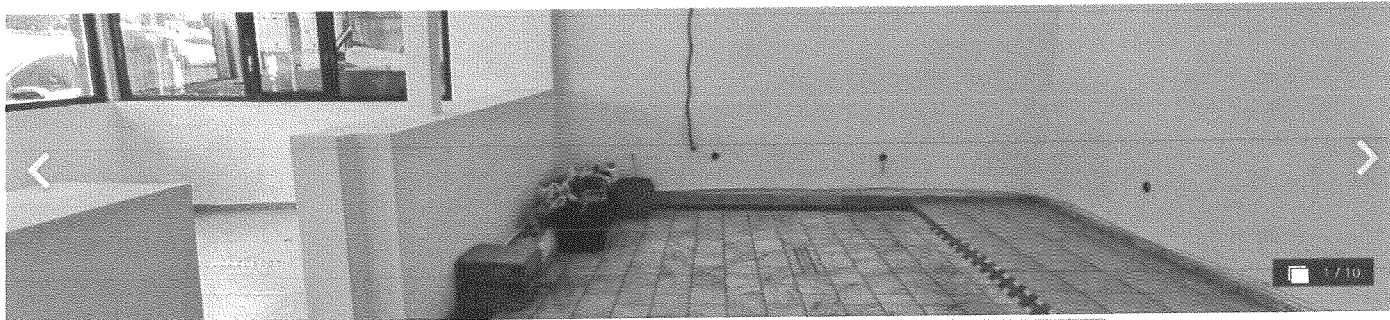
📏 Suprafata utila	32 m ²
📏 Suprafata construita	32 m ²
🏠 Tip proprietate	showroom
📏 Suprafata teren (m ²)	Cere informații
➦ Stare	renovat
👤 Tip vanzator	agentie
🚗 Numar locuri de parcare	Cere informații
📅 Anul constructiei	Cere informații
📍 Vizionare la distanta	Cere informații
📍 Orientare	Cere informații

Descriere

Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona Garii, suprafata utila aproximativ 32 mp, baie proprie, vitrina la stada de 3 metri, apa, curent, canalizare, centrala termica pe gaz in curs de montare. Pret: 1500 lei/luna + garantie usor neg + Comision Agentia Imobiliara 50% din prima chirie, pentru chirias. Posibilitate de inchiriere pe PERSOANA FIZICA SAU PE FIRMA CU TVA. Tel: 0724 293226. Mai multe poze si detalii pe [.apartamentedeva.ro](#) sau la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.

Particularitati

Imprejurimi	zone comerciale, farmacii, scoli, transport public
Securitate	fara informatii
Comoditati	conducta de gaze naturale, baie privata

[← Înapoi la listă](#)[Spatiu Comercial de inchiriat](#) > [Hunedoara](#) > [Deva \(comuna\)](#) > [Deva](#) > [Spatiu comer](#)

Spatiu comercial zona str. M. Eminescu-C. Porumbescu,sup. utila 30mp

Hunedoara (judet), Deva, Hunedoara (judet), Deva, Hunedoara (judet)

300 €

10 €/m²

[Propune un pret](#)

Prezentare generala

Suprafata utila

30 m²

Suprafata construita

30 m²

Tip proprietate

[Cere informații](#)

Suprafata teren (m²)

[Cere informații](#)

Stare

renovat

Tip vanzator

agentie

Numar locuri de parcare

[Cere informații](#)

Anul constructiei

[Cere informații](#)

Vizionare la distanta

[Cere informații](#)

Orientare

[Cere informații](#)

Descriere

Spatiu comercial zona str. M. Eminescu-C. Porumbescu, suprafata utila 50mp, cu acces direct din strada pretabil pentru diverse activitati comerciale:alimentatie publica, salon cosmetica, cabinet medical, birou, etc...Spatiul face parte dintr-o cladire privata, are baie proprie si contorizari individuale.

Pret: 300 euro/luna+avans+comision agentie

Coral Imobiliare

Sediu agentie: Deva, B-dul Decebal, bl. 15, parter

Telefon: 0723 698241, 0729 034836

← [Înapoi la listă](#)

[Spatiu Comercial de inchiriat](#) > [Hunedoara](#) > [Deva \(comuna\)](#) > [Deva](#) > [Emanoil Gojdu](#)



Spațiu 12mp acces din i.L.Caragiale zona spatele pieței

 Hunedoara (judet), Emanoil Gojdu, Hunedoara (judet), Deva, Hunedoara (judet)

120 €

10 €/m²

[Propune un pret](#)

Deva, la 25 aprilie 2023
 Președinte de ordinea
 "council"
 Ovidiu Gabriel Jorj
 Contramarea
 Secretar general
 Florina Denis
 Vișinim

Prezentare generala

 Suprafata utila	12 m ²
 Suprafata construita	12 m ²
 Tip proprietate	Cere informații
 Suprafata teren (m ²)	Cere informații
 Stare	Cere informații
 Tip vanzator	agentie
 Numar locuri de parcare	Cere informații
 Anul constructiei	Cere informații
 Vizionare la distanta	Cere informații
 Orientare	Cere informații

Descriere

Spațiu comercial de închiriat cu acces direct din trotuar zona spatele pieței în suprafață de aprox 12mp. Imobilul este compus din o cameră, baie cu utilități Curent, Apă, Canal, internet, alarmă. Ideal pentru saloane de înfrumusețare, birou, magazie, sediu firmă etc... Ocupabil imediat.

Particularitati

Imprejurimi	centru, zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, farmacii, scoli
Securitate	sistem de alarma

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
SERVICIUL BAZE AGREMENT

**Lista spațiilor comerciale din incinta Complexului Aqualand Deva, str. Axente Sever,
nr. 34, județul Hunedoara, scoase la licitația publică**

Nr. Crt.	Nr. spațiului comercial	Zona Amplasării (Parter/ Etaj)	Supra fața spațiului (mp)	Destinație	Prețul minim de la care pornește licitația (lei/mp/lună)-fără TVA
1	1	mezanin	13,16	Activități de întreținere corporală - saloane de masaj corporal	49,35
2	2	mezanin	10,15	Activități de întreținere corporală - saloane de masaj corporal	49,35
3	3	mezanin	10,10	Activități de întreținere corporală - saloane de masaj corporală	49,35

Deva, la 25 aprilie 2023

Președinte de ședință
Consilier,
Ovidiu Gabriel Iorga



Contrasemnează
Secretar general
Florina Doris Visirin

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
pentru închirierea spațiilor comerciale din incinta Complexului Aqualand Deva

Conținut:

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

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumirea autorității contractante:

Primăria Municipiului Deva - activitate economică,
sediul în Deva, str. Piața Unirii, nr. 4,
CUI RO 39125506,
Persoana de contact: Cazacu Maria, telefon 0753517869

Locul de desfășurare a licitației este la:

Complexul Aqualand Deva, str. Axente Sever , nr. 34, județul Hunedoara

Documentația de atribuire se obține de la Serviciul Baze Agrement din incinta Complexului Aqualand Deva, str.Axente Sever, nr.34, județul Hunedoara, persoana de contact-Cazacu Maria- , achitând suma de 30 lei, reprezentând cheltuieli cu multiplicarea documentelor.

**2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE**

A. Procedura Licitației Publice

Conform art.333 alin (5), art.362 alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, închirierea bunurilor aparținând unităților administrativ teritoriale se face pe bază de licitație publică.

În cazul acestei proceduri autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea aVI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet a Primăriei Deva.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

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

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante -Primăria Municipiului Deva ,str.Piața Unirii, nr.4,județul Hunedoara, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

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

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

Documentația de atribuire se ridică contra cost de la sediul Complexului Aqualand din Deva, str. Axente Sever, nr. 34, județul Hunedoara.

Costul unei documentații de atribuire, respectiv a caietului de sarcini este de **30,00 lei**.

Plata se va face în numerar/POS la casieria Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Deva situat în Deva, str.Piața Unirii nr. 16, sau cu ordin de plată - beneficiar Municipiul Deva-CUI 4374393,CONT RO 94TREZ36621360250XXXXX.

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

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

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

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

- c) dovada constituirii garanției de participare;
- d) dovada intrării în posesia caietului de sarcini;
- e) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților

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

Ofertele se depun direct de către ofertant sau de împuternicitul său la adresa organizatorului - Primăria Deva, str.Piața Unirii, nr.4, județul Hunedoara, primind un număr de înregistrare prin care se face dovada depunerii ofertei.

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

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

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

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

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

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

4. INFORMAȚII DETALIIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

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

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

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

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim de la care pornește licitația – pondere 40 %;
- b) capacitatea economico – financiară a ofertanților – disponibilități bănești – pondere 30 % ;
- c) protecția mediului înconjurător – - pondere 10 %;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - documente doveditoare cu privire la o activitate similară obiectului închirerii - pondere 20 %.

Algoritmul de calcul pentru cele trei criterii este următorul:

● **pentru criteriul privind cel mai mare nivel al chiriei punctajul C(n) se acordă astfel :**

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

b) pentru celelalte chirii ofertate punctajul C(n) se calculează proporțional, astfel:

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

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

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

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

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

Toți operatorii economici participanți la procedura de licitație publică pentru a primi punctajul maxim la criteriul de atribuire privind capacitatea economico - financiară trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare minimă de **1 chirie lunară**, raportată la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică. Operatorii economici vor face dovada prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare (prezentat în original).

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

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

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

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

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

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

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în

cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

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

6. CAIET DE SARCINI

privind închirierea spațiilor comerciale din incinta Complexului Aqualand Deva

Spațiul nr. _____

Zona - incinta Complexului Aqualand Deva, str.Axente Sever ,nr.34,

în suprafață de _____ mp

având destinația de activități de întreținere corporală-saloane de masaj corporal

Preț pornire licitație publică lei:/ mp/ lună: 49,35(fără TVA), respectiv suma de _____ lei, cu TVA.

INFORMAȚII GENERALE:

Licitația publică este organizată de către Primăria municipiului Deva, prin Serviciul Baze Agreement, la sediul Complexului Aqualand din Deva, str. Axente Sever, nr. 34, județul Hunedoara, în conformitate cu prevederile art.108 lit „c”, art. 129 alin. (2) lit.”c” și alin.(6) lit. “b”, art.139 alin.(3) lit.”g”, art.333 alin.(1), alin.(2) și alin.(5), art.334,precum și art.362 alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Baza legală:

Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr._____/_____, privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații comerciale din incinta Complexului Aqualand Deva, str. Axente Sever, nr. 34, județul Hunedoara.

Tipul procedurii: **Licitație Publică**

OBIECTUL ÎNCHIRIERII:

Bunul care face obiectul închirierii este un spațiu situat în incinta Complexului Aqualand Deva Deva, str. Axente Sever , nr. 34, județul Hunedoara.

Spațiul nr. _____, zona incinta Complexului Aqualand Deva, str.Axente Sever ,nr.34 , în suprafață de _____ mp, **cu destinația de activități de întreținere corporală-saloane de masaj corporal.**

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

data primei licitații: _____

ora: _____

locul desfășurării licitației: **la sediul Complexului Aqualand Deva Deva, str. Axente Sever, nr. 34, județul Hunedoara.**

Anunțul licitației a fost făcut public în:

Ziarul de circulație națională _____ din data de _____,

Ziarul de circulație locală _____ din data de _____,

Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a din data de _____, precum și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Deva: "www.primariadeva.ro"

Închirierea spațiului ce face obiectul licitației publice conduce la suplimentarea veniturilor la bugetul local, totodată prin închiriere evitându-se degradarea spațiului.

SUBÎNCHIRIEREA

Subînchirierea spațiului închiriat în tot sau în parte este interzisă.

DURATA ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de **2 ani** de la data semnării contractului de închiriere.

Tacita relocațiune nu operează.

La expirarea contractului, chiriașul va fi obligat să predea spațiul în termen de 15 zile calendaristice.

PREȚUL MINIM AL ÎNCHIRIERII

Prețurile de pornire la licitațiile publice în vederea închirierii spațiilor comerciale din incinta Complexului Aqualand Deva, str. Axente Sever, nr. 34, județul Hunedoara sunt cele prevăzute în raportul de evaluare nr.5229/17.01.2023, întocmit de către expert evaluator S.C. Gama Eval Invest S.R.L., prin evaluator autorizat ANEVAR -Sendroiu Mihai, conform Anexei nr.1 la Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr. _____

GARANȚII:

Garanția de participare la licitație

Garanția de participare reprezintă echivalentul a **2 chirii** și va fi plătită în lei, valoarea calculată raportată la prețul minim de pornire a licitației publice: lei /mp/lună x suprafața spațiului comercial, respectiv în valoare de _____ lei.

Garanția de participare la licitație se constituie în numerar la Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, Deva, str. Piața Unirii, nr. 16, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva CUI 4374393**, deschis la Trezoreria municipiului Deva.

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

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

- a) Revocă oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) Ofertantul refuză încheierea contractului de închiriere;
- c) Ofertantul nu se prezintă în vederea încheierii contractului de închiriere în termenul

prevăzut .

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

Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii unei solicitări în acest sens.

Garanția de bună execuție, în quantum egal cu contravaloarea a **1 (una) chirie** stabilită la prețul stabilit prin Raportul de adjudecare al licitației publice, așa cum prevede Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Contractul de închiriere nu se poate semna până la constituirea garanției de bună execuție.

Garanția de bună execuție se constituie în numerar la Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, Deva, str. Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva CUI 4374393**, deschis la Trezoreria municipiului Deva.

CONDITIILE DE VALABILITATE A OFERTELOR

- data limită de solicitare a clarificărilor:

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

- termenul limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se pot depune din momentul ridicării documentației de licitație și până în data de _____, orele 12 ^{oo}, la sediul sediul Primăriei Municipiului Deva, str. Piața Unirii, nr. 4, județul Hunedoara.

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

- termenul de valabilitate a ofertelor:

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

ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII LICITAȚIEI PUBLICE

Spațiul nr. _____, în suprafață de _____ mp situat în incinta Complexului Aqualand Deva, str. Axente Sever, nr. 34, județul Hunedoara, se închiriază prin aplicarea procedurii licitației publice

conform art.333 alin.(5), art.335, art.336, precum și ale art.340 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

La licitația publică are dreptul de a participa orice operator economic persoană juridică sau persoană fizică, autorizate în condițiile legii să presteze servicii de întreținere corporală - masaj, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit contravaloarea caietului de sarcini;
- b) a plătit garanția de participare la licitație;
- c) a depus oferta de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- d) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local al municipiului Deva;
- e) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație, conform art.339 alin.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

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

Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor la sediul Primăriei Municipiului Deva, str. Piața Unirii, nr. 4, județul Hunedoara, precizându-se data și ora primirii acestora.

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

- a) o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) dovada constituirii garanției de participare;
- d) dovada intrării în posesia caietului de sarcini;
- e) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților după cum urmează :

persoană juridică română (societăți comerciale- S.R.L., S.A., S.N.C)

- extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a închiria spațiul;
- dovada că persoana juridică nu are datorii la bugetul local al Municipiului Deva precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare a ofertantului, unde este cazul(certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana juridică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal;

- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare, de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/ actul constitutiv – în original ;
- actul constitutiv al persoanei juridice și actele adiționale la actul constitutiv , dacă este cazul, în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal ;
- certificat de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal ;
- bilanțul contabil din anul precedent, vizat și înregistrat de organele competente;
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie ;
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului)
- În cazul asociațiilor de producători sau asocierii între mai mulți ofertanți pe lângă documentele solicitate mai sus menționate se depune actul constitutiv al asociației precum și cazierul judiciar al fiecărei firme din asociație, al președintelui asociației, precum și cărțile de identitate ale acestora.

Pentru P.F.A

- extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a închiria spațiul;
- dovada că persoana fizică nu are datorii la bugetul local al Municipiului Deva precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare a ofertantului, unde este cazul(certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana fizică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal;
- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare , de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/ actul constitutiv – în original ;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal ;
- certificat de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare menționat de la Registrul Comerțului privind modificări asupra datelor de înregistrare a ofertantului(dacă este cazul), în copie conform cu originalul.
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal;

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

Pentru I.I.

- extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a închiria spațiul;
- dovada că persoana fizică nu are datorii la bugetul local al Municipiului Deva precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare a ofertantului, unde este cazul(certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana fizică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal;
- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare , de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/ actul constitutiv – în original ;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal ;
- certificat de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare menționat de la Registrul Comerțului privind modificări asupra datelor de înregistrare a ofertantului(dacă este cazul), în copie conform cu originalul.
- actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal;
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului)

Pentru I.F.

- extras de cont curent din care să reiasă capacitatea financiară de a închiria spațiul;
- dovada că persoana fizică nu are datorii la bugetul local al Municipiului Deva precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare a ofertantului, unde este cazul(certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana fizică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea ” conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal;
- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare , de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/ actul constitutiv – în original ;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea ”conform cu originalul ” și semnătura reprezentantului legal ;

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

persoană juridică străină

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

Toți operatorii economici participanți la procedura de licitație publică pentru a primi punctajul maxim la criteriul de atribuire privind capacitatea economico - financiară trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare minimă de **1 chirie lunară**, raportată la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică. Operatorii economici vor face dovada prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare (prezentat în original).

CONDIȚIILE DE RETRAGERE A OFERTEI

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

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

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

MODUL DE PREZENTARE AL OFERTEI ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Deschiderea licitației are loc în data de _____ orele _____ la sediul Complexului Aqualand din Deva, str. Axente Sever, nr. 34, județul Hunedoara, vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare a ofertelor și ofertanții care au depus oferte, personal sau prin reprezentant pe baza de împuternicire scrisă.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile pentru spațiul nr. _____, amplasat în zona _____, în suprafață de _____ mp, cu destinația de activități de întreținere corporală-saloane de masaj corporal din incinta Complexului Aqualand Deva, str. Axente Sever, nr. 34, județul Hunedoara.

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

În urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate, comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și sunt excluse, precizând motivele excluderii acestora. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei și de către ofertanți.

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

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

În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces -verbal în care menționează prețurile. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul – verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

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

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

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

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

CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI PONDEREA LOR

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

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

- b) capacitatea economico – financiară a ofertanților – disponibilități bănești – pondere 30 % ;
- c) protecția mediului înconjurător – - pondere 10 %;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - documente doveditoare cu privire la o activitate similară obiectului închirerii - pondere 20 %.

Algoritmul de calcul pentru cele trei criterii este următorul:

● **pentru criteriul privind cel mai mare nivel al chiriei punctajul C(n) se acordă astfel :**

- a) pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;
- b) pentru celelalte chirii ofertate punctajul C(n) se calculează proporțional, astfel :

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

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

- a) pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești, se acordă punctajul maxim alocat de 30 puncte;
- b) pentru celelalte punctaje D(n) se calculează proporțional astfel:

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

Toți operatorii economici participanți la procedura de licitație publică pentru a primi punctajul maxim la criteriul de atribuire privind capacitatea economico - financiară trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare minimă de **1 chirie lunară**, raportată la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică. Operatorii economici vor face dovada prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare (prezentat în original).

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

- Dacă ofertantul prezintă o declarație prin care se obligă să achiziționeze coșuri de gunoi colectare selectivă a deșeurilor menajere pentru spații mici – se acordă 10 puncte.
- Dacă ofertantul nu prezintă declarația menționată mai sus - se acordă 0(zero) puncte.

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

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

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

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

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

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

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

Predarea – primirea spațiului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la constituirea garanției de bună execuție, contravaloare a 1 (una) chirie lunară.

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

NOTIFICAREA CĂTRE OFERTANȚI A ADJUDECĂRII LICITAȚIEI

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

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

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

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

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

Predarea – primirea spațiului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție. Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii unei chirii.

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

CONDIȚII DE RESPINGERE A OFERTELOR

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

- când prețul oferit pentru închirierea spațiului este sub cel stabilit în urma raportului de evaluare nr. 5229/17.01.2023, întocmit de către S.C.Gama Eval Invest S.R.L., prin evaluator expert ANEVAR - Sendroni Mihai, Anexa nr.1 parte integrantă din prezenta Hotărâre a Consiliului local al municipiului Deva.

- când nu sunt îndeplinite toate criteriile de eligibilitate;

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

Participanții la licitația publică privind spațiul nr. _____, amplasat în zona _____, în suprafață de _____ mp, cu destinația de activități de întreținere corporală-saloane de masaj corporal, situat în incinta Complexului Aqualand Deva, str. Axente Sever, nr. 34, județul Hunedoara, nemulțumiți de modul de organizare și desfășurare a licitației publice, precum și de criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare se pot adresa instanței de contencios administrativ competentă.

CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Drepturile și Obligațiile Locatorului :

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

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

c) Pe durata contractului de închiriere, datorită lucrărilor de modernizare sau reparații, pot apărea disfuncționalități în furnizarea de utilități. Locatarul înțelege aceste disfuncționalități iar pe perioada nefuncționării utilităților nu se percepe chirie, dacă din cauza acestora nu se pot realiza activități comerciale.

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

Drepturile și Obligațiile Locatarului :

a) Să folosească în liniște spațiul închiriat, potrivit destinației prevăzute în contract. Locatarul va avea obligația de a comunica Locatorului lista exactă și datele personale ale persoanelor ce vor lucra în spațiul închiriat și va trebui să comunice imediat Locatorului orice modificare intervenită în această listă.

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

- c) Să informeze imediat pe Locator asupra oricăror accidente și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat.
- d) Să respecte programul de funcționare, normele P.S.I., procedurile de închidere și deschidere a Complexului Aqualand în care se afla spațiul închiriat.
- e) Să efectueze plățile prevăzute în condițiile și la termenele stabilite în prezentul contract.
- f) Locatarul este obligat să achite pentru spațiul comercial închiriat taxele și impozitele impuse de normele legale în vigoare.
- g) Locatarul are dreptul să monteze firme, embleme sau alte mijloace de publicitate proprii pe fațada spațiului închiriat, cu condiția obținerii în prealabil a acordului scris din partea Locatorului.
- h) Locatarul este de acord să permită accesul Locatorului în spațiul închiriat pentru efectuarea unor lucrări de construcții sau de reparații strict necesare bunei funcționări a Complexului Aqualand Deva. Dacă pe perioada lucrărilor de reparații se afectează desfășurarea activității în bune condiții în spațiul închiriat, atunci în această perioadă nu se percepe chirie.
- i) Să mențină curățenia, întreținerea și să efectueze reparațiile curente necesare în spațiul închiriat.
- j) Să își desfășoare activitățile într-un mod civilizat fără a deranja în mod evident și repetat ceilalți ocupanți ce se află în incinta Complexului Aqualand Deva.
- k) Să nu afecteze structura de rezistență a Complexului Aqualand Deva din care face parte spațiul închiriat.
- l) Să nu afecteze și să nu blocheze în nici un fel, prin activitatea sa, spațiile comune din cadrul Complexului Aqualand Deva în care se află spațiul închiriat.
- m) Să nu schimbe destinația spațiului închiriat.
- n) Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor, inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul închiriat.
- o) Să obțină toate autorizațiile legale de funcționare de la autoritățile locale, necesare desfășurării unei activități conform destinației spațiului închiriat.
- p) Locatarul se obligă să predea spațiul închiriat la terminarea sau rezilierea contractului de închiriere în bună stare de funcționare, ținându-se cont de uzura normală.
- r) Locatarul se obligă să plătească chiria lunară.

CLAUZE PRIVIND ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri:

- 1. La expirarea termenului prevăzut în contract.
- 2. Prin acordul părților.
- 3. Prin reziliere:

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

- a.1) neefectuarea plăților stabilite în contract în termen de 5 zile lucrătoare de la data scadentă,
- a.2) nerespectarea clauzei privind cedarea și subînchirierea,
- a.3) afectarea structurii de rezistență și / sau părților și suprafețelor comune, ca urmare a acțiunilor locatarului,
- a.4) schimbarea destinației spațiului închiriat,
- a.5) necompletarea garanției de bună execuție prevăzută în prezentul contract,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

pentru închirierea spațiilor comerciale din incinta Complexului Aqualand Deva

Spațiul nr. _____

Zona _____

în suprafață de _____ mp

având destinația de activități de întreținere corporală-saloane de masaj corporal

Preț pornire licitație publică lei / mp/ lună: 49,35 (fărăTVA) , respectiv 58,73 (cu TVA)

Denumirea autorității contractante :

Primăria Municipiului Deva - activitate economică,
sediul în Deva, str. Piața Unirii, nr. 4,
CUI RO 39125506,
Persoana de contact- Cazacu Maria, telefon 0753517869

Locul de desfășurare a licitației este la :

Complexul Aqualand Deva, str. Axente Sever, nr. 34, județul Hunedoara

Obiectul contractului de închiriere:

Bunul care face obiectul închirierii este un spațiu situat în incinta Complexului Aqualand Deva, str. Axente Sever , nr. 34, județul Hunedoara

Spațiul nr. _____, zona _____, suprafața de _____ mp,

cu destinația de activități de întreținere corporală-saloane de masaj corporal

Durata contractului de închiriere este de **2 ani.**

Procedura aplicată:

Licitație publică - conform art. 333 alin (5) și art.362 alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Situația personală a ofertantului:

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

- a) a plătit contravaloarea caietului de sarcini;
- b) a plătit garanția de participare la licitație;
- c) a depus oferta de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- d) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local al municipiului Deva;
- e) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație, conform art.339 alin.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere :

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire.

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

Condiții de valabilitate a ofertelor :

- data limită de solicitare a clarificărilor:

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este _____. În termen de maxim 2 zile de la notificarea cu privire la neclaritățile întâmpinate, va primi un răspuns de la organizatorul licitației respectiv -Serviciul Baze Agreement.

- termenul limită de depunere a ofertelor :

Ofertele se pot depune din momentul ridicării documentației de licitație și până în data de _____, orele 12⁰⁰, la sediul Primăriei Municipiului Deva , str. Piața Unirii, nr. 4, județul Hunedoara

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

- termenul de valabilitate a ofertelor :

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

GARANȚII:

Garanția de participare la licitație

Garanția de participare reprezintă echivalentul a **2 chirii** și va fi plătită în lei , valoarea calculată raportată la prețul minim de pornire a licitației publice : lei / mp / lună x suprafața spațiului comercial , respectiv în valoare de _____ lei.

Garanția de participare la licitație se constituie în numerar la Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, Deva, str.Piața Unirii , nr. 16, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva CUI 4374393**, deschis la Trezoreria municipiului Deva.

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

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

a) Revocă oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
b) Ofertantul refuză încheierea contractului de închiriere;
c) Ofertantul nu se prezintă în vederea încheierii contractului de închiriere în termenul prevăzut .

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

Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare , se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii unei solicitări în acest sens .

Garanția de bună execuție, în cuantum egal cu contravaloarea unei **chirii** stabilite la prețul stabilit prin Raportul de adjudecare al licitației publice, așa cum prevede Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Contractul de închiriere nu se poate semna până la constituirea garanției de bună execuție.

Garanția de bună execuție se constituie în numerar la Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, Deva, str.Piața Unirii , nr. 16, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva CUI 4374393**, deschis la Trezoreria municipiului Deva.

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

Prețul de pornire a Licitației publice :

Prețurile de pornire la licitațiile publice în vederea închirierii spațiului nr. _____ din incinta Complexului Aqualand Deva, str. Axente Sever, nr. 34, județul Hunedoara este cel prevăzut în raportul de evaluare nr.5229/17.01.2023, întocmit de către S.C. Gama Eval Invest S.R.L., prin expert autorizat ANEVAR -Sendroni Mihai, respectiv 49,35 (fărăTVA) lei/mp/lună, 58,73 (cu TVA) lei/mp/lună.

Stabilirea ofertei câștigătoare și atribuirea contractului de închiriere.

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

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

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

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

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

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

8. CONTRACTUL CADRU DE ÎNCHIRIERE

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE Nr. _____ / _____.

pentru spațiul nr. _____ din incinta Complexului Aqualand Deva , în suprafață de _____ mp

Părțile :

Municipiul Deva activitate economică, având sediul în Deva, Piața Unirii nr.4, Județul Hunedoara, telefon 0254213435, fax 0254226176, email primar@primariadeva.ro, cod fiscal RO 39125506, reprezentată prin Primar, domnul _____, în calitate de **LOCATOR (PROPRIETAR)**

și _____, cu sediul în _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului al județului _____ sub nr. _____, cod unic de înregistrare _____, reprezentată prin _____, în calitate de Administrator, tel. _____, în calitate de **LOCATAR (CHIRIAȘ)**

au convenit încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

ART.1. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1 Locatorul închiriază, iar Locatarul ia în chirie spațiul nr. _____ din incinta Complexului Aqualand Deva, situat în municipiul Deva, str. Axente Sever, nr. 34, județul Hunedoara, în suprafață de _____, mp, (din suprafața totală de 3100 mp - înscris în CF nr. 66965, nr.top 66965-C1 aparținând domeniului public al Municipiului Deva), amplasat la mezanin, denumit în continuare « **spațiul închiriat** ».
- 1.2 Destinația spațiului închiriat este pentru desfășurarea unei activități de întreținere corporală -saloane de masaj corporal .

ART. 2. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

2.1 Chiria

2.1.1. Prezentul contract este consimțit și acceptat în schimbul plății unei chirii de _____ lei/mp/ lună ,T.V.A. inclus, respectiv suma de _____ lei/ lună, T.V.A. inclus, pe care Locatarul se obligă să o plătească Locatorului.

2.1.2. Chiria a fost stabilită conform Procesului verbal de adjudecare nr. _____/ _____ și se datorează începând cu data semnării prezentului contract.

2.1.3. Chiria va fi actualizată anual cu rata inflației iar atunci când aceasta este negativă se va menține cuantumul chiriei din anul anterior. Noul cuantum al chiriei va fi comunicat chiriașului printr-o notificare.

2.1.4. Plata se va face în numerar sau POS la casieria Serviciului Administrarea Domeniului Public si Privat din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Deva situat în Deva, cu ordin de plată - beneficiar Municipiul Deva - CUI 4374393, CONT RO 24TREZ36621A300530XXXX sau prin oricare din modalitățile electronice de plată puse la dispoziție de Municipiul Deva.

2.2 Alte cheltuieli

2.2.1. Locatarul datorează taxa pe clădire conform Codului fiscal.

2.3 Penalități

2.3.1. Orice sumă neplatită de Locatar exact la termenul ei contractual, va fi de drept purtatoare de o penalitate de 1 % pe lună de întârziere. Aceste penalități vor fi datorate și calculate cu începere de la data scadenței sumei neplătite fără necesitatea vreunei somații suplimentare și până la data stingerii sumei datorate.

2.3.2. În cazul neefectuării plăților stabilite în contract în termen de 5 zile lucrătoare de la data scadenței, Locatorul are dreptul să rezilieze contractul, fără somație și fără intervenția instanțelor de judecată,

În cazul în care, din vina sau la solicitarea Locatarului, contractul încetează înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, Locatorul va percepe cu titlu de daune-interese o sumă egală cu valoarea chiriei pe 2 (două) luni.

2.4 Modalitatea de plată

2.4.1. Chiria se va factura lunar în prima zi lucrătoare a fiecărei luni. "Zi lucrătoare" înseamnă o zi (oricare în afară de sâmbătă, duminică sau sărbătorile legale) în care băncile efectuează operațiuni pentru activitățile curente.

2.4.2. Plata chiriei se va efectua în 10 (zece) zile lucrătoare de la emiterea facturii.

2.4.3. Locatarul se obligă să ridice factura personal de la sediul Locatarului -Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, str. Piața Unirii , nr. 16, județul Hunedoara. În cazul în care Locatarul nu se va prezenta să ridice factura până la data la care plata chiriei devine scadentă, factura îi va fi opozabilă chiar dacă Locatorul nu i-o va comunica sau dacă Locatarul o va ridica după data scadenței.

ART. 3. DURATA DE ÎNCHIRIERE

Durata închirierii este de **2 ani** de la data semnării contractului de închiriere.

Tacita relocațiune nu operează.

La expirarea contractului, chiriașul va fi obligat să predea spațiul în termen de 15 zile calendaristice.

ART. 4. GARANȚII

4.1. Locatarul se obligă la semnarea contractului de închiriere să plătească Garanția de bună execuție în cuantum de _____ lei și reprezintă echivalentul unei chirii pe o lună.

4.2. Garanția de bună execuție, în cuantum egal cu contravaloarea unei **chirii** stabilite la prețul stabilit prin Raportul de adjudecare al licitației publice, așa cum prevede Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Contractul de închiriere nu se poate semna până la constituirea garanției de bună execuție.

Garanția de bună execuție se constituie în numerar la Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, Deva, str.Piața Unirii , nr. 16, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva CUI 4374393**, deschis la Trezoreria municipiului Deva.

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

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

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

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

ART. 5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1 OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

5.1.1. Să folosească spațiul închiriat cu prudență și diligență, potrivit destinației prevăzute în contract. Locatarul va avea obligația de a comunica Locatorului lista exactă și datele personale ale persoanelor ce vor lucra în spațiul închiriat și va trebui să comunice imediat Locatorului orice modificare intervenită în această listă.

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

5.1.3. Să informeze imediat pe Locator asupra oricăror accidente și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat.

5.1.4. Să respecte programul de funcționare, normele P.S.I., procedurile de închidere și deschidere a altor spații din incintă, ce fac parte din Regulamentul de organizare și funcționare al Complexului Aqualand Deva în care se află spațiul închiriat.

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

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

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

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

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

5.1.10. Să-și efectueze activitățile în mod civilizat fără a deranja în mod evident și repetat ceilalți ocupanți ce se află în incinta Complexului Aqualand Deva în care se găsește spațiul închiriat.

5.1.11. Să nu afecteze structura de rezistență a Complexului Aqualand Deva din care face parte spațiul închiriat.

- 5.1.12. Să nu afecteze și să nu blocheze în nici un fel, prin activitatea sa, spațiile comune și căile de acces din cadrul Complexului Aqualand Deva în care se află spațiul închiriat.
- 5.1.13. Să amenajeze spațiul închiriat cu mobilier fără a afecta imaginea Complexului Aqualand Deva.
- 5.1.14. Să nu schimbe destinația spațiului închiriat.
- 5.1.15. Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor, inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul închiriat.
- 5.1.16. Să obțină toate autorizațiile legale de funcționare de la autoritățile locale, necesare desfășurării unei activități conform destinației spațiului închiriat.
- 5.1.17. Locatarul se obligă să predea spațiul închiriat la terminarea sau rezilierea contractului de închiriere în bună stare de funcționare, ținându-se cont de uzura normală.
- 5.1.18. Locatarul se obligă să plătească chiria lunară, precum și taxa de clădire conform Codului Fiscal.
- 5.1.19. Să răspundă pentru pagubele produse ca urmare a utilizării neconforme a spațiului și a aparaturii din spațiul închiriat ce face obiectul prezentului contract și să efectueze pe cheltuiala proprie reparațiile necesare.
- 5.1.20. Locatarul are obligația să anunțe în scris Locatorul cu privire la orice modificare a elementelor de identificare a firmei.
- 5.1.21. Locatarul se obligă ca în momentul deschiderii procedurii insolvenței, a falimentului sau radierii firmei să notifice de îndată acest fapt Locatorului.

5.2 OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

- 5.2.1. Locatorul se obligă să pună la dispoziția Locatarului spațiul închiriat, conform unui proces verbal de predare-primire semnat de ambele părți. Procesul verbal de predare – primire se constituie ca parte integrantă a prezentului contract.
- 5.2.2. Spațiul închiriat va fi predat de către Locator conectat la utilități (energie electrică, apă)..
- 5.2.3. Se obligă să furnizeze utilitățile și serviciile aferente spațiului închiriat (energie electrică, apă).
- 5.2.4. Pe durata contractului de închiriere, datorită lucrărilor de modernizare sau reparații, pot apărea disfuncționalități în furnizarea de utilități. Locatarul înțelege aceste disfuncționalități iar pe perioada nefuncționării utilităților nu se percepe chirie, dacă din cauza acestora nu se pot realiza activități comerciale.
- 5.2.5. Locatorul se obligă să efectueze reparațiile majore (structurale) pentru menținerea în bună stare a Complexului Aqualand Deva din care face parte spațiul închiriat.
- 5.2.7. Locatorul se obligă să repare și să întrețină spațiile comune atât din interiorul cât și din exteriorul Complexului Aqualand Deva din care face parte spațiul închiriat.

ART. 6. CEDARE ȘI SUBÎNCHIRIERE

- 6.1. Locatarul nu își va putea ceda drepturile rezultând din prezentul contract și nici să procedeze la o subînchiriere, totală sau parțială, sau cesiune, nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participare.

ART. 7. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

- 7.1. Locatarul nu se va adresa Locatorului și nici nu va reclama orice tulburare de folosință provenind de la un terț, iar acțiunile împotriva autorului daunelor vor cădea în sarcina sa.
- 7.2. Locatorul nu este responsabil de bunul mers al activității desfășurate de către Locatar și nu poate fi tras la răspundere pentru rezultatele obținute de către Locatar în spațiul închiriat.

ART. 8. ASIGURĂRI

8.1. Locatorul este obligat să asigure Complexul Aqualand Deva împotriva incendiilor, pagubelor provocate de apă, cutremurelor și a altor riscuri diverse.

8.2. Locatarul este obligat să se ocupe personal de asigurarea bunurilor proprii (mobilier, echipamente, instalații, marfă, etc.) existente în spațiul închiriat.

8.3. Locatarul va trebui să-și asume propria Raspundere Civilă față de terți, inclusiv potențialii cumpărători, pentru evenimente produse în incinta spațiului închiriat.

8.4. Locatarul se obligă să subscrie asigurările cerute mai sus la companii de asigurări cunoscute și reputabile, precum și să le reînnoiască anual înainte de data expirării, având obligația să dovedească aceasta la prima cerere a Locatorului. În caz contrar Locatorul poate solicita rezilierea contractului.

8.5. Locatorul nu se face vinovat și nu are nici o răspundere asupra eventualelor pagube produse în spațiul închiriat în cazul în care Locatarul nu are asigurarea valabilă.

ART. 9. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri :

9.1.1. La expirarea termenului de închiriere prevăzut în contract.

9.1.2. Prin acordul părților.

9.1.3. Prin reziliere:

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

a)neefectuarea plăților stabilite în contract în termen de 5 zile lucrătoare de la data scadentă,

b)nerespectarea clauzei privind cedarea și subînchirierea prevăzută la articolul 6 din prezentul contract,

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

d)schimbarea destinației spațiului închiriat,

e)necompletarea garanției de bună execuție prevăzută în prezentul contract,

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

În aceste cazuri Locatorul poate înceta furnizarea utilităților necesare spațiului închiriat, iar contractul de închiriere este desființat de drept, necondiționat și de îndată fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără o altă formalitate prealabilă fără intervenția instanței de judecată.

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

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

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

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

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

9.2. Locatarul se obligă la încetarea prezentului contract fie ca urmare a expirării termenului de închiriere, fie ca urmare a oricăruia dintre cazurile prevăzute la articolul 9.1.2 și 9.1.3 să elibereze și să predea Locatorului spațiul închiriat în termen de 48 ore de la data încetării prezentului contract.

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

ART. 10. LITIGII

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

ART. 11. DREPTUL GUVERNANT

11.1. Acest Contract de închiriere este guvernat și va fi interpretat în conformitate cu dreptul român.

11.2. Părțile convin ca prezentul contract să fie titlu executoriu în condițiile prevăzute de legea română.

ART. 12. ALTE CLAUZE

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

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

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

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

12.5. De asemenea Locatarul înțelege că liniștită folosință a spațiului închiriat nu poate fi asigurată în totalitate de către Locator pe perioada lucrărilor de construcții interioare și exterioare.

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

12.7. Se interzice Locatorului să desfășoare alte activități decât cele prevăzute în prezentul contract de închiriere.

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

ART. 13. FORȚA MAJORĂ

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

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

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

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

LOCATOR

LOCATAR

PROCES VERBAL

De predare-primire a spațiului nr. _____ situat la mezanin, în incinta Complexului Aqualand Deva, str. Axente Sever, nr. 34, județul Hunedoara, încheiat între Municipiul Deva activitate economică în calitate de Locator

și

_____ în calitate de Locatar la predarea / primirea spațiului.

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

- 1. pereți , dușurile , tavan , uși , ferestre (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii etc.)**

- 2. Starea instalațiilor electrice (prizele , întrerupătoarele , tablourile electrice,etc.)**

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

- 4. Alte constatări și bunuri neprevăzute mai sus :**

Încheiat astăzi _____, în 3 (trei) exemplare, 2 (două) exemplare pentru Locator și 1 exemplar pentru Locatar.

9. FORMULARE

FORMULAR NR.1

Către, _____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea spațiului nr. _____, mezanin, din incinta Complexului Aqualand Deva, în suprafață de _____, mp, cu destinația activități de întreținere corporală-salon de masaj corporal,

Subsemnatul(a) _____, cu domiciliul în _____, posesor al B.I./C.I. / Pașaport – seria: _____ nr. _____, eliberat la data de _____, de către _____, având C.N.P. _____, în calitate de reprezentant legal al _____, cu sediul în _____, înregistrată la O.N.R.C: sub nr. _____, având CUI _____, nr. telefon _____

Prin prezenta vă solicit înscrierea pentru participarea la licitația publică privind închirierea spațiului nr. _____, amplasat în zona _____, în suprafață de _____ mp, cu destinația activități de întreținere corporală-salon de masaj corporal, din incinta Complexului Aqualand Deva, str. Axente Sever, nr. 34, județul Hunedoara.

Prețul de începere a licitației publice este de 58,73 lei / mp/ lună TVA inclus.

Declar că mi-am însușit și sunt de acord cu prevederile Caietului de sarcini și ale dispozițiilor aprobate prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr. ____ / _____,

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

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

Ofertant _____
(semnătura autorizată)

Data: _____

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumire/ Numele : _____

2. Codul Fiscal : _____

3. Adresa sediului : _____

4. Adresa de corespondență: _____

5. Cont IBAN: _____ deschis la Banca

6. Telefon : _____

7. E-mail: _____

8. Obiectul de activitate: _____

9. Persoana împuternicită pentru semnarea contractului de închiriere
_____, având funcția de _____

OFERTANT

(*semnătura autorizată*)

Data :

OFERTANT:

FORMULAR NR.3

REPREZENTATA PRIN:

CU SEDIUL ÎN :

OFERTĂ

Pentru închirierea prin licitație publică a spațiului nr. _____, mezanin, în suprafață de _____ mp, domeniul de activitate _____, situat în incinta Complexului Aqualand Deva, str. Axente Sever , nr. 34, județul Hunedoara.

Prețul de la care pornește licitația este : 49,35 lei/ mp/ lună, fără T.V.A.
58,73 lei/mp/lună, cu TVA

Prețul licitat este: _____ lei/ mp/ lună, T.V.A. inclus.

OFERTANT

(semnătura autorizată)

Deva, la 25 aprilie 2023

**Președinte de sedință
Consilier,
Ovidiu Gabriel Iorga**

**Contrasemnează
Secretar general
Florina Doris Visirin**