



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA

HOTĂRÂREA

nr.377 din 25.09.2025

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a două spații cu suprafață de 1 mp fiecare pentru amplasare aparate de tip Vending în holul din incinta Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4, 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", precum și 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.412/2025, Referatul de aprobare nr.412/2025 prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Lucian Ioan Rus, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea închirierii prin licitație publică a două spații pentru amplasare aparate de tip Vending în holul din incinta Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4, județul Hunedoara,

Raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat nr.103201/19.09.2025,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.438/110815/24.09.2025, avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.255/110818/24.09.2025, 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.333/110817/24.09.2025,

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.99996/11.09.2025, privind prețurile de pornire a licitației publice pentru închirierea spațiilor pentru amplasare aparate de tip Vending, întocmit de către societatea comercială G.L.G. Eval Complex S.R.L., prin expert evaluator, domnul Barna Voicu Lucian, membru ANEVAR, prezentat în Anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă închirierea prin licitație publică a două spații, cu suprafața de 1 mp fiecare, pentru amplasare aparate de tip Vending în holul din incinta Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4, județul Hunedoara, prevăzute în Anexa nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. - Prețul de pornire a licitației publice pentru amplasare aparate de tip Vending, conform Raportului de evaluare menționat la art.1 din prezenta hotărâre, este de 700 lei/aparat/lună, la care se va adăuga TVA.

Art.4. - Aprobă Documentația de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii spațiilor

pentru amplasare aparate de tip Vending în holul din incinta Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4, județul Hunedoara, 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.5. - Durata contractelor de închiriere va fi de 2 ani de la data semnării contractelor de închiriere.

Art.6. - Se împuternicește Primarului municipiului Deva să semneze contractele de închiriere.

Art.7. - Prezenta poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.8. - Cu aducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Serviciul administrarea domeniului public și privat.

Art.9. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Serviciului financiar, contabilitate;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Direcției administrative – Compartiment administrativ.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ferdinand-Zoltan POGOCȘAN

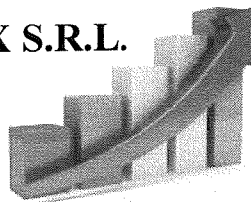


CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA,
Florina-Doris VISIRIN

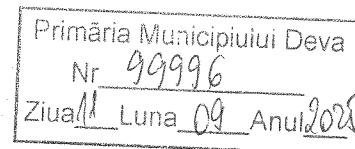


Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului local nr. 377/2025

G.L.G. EVAL COMPLEX S.R.L.



Deva, Al. Romanilor, numărul 16, jud. Deva
CUI: 26512365, J20/115/2010
EVALUĂRI de bunuri imobile si mobile
ANALIZE de risc la efracție
CONSULTANȚĂ personal
0726 370 311, barnalucian@yahoo.com



Nr. ⁴⁸...../10.09.2025

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea chiriei de piață a spațiului situat în incinta sediului Primăriei Municipiului Deva (hol), în scopul amplasării unor aparate de cafea, automate de snacky (sucuri/ produse proaspete tip sandvis și patiserie) – aparate de tip vending

CLIENT: MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

DESTINATAR: MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

PROPRIETAR : MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

EXECUTANT: S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL

INTOCMIT: ec. BARNA VOICU- LUCIAN

expert evaluator- membru titular ANEVAR

legitimație numărul 10569/2025

DATA EVALUĂRII : 10.09.2025

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale, și nu vor putea fi copiate parțial sau integral și nu pot fi transmise unor terți fără acordul scris în prealabil al evaluatorului și al clientului

Către,

Municipiul Deva

Ca urmare a comenzii de evaluare numărul 33/AE/02.09.2025, am estimat **valoarea chiriei de piață** a spațiului situat în incinta sediului Primăriei Municipiului Deva (hol), în scopul amplasării unor aparate de cafea, automate de snacky (sucuri/ produse proaspete tip sandvis și patiserie) – *aparate de tip vending*.

Am evaluat dreptul de proprietate al Municipiului Deva asupra spațiului descris mai sus.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ale Bunurilor 2025, care au la baza Standardele Internaționale de Evaluare.

Astfel, ținând cont de toate cele prezentate în raport, valoare de piațăa chiriei estimate prin, la data de 10.09.2025, este:

700 lei/aparat/lună

Având în vedere valorile estimate, rezultă că:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării: **10.09.2025**;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție și a fost estimată prin abordarea prin piață;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricăror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stimă,

Ec. Barna Voicu Lucian

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimație numărul 10569)



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea bunurilor imobile supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunului evaluat
2. Descriere juridică și prezentarea Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Deva numărul 372/23.12.2024
3. Date despre amplasare
4. Istoric
5. Utilizarea prezentă

III. Analiza pieței bunului imobil

1. Definirea pieței specifice
2. Cererea solvabilă și probabilă
3. Oferta competitivă
4. Echilibrul pieței
5. Cea Mai Bună Utilizare (CMBU)

IV. Analiza datelor

4.1. Procedura de evaluare

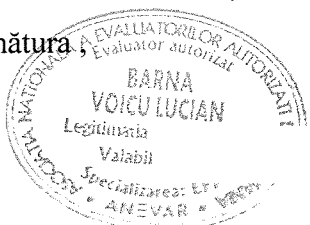
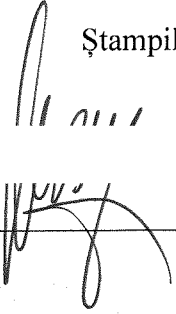
4.2. Metoda specifică de evaluare

4.2.1. Abordarea prin piață

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	BARNA Voicu Lucian
Autorizație	Membru titular ANEVAR (legitimație 10569) Specializarea EPI
Asigurare	10.000 EUR – pentru persoană fizică și 50.000 EUR pentru membru corporativ ANEVAR
Bunurile evaluate	Spațiul situat în incinta sediului Primăriei Municipiului Deva (hol), în scopul amplasării unor aparate de cafea, automate de snacky (sucuri/ produse proaspete tip sandvis și patiserie)
Proprietar	MUNICIPIUL DEVA
Destinatar raport	MUNICIPIUL DEVA
Locația bunului la data evaluării	Municipiul Deva, Piața Unirii, nr. 4, județul Hunedoara
Data inspecției	09.09.,2025
Data evaluării	10.09.2025
Curs de schimb	1 EURO = 5,0733LEI, curs BNR la data de 10.09.2025
Scopul evaluării	Inchiriere spațiu pentru amplasarea de aparate tip vending
Tipul valorii	Valoarea chiriei de piață
Ipoteze sau condiții speciale	---
Valoare chiria de piata estimata	700 lei/aparat/lună
EVALUATOR	BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimația 10569 Semnătura,  Ștampila, 

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII *

1. Identificarea și competența evaluatorului

GLG EVAL COMPLEX S.R.L., în calitate de evaluator, membru corporativ ANEVAR, nr. Autorizație 0434, conform OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, certifică în cunoștință de cauză că la întocmirea raportului de evaluare a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.

Barna Voicu Lucian declară că are calitatea de evaluator autorizat cu specializarea EPI (Evaluarea Proprietăților Imobiliare), conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 10569, valabilă la data evaluării.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute până la data evaluării, declarăm că nu avem niciun interes prezent sau viitor legat de activul ce face subiectul prezentului raport de evaluare, având totodată competența necesară exercitării activității de evaluare, evaluarea fiind efectuată în mod obiectiv și imparțial.

2. Certificarea. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare

Referitor la obiectul evaluării (conf. Cap. II.7), prin prezenta, declarăm următoarele:

- ✓ Nu avem niciun interes prezent sau viitor legat de activul/activelor ce reprezintă subiectul prezentului raport de evaluare;
- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute până la data evaluării;
- ✓ Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos;
- ✓ Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a bunurilor (2025) – colecție ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), patru standarde europene de evaluare (EVS) și Ghidurile de evaluare (GEV), strict necesare evaluării bunurilor.
- ✓ Prezentul raport poate fi verificat, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea Evaluărilor.
- ✓ La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Cu deosebită considerație,

Evaluator Autorizat

BARNA Voicu Lucian



Administrator

Barna Voicu Lucian

**Termenii de referință – fac parte integrantă din Comanda de evaluare, acceptarea prezentului Raport de evaluare, înseamnă și acceptarea integrală a termenilor de referință, astfel cum sunt ei înscrși în cadrul Raportului.*

3. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării este cel afișat de BNR, și anume 5.0733 Lei/€.

4. Data evaluării, data inspecției și data raportului

Data evaluării: 10.09.2025 – dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valoarea estimată (curs de schimb BNR, la data evaluării 1 EURO= 5.0733 lei.

Data întocmirii raportului: 10.09.2025

Data inspecției: 09.09.2025, realizată de către evaluator autorizat Barna Voicu Lucian, în prezența agentului de securitate din holul Primăriei, iar accesul în incintă a fost permis, constatările fiind efectuate doar la nivel de suprafață, fără intervenții de detaliu sau profunzime. Nu au fost efectuate inspecții detaliate ale instalațiilor și/sau a posibilelor contaminări, aceste aspecte depășind sfera de activitate a evaluatorului.

Inspecția bunului evaluat s-a realizat de către evaluator autorizat Barna Voicu Lucian, în data de 09.09.2025, începând cu ora 10,25, cu participarea persoanei angajate, iar accesul în incintă a fost posibil, constatările fiind efectuate doar la nivel de suprafață, fără intervenții de detaliu sau profunzime.

OBSERVATII: Conform inspecției, în spațiul analizat este amplasat un aparat de tip vending – aparat de cafea și alte băuturi specifice

LOCALIZAREA a fost realizată pe baza adresei poștale și datelor furnizate de către reprezentantul proprietarului. Documentele proprietății imobiliare au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, fiind menționate în Capitolul II.10 (Natura și sursa informațiilor).

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

5. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Deva în calitate de utilizator și în calitate de client. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și utilizator.

Utilizatorii raportului de evaluare sunt după cum urmează:

Client: Municipiul Deva, str. Piața Unirii, nr. 4, județ Hunedoara, compartimentele de specialitate și membrii Consiliului Local.

Utilizarea desemnata constă în estimarea valorii de piață a chiriei spațiului din holul Primăriei Municipiului Deva, în vederea încheierii în vederea amplasării unor aparate de tip vending.

6. Tipul valorii utilizate

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2025.

Valoarea estimată nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Valoarea estimată în Raportul de evaluare este **valoarea chiriei de piață**, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, standarde ce au caracter obligatoriu pentru

membrii ANEVAR începând cu data 01.07.2025. În conținutul Raportului de evaluare, orice referire la „valoarea sau indicația valorică obținută”, va fi înțeleasă și interpretată conform definiției și sensului dat în acest Capitol.

Chiria de piață (definită în SEV 102, A20, pg. 19) reprezintă suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare1 ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

7. Identificarea activului si/sau datoriei supuse evaluării

Obiectivul evaluate este reprezentat de dreptul de proprietate considerat deplin (absolut), asupra spațiului, amplasat în Deva, Piața Unirii, nr. 4, jud. Hunedoara.

8. Drepturi de proprietate evaluate

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este considerat ca fiind deplin (absolut), conform accepțiunii date de Standardele de evaluare a bunurilor, deoarece

DREPTUL DE PROPRIETATE: se consideră deplin

9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului

În cadrul documentării pentru efectuarea evaluării s-a ținut cont de următoarele:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare;
- Studii și date privind piața imobiliară din România ("Wall-Street", "Ziarul Financiar", "Capital" etc.);
- Studii și analize de piață publicate de firme specializate (Revista Valoarea, Imobiliare.ro, FelxMLS, Colliers, DTZ etc);
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la autorități publice și private, sau de la vânzători și cumpărători de pe piața imobiliară specifică;
- Informații transmise verbal de către agenți imobiliari, experți sau terțe persoane, privind situația Proprietății Subiect și a zonei analizate.

10. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluatorul

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- b) Standardele de evaluare a bunurilor – Ed. 2025:
 - Definiții SEV;
 - Standarde generale: SEV 100 – Cadrul General al evaluării; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordări în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Metode de evaluare; SEV 106 – Documentare și raportare.
 - Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
 - Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 – Verificarea evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară - IFRS) A70.1
 - Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- c) Legislația în domeniu:
 - Ordonanța Guvernului nr. 24 / 2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;

- Legea 99 / 14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24 / 30.08.2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373 / 11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în data de 19.04.2013.

Documente puse la dispoziție de client și OCPI:

a) Comnada de evaluare si Contract de prestări servicii

11. Ipoteze și ipoteze speciale

Pentru întocmirea acestui raport am utilizat o serie de ipoteze și ipoteza specială:

- Raportul de evaluare se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează Proprietatea Subiect, sau dreptul de proprietate asupra acestuia și care nu sunt aduse la cunoștință anterior datei evaluării. Aspectele juridice au fost analizate doar în baza actelor și documentelor puse la dispoziție de client (enumerate la Cap. II.10), fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare, conform mențiunilor punctuale existente în raportul de evaluare, în cea mai plauzibilă ipoteză. Evaluatorul nu își asumă în niciun fel responsabilitatea cu privire la valabilitatea acestora, corectitudinea sau lipsa unor astfel de documente, neavând calitatea legală și procesuală de pronunțare asupra acestui aspect;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile, adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de alte părți, el neavând calitatea legală de cercetare exhaustivă a acestor aspecte;
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza ipotezei că este conform datelor estimate și utilizată corespunzător, iar dreptul de proprietate evaluat este considerat deplin (integral), valabil, tranzacționabil și neafectat de nicio altă sarcină;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și utilizarea desemnata prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății conform tipului valorii selectate;
- Raportul de evaluare și valoarea estimată își păstrează valabilitatea doar la data evaluării. Această valoare este afectată pe viitor de mai mulți factori fizici, funcționali și condițiile de piață, putând a varia în timp. Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute la data evaluării;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță, sau asistență de orice fel, legată de bunul evaluat, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri contractuale în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, sau identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil scris al evaluatorului, iar intrarea în posesia unei copii a acestui raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acesteia;
- Orice valori estimate în raportul de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Funcționalitatea și starea completă a proprietății imobiliare sunt considerate a fi similare elementelor observate cu ochiul liber la momentul inspecției și datelor disponibile până la data

evaluării, fără modificări sau disfuncționalități suplimentare de orice alt fel. Nu se asumă responsabilitatea pentru existența unor eventuale disfuncții, sau pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor. Se presupune că sunt respectate toate standardele și prevederile legale în vigoare și nu există alte condiții, sau disfuncționalități neaparente (probleme structurale, de sol, calitate, poluare, sau orice fel de factori negativi ce acționează direct, sau indirect, asupra proprietății subiect), care pot majora sau micșora valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții, sau pentru realizarea și obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi, astfel de investigații depășind sfera de activitate a evaluatorului;

- Procesul evaluării presupune o serie de analize și calcule multiple, iar valoarea finală este subiectivă, influențată de experiența evaluatorului, datele disponibile la data evaluării și de numeroși alți factori, ce nu pot fi enumerați în mod exhaustiv în raportul de evaluare. De asemenea, existența unei volatilități ridicate în piața specifică poate produce practicarea unor prețuri diferite pentru bunuri similare, în aceeași perioadă de referință, estimarea neputând a fi una exactă, sau valabilă pentru alte bunuri;
- Orice avize, autorizări, certificate etc, existente asupra Imobilului Subiect/Bunurilor și luate în considerare în cadrul raportului de evaluare, sunt considerate ca putând fi reînnoite fără restricții și/sau transferate, în aceleași condiții, nefiind luate în calcul orice fel de alte limitări suplimentare;
- Suprafețele utilizate sunt preluate din măsurătorile cadastrale și/sau actele de proprietate, sau pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziție de către instituția de credit. În cazul observării unor inadvertențe, sau erori în cadrul datelor și documentelor primite, acestea sunt menționate în cadrul Raportului de evaluare, iar evaluarea este realizată în cea mai probabilă ipoteză, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru niciun fel de diferențe sau inexactități. Orice schiță și estimare din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea, putând exista și alte date, sau parametri, ce nu sunt enumerați, aceștia neputând a fi prezentați în totalitate;

Ipoteze speciale: N/A

12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

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

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil scris al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este de tipul unui document narativ scris, detaliat.

Rezultatele obținute în prezentul raport de evaluare reprezintă o indicație asupra valorii și prezintă analizele, opiniile și concluziile evaluatorului, valabile la data evaluării, elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.

Raportul de evaluare a fost structurat după cum urmează:

- Sinteza raportului;
- Termenii de referință ai evaluării;
- Prezentarea datelor;
- Analiza pieței imobiliare;
- Evaluare (conține aplicarea metodelor de evaluare);
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;
- Anexele raportului de evaluare.

14. Specialist

Daca evaluatorul nu deține toate informațiile necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, este acceptabil ca evaluatorul să recurgă la un specialist sau la un furnizor extern de servicii. Înainte de a recurge la un specialist sau la un furnizor extern de servicii, evaluatorul trebuie să se asigure că aceștia(acestea) dețin competențele care întrunesc cerințele utilizării desemnate și trebuie să documenteze aceste capacități. Conform SEV 100 Cadrul general al evaluării, acest fapt trebuie să fie convenit între părți.

Pentru prezentul raport nu a fost cazul.

15. Factori de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

Impactul factorilor ESG semnificativi ar trebui luat în considerare în estimarea valorii unei/unui companii, activ sau datorie. Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.

Proprietatea este conforma cu reglementarile de mediu : **X** DA NU

Riscuri fizice						
Riscuri fizice care pot afecta proprietatea		Da	X Nu			
Factori dependenti climatic						
Risc	Nivel de risc	Este diminuat/atenuat riscul?	Motiv diminuare/atenuare risc	Detalii	S-a tinut cont in evaluare?	Detalii
Inundatie (rau)						
Inundatie de coasta (crestea nivelului marii)						
Stresul termic						
Seceta						
Incendiu						
Viitura						
Grindina						
Risc de precipitatii						
Furtuna						
Alunecare de teren						
Avalansa						
Eroziunea solului						
Degradarea solului						
Factori independenti climatic						
Cutremur						
Contaminare						
Poluarea aerului						
Poluare fonica						
Alte aspecte ESG		Biodiversitate				

16. Cerințe privind verificarea procesului de evaluare și verificarea valorii

Verificarea evaluării nu reprezintă o evaluare. Termenii de referință ai verificării evaluării trebuie să specifice dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare sau o verificare a valorii ori ambele.

(a) verificarea procesului de evaluare se referă la conformitatea cu SEV;

(b) verificarea valorii se referă la cât de rezonabilă este valoarea

Termenii de referință ai unei misiuni care este fie o verificare a procesului de evaluare, fie o verificare a valorii sau ambele trebuie să includă cel puțin următoarele: (a) tipul de verificare care se realizează; (b) scopul agreeat din care să reiasă dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare, o verificare a valorii sau ambele; (c) activul (activele) și/sau datoria (datoriile) evaluat(ă/e) supus(ă/e) verificării; (d) identitatea verificatorului; (e) identitatea clientului; (f) utilizarea desemnată; (g) utilizatorii desemnați dacă este cazul; (h) ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative aferente evaluării care va fi verificată; (i) utilizarea și rolul unui specialist sau furnizor extern de servicii, dacă se apelează la aceștia în cadrul verificării evaluării; (j) procedurile care vor fi aplicate și

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea bunurilor evaluate

NUMĂRUL CR T.	DENUMIRE OBIECTIV	Descriere
1	Spatiul propus spre inchiriere	Spațiul propus spre închiriere este amplasat la parter în holul de acces în clădirea principală a Primăriei Municipiului Deva. În spațiu este amplasat centrul de control acces, prin acest hol se face legătura între secretariat și restul birourilor din clădire. Aici se găsesc birourile primarului, a vice-primarilor, astfel ca este o zonă intens folosită atât de către angajații primăriei, cât și de locuitorii municipiului Deva,



Proprietar: Municipiul Deva

2. Descriere juridică

Situația juridică actuală: nu au fost puse la dispoziție acte de proprietate, se consideră drept de proprietate deplin.

Sarcini de care este grevat: nu se cunosc informații.

3. Date despre amplasare si vecinatați

In zona ultracentrala a municipiului Deva



4. Istoric

Descrierea zonei

” **Deva** (în maghiară *Déva*, în germană *Diemrich*) este municipiul de reședință al județului Hunedoara, Transilvania, România, format din localitățile componente Deva (reședința) și Sântuhalm, și din satele Archia, Bârcea Mică și Cristur.

Geografie

Deva se situează în partea centrală a județului Hunedoara, la 45° 52' latitudine nordică și 22° 54' longitudine estică, 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 metri.

Evoluție istorică

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

Toponimie

Toponimul *Deva* provine din cuvântul slav *deva*, care înseamnă „fecioară”.

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*.

Clima

Așezat la o altitudine relativ joasă, într-o depresiune, orașul Deva beneficiază de cea mai temperată climă din întreg Ardealul, fiind ferit de curenți. Aerul vine dinspre vest și nord-vest. De-a lungul culoarului Mureșului se simt influențe submediteraneene, iar masele de aer atlantic încărcate cu umezeală nu afectează orașul, fiind protejat de Munții Apuseni și Munții Poiana Ruscă. Verile nu sunt excesiv de călduroase, iar iernile sunt blânde, lipsite de geruri puternice.

Istorie

Pe dealul cetății din Deva au fost găsite urme de locuire din epoca neolitică.

Cetatea Deva a fost construită în timpul regelui Béla al IV-lea al Ungariei la mijlocul secolului al XIII-lea. La sfârșitul secolului al XIII-lea cetatea devine reședința voievozilor Roland Borșa și Ladislau I Kán, de unde aceștia își exercitau autoritatea asupra voievodatului Transilvaniei. Alegerea cetății drept reședință voievodală dovedește că aceasta era puternică și dispunea de construcții suficiente pentru a satisface pretențiile curții. După 1315 cetatea reîntră în stăpânirea autorității regale, sub regele Carol Robert de Anjou. Castelanii cetății Deva au fost în secolul al XIV-lea și comiți ai comitatului Hunedoara.

În anul 1871 a fost înființat Liceul Real din Deva, în prezent Colegiul Național „Decebal” din Deva. Până în 1920 orașul a fost reședința comitatului Hunedoara, apoi a județului Hunedoara (interbelic). Tribunalul din Deva s-a aflat sub jurisdicția Curtii de Apel Cluj, până la desființarea curților de apel în anul 1952. Din 1992 se află sub jurisdicția Curtii de Apel Alba Iulia.

Între 1952-1968 a fost reședința Regiunii Hunedoara, una din cele 18, apoi (din 1960) una din cele 16 regiuni ale României comuniste.

Cultură

Biblioteca Județeană „Ovid Densusianu” Hunedoara — Deva este o instituție cu profil enciclopedic pusă în slujba comunității județene și care permite accesul nelimitat și gratuit la colecții, baze de date și la alte surse proprii de informații.

Asociația Culturală "Casina Națională" din Deva. A fost înființată în anul 1842. Are ca scop promovarea culturii din orașul Deva, dar și din județul Hunedoara.

Teatrul de Artă Deva, renovat în 2009, este un alt reper al culturii devene, pe scena acestuia fiind prezentate celebre piese de teatru, cum ar fi "Oscar și tanti Roz", regia artistică Mihai Panaitescu, " Frida " regia artistică MC Ranin sau "Arta adulterului " regia artistică Marius Oltean iar în 2017 organizator al Festivalului Internațional de operă "Hunedoara lirică" cu ajutorul Consiliului Județean Hunedoara. De regie tehnica ocupându-se mulți ani Moraru Eugen.

Obiective turistice

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 unor terase în incinta fortificației (idee abandonată ulterior la insistențele reprezentanților Muzeului Deva). Odată ajuns sus lângă ruinele cetății, ni se dezvăluie panorama orașului și a împrejurimilor. Se vorbește despre existența unui tunel subteran care unea Cetatea Devei de Castelul de la Hunedoara.

La poalele dealului se întinde „Parcul Cetății”. La intrarea dinspre sud a parcului se află casa lui Dr. Petru Groza („casa fără acoperiș” cum îi spun locuitorii vârstnici), care se preconizează a fi transformată în muzeu memorial. În centrul parcului rezistă de decenii chioșcul orchestrei, aflat în paragină.

În nord-vestul parcului, la marginea dinspre dealul cetății, se află castelul Magna Curia, construit în secolul XVI. Inițial castelul a fost conceput în stilul Renașterii, dar restaurările ulterioare (din timpul lui Gabriel Bethlen, în anul 1621, precum și cele din prima jumătate a secolului XVIII) au adăugat și elemente de artă barocă. În prezent complexul arhitectonic Magna Curia adăpostește Muzeul Județean Deva (secțiile de istorie și științe naturale).

La marginea de est a parcului se află Colegiul Național Sportiv „Cetate” din Deva, renumit pentru generațiile de gimnaste precum: Nadia Comăneci (sub îndrumarea antrenorului Bela Karolyi), Ecaterina Szabo (antrenori Octavian Belu și Mariana Bitang), Daniela Silivaș ș.a. Olimpicele au fiecare câte o statuie-bust. După sala de sport se ascunde „Stadionul Cetate”, unde evoluează echipa de fotbal „Mureșul Deva”, terenul de antrenamente, terenuri de tenis de câmp și Complexul Aqualand (țara apei). Proiectul de amenajare a cetății a fost în final realizat cu plecarea cabinei din acest punct: parcare stadionului.

De-a lungul străzii pietonale a orașului și pe străzile adiacente, încă mai rezistă clădiri caracteristice ale altor epoci: Palatul Tribunalului, Judecătoria, Parchetul Județean, Colegiul Național „Decebal”

Deva, renovat în 2004, Teatrul de Artă Dramatică, fostul sediu al Băncii Naționale, Primăria, Biserica Reformată, restaurantul Casina (fostul Bachus și mai apoi cazarmă militară), Liceul Pedagogic „Sabin Drăgoi” și Școala Generală „Regina Maria”.

Mănăstirea Franciscană se află într-un cartier învecinat cu parcul orașului.

În Deva există o statuie a împăratului Traian, precum și mai multe statui ale lui Decebal. Casa de Cultură poartă numele interpretului Drăgan Muntean. Un alt obiectiv memorial este Cimitirul Eroilor Sovietici, situat pe strada Călugăreni, strada care urcă din spatele Casei de Cultură. Pe bulevardul Decebal funcționează o galerie de artă.

Foarte recent a fost construit un sens giratoriu care concurează cu cel din orașul Alba Iulia. Această lucrare este vizavi de Piața Arras sau "La Place Arras", simbolul înfrășirii Devei cu orașul Arras din Franța. Piața Arras este înfrumusețată cu un grup statuar al gimnastelor devene, iar acum este pusă în valoare de noul sens giratoriu.” *

5. Utilizarea prezentă

In spatiu este amplasat un aparat pentru cafea si alte bauturi specifice

* -sursa: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Deva>

III. ANALIZA PIETEI

1. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

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

Piața specifică bunului evaluat este piața spațiilor închiriate pentru aparate tip vending la nivel național, în incinte pazite.

2.Cererea solvabilă și probabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unei proprietăți. Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive.

În ceea ce privește interesul pentru bunul supus evaluării, cerere este reprezentată, în special de persoane juridice ce se ocupă cu amplasarea acestor aparate de tip vending, în spații intens circulate, pentru vânzarea de bauturi calde/reci, sau pentru produse alimentare tip sandwich, cornuri, s.a.

3.Oferta competitivă

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Oferta de astfel de bunuri este limitată pentru segmentul analizat deoarece cele mai bune spații destinate aparatelor de tip vending sunt acele spații intens circulate, dar și acele spații care asigură și paza aparatelor, implicit prin amplasarea lor în incinte păzite, cum este cazul spațiului analizat.

Comparabila	Localizare	Supra fata	Descriere	Pret de incepere a licitatiei	Sursa
		mp		Lei/apparat/luna	
Comparabila nr. 1	Cluj	1 mp	USMV Cj	1274 lei / luna / aparat	<u>proiect de hotarare</u> <u>USAMV Cj –</u> <u>05.2025</u>
Comparabila nr. 2	Deva, Aqualand	1 mp	UAT Deva	700 lei / luna / aparat	<u>HCL 295/2025</u>

4.Echilibrul pieței

Echilibrul pieței este denumită în economie situația de pe o piață, în care prețul unui bun economic conduce la o egalitate între cantitatea cerută și cantitatea oferită. Prețul este denumit preț de echilibru, iar cantitatea este denumită cantitate de echilibru.

Cu cât există mai mulți ofertanți cu atât prețul este mai mare și cu cât există mai puțini ofertanți, cu atât prețul este mai mic. Astfel piața se reglează și se formează echilibrul.

Conform celor de mai sus, echilibrul pieței nu este atins, existând o ofertă mai mică decât cererea.

5.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE(CMBU)

Cea mai bună utilizare este definită ca:

„Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

Utilizari posibile fizic, maxim productive, justificate adecvat și permise din punct de vedere legal sunt: închiriere pentru amplasare aparate de tip vending.

Astfel, pornind de la analiza zonei, de la posibilitățile de dezvoltare posibilă, se constată faptul ca Cea Mai Buna Utilizare a holului, parțial, pentru: spatiu destinat inchirierii de aparate de tip vending.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1.Procedura de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unui chiriei, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării abordării prin piață – în acest caz, deoarece o altă abordare nu se poate aplica, ținând cont de specificul evaluării.

4.2. Procedura specifică de evaluare

Pentru determinarea valorii raportate au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe bază de informații solicitate clientului;
- inspecția bunului imobil – a fost furnizată de către client, fiind realizate fotografii reprezentative;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice activului evaluat;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor și a metodelor de evaluare considerate adecvate pentru estimarea valorii propuse;
- analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;

În cadrul prezentului raport de evaluare, pentru estimarea *valorii chiriei de piață* a fost aplicată următoarea Abordare:

Abordarea prin piață – metoda comparației directe pe perechi de date

Pentru a estima valoarea chiriei de piață sunt analizate, comparate și ajustate tranzacțiile, ofertele și alte date despre bunuri similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru chirie. Valoarea chiriei este influențată atât de caracteristicile sale fizice cât și de localizare :

- Amplasare și trafic de persoane zilnic;
- existența utilităților cum ar fi: apa, canalizare, energie termică și electrică;
- paza și accesul pentru alimentare și întreținere.

Pentru estimarea chiriei de piață, s-a folosit metoda comparației directe pe perechi de date. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre comparabilele utilizate.

Această metodă este recomandată pentru estimarea chiriei de piață, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la bunuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențe.

Pentru a estima chiria de piață s-au folosit un număr de 2 (doua) comparabile, așa cum au fost prezentate în analiza ofertei.

Abordarea prin piața

Spațiu destinate închiriere pentru
aparate tip vending

CURS EURO/LEI 10.09.2025

5.0733 lei/1 euro

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE			
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	subiect	COMPARABILE	
Comparabile		1	2
PREȚ (EURO)/ MP		1274.0	700.0
TIPUL TRANZACTIEI		propunere de incepere a licitatiei	propunere de incepere a licitatiei
Marja de negociere		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Pentru faptul ca sunt propuneri de chirii pentru inceperea licitației, conform Codului Administrativ – nu se poate negocia o valoare sub această chirie.			
Pret ajustat (EURO)		1274	700
DREPTURI DE PROPRIETATE	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate - %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Preț ajustat (EURO)		1274	700
CONDITII DE FINANTARE	la piata	la piata	la piata
Ajustare pentru finantare - %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Preț ajustat (EURO)		1274.00	700.00
CONDITII DE VANZARE	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare- %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Preț ajustat (EURO)		1274	700
RESTRICTII LEGALE	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare pentru restrictii legale %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Preț ajustat (EURO)		1,274	700
CONDITII DE PIATA		recent	recent
Ajustare pentru conditii de piata- %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Preț ajustat (EURO)		1,274	700
LOCALIZAREA si trafic	Deva - sediu primariei – trafic intens	Cluj –USMC – trafic intens	Deva – Aqualand – trafic intens
Ajustare pentru localizare- %		-45%	0%

Ajustare valorica		-573.3	0
Preț ajustat (EURO)		700.70	700.00
Ajustare realizată prin analiza pe perechi de date, între cele două comparabile			
<i>Spatiu cu circulație intensă</i>	DA	da	da
Ajustare %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Preț ajustat (EURO)		701	700
<i>Spatiu cu acces ușor la utilități</i>	DA	DA	DA
Ajustare (%)		0%	0%
Ajustare valorica		0.00	0
Preț ajustat (EURO)		701	700
<i>Spatiu pază</i>	DA	da	da
Ajustare %		0%	0%
Ajustare valorica		0	0
Pret ajustat (EURO)		701	700
Ajustare totală netă (EURO)		-573	0
Ajustare totală netă (%)		-45%	0%
Ajustare totală brută (EURO)		573,3	0.00
Ajustare totală brută (%)		24%	0%
* pentru comparabila 2 s-a efectuat cea mai mică Ajustare totală brută			
Valoare chirie de piață estimată	700	lei/lună/aparat	

Valoarea chirie de piață estimată este:

700 lei/aparat/lună

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate:

În urma aplicării unei metode a fost estimată valoarea chiriei de piață:

700 lei/lună/aparat

Fundamentarea deciziei

Criteriile pentru estimarea finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății și viabilitatea pieței. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin abordarea cea mai aplicabilă.

Din acest punct de vedere, am optat pentru Abordarea prin piață – deoarece utilizează date din piață.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile/ajustările aduse prețurilor de vânzare/ofertelor a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează. Precizia mai mare este dată de abordarea prin piață, datorită faptului că utilizează date de pe piață.

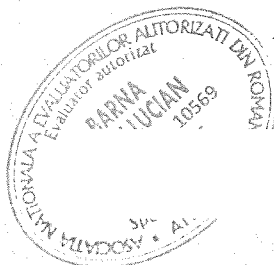
Cantitatea și calitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile: în acest caz, cantitatea informațiilor este mai mare la Abordarea prin piață.

Reconcilierea rezultatelor. Selectarea valorii	
Criterii analiza	Abordarea prin piață
Cantitate și calitate informații	✓
Adecvare	✓
Precizie	✓
Valoare selectată	DA

Astfel că,
Valoarea chiriei de piață estimate este:

700 lei/aparat/lună.



Barnia Voicu Lucian
Evaluator Autorizat, Membru ANEFAR
(Legitimatie numărul 10569)

VI. ANEXE

Anexa 1 Documente – Comparabile

Deva, la 25 septembrie 2025
președinte de sesiune
consiliu
Ferdinand Baltan Pogocsa
ROMANIA
contrasemnare
secretar general
Florina Doris Visin



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA



HOTĂRÂREA

nr.295 din 31.07.2025

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații comerciale, precum și a spațiilor destinate amplasării de automate de tip vending din incinta Complexului Aqualand, 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", precum și 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.324/2025, Referatul de aprobare nr.324/2025 prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Lucian Ioan Rus, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații comerciale, precum și a spațiilor destinate amplasării de automate de tip vending din incinta Complexului Aqualand, situat în municipiul Deva, str. Axente Sever, nr. 34, județul Hunedoara.

Raportul Direcției baze agrement nr.79956/23.07.2025,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.373/110815/30.07.2025, avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, administrarea domeniului public și privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr.263/110817/30.07.2025, precum și de avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.199/110818/30.07.2025,

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.72831/09.07.2025, privind prețurile de pornire a licitației publice pentru închirierea spațiilor comerciale, precum și a spațiilor destinate amplasării de automate de tip vending din incinta Complexului Aqualand, întocmit de către societatea Gama Eval Invest S.R.L., prin expert evaluator Șendroni Mihai, membru ANEVAR, prezentat în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă închirierea prin licitație publică a unor spații comerciale, precum și a spațiilor destinate amplasării de automate de tip vending din incinta Complexului Aqualand, situat în municipiul Deva, str. Axente Sever, nr.34, județul Hunedoara, prevăzute în Anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. - Aprobă Documentația de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii spațiilor comerciale, precum și a spațiilor destinate amplasării de automate de tip vending din incinta Complexului Aqualand, 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, iar cuantumul chiriei va fi indexat anual, în luna Ianuarie, ținând cont de evoluția inflației.

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 aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Direcția baze agrement.

Art.8. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Serviciului financiar, contabilitate;
- Direcției administrarea domeniului public și privat;
- Direcției baze agrement Deva.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ferdinand-Zoltan POGOCȘAN

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA,
Florina-Doris VISIRIN

LE Acord
2/2025

CAIET DE SARCINI

PENTRU ÎNCHIRIEREA UNOR SPAȚII PENTRU AMPLASARE AUTOMAT DE CAFEA SITUATE ÎN INCINTA UNIVERSITĂȚII DE ȘTIINȚE AGRICOLE ȘI MEDICINA VETERINARĂ CLUJ-NAPOCA

I.1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Închirierea de spații pentru amplasarea unor automate de cafea în clădirile din incinta USAMV Cluj-Napoca, Calea Manastur nr. 3-5, respectiv Calea Floresti nr.64.

I.2. FORMA DE LICITAȚIE

Licitație publică cu depunere de oferta în plic.

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de **251 euro/spatiu necesar pentru un automat /luna**.
Prețul include chiria și contravaloarea energiei electrice consumate de aparat.

Prețul ofertei (tariful lunar) înscris în propunerea financiară (anexa nr.2) se va exprima în euro și se va calcula prin multiplicarea pretului unitar/aparat cu numărul total de aparate.

I.4. DESCRIEREA SPAȚIULUI

Automatele de cafea vor fi amplasate în următoarele locații:

- 1 automat – în incinta Clădire DSTSS - Mecanizare;
- 1 automat – în incinta Clădire Zootehnie și Biotehnologii (parter);
- 1 automat – în incinta Clădire Medicina Veterinară, hol Anatomie;
- 1 automat – în incinta Clădire ICHAT (parter);
- 1 automat – în incinta Clădire Horticultură (clădirea veche Horticultură)
- 1 automat – în incinta Clădire Aula
- 1 automat – în incinta Clădire ICAR- parter (Calea Floresti nr.64)

Total = 7 locații pentru amplasare automate cafea

Aparatele vor fi dotate cu jetoniere care să permită înmânarea restului.

I.5. TERMENE

Licitația va avea loc în data de **15.04.2025, ora 11:00**, la sediul USAMV Cluj-Napoca, Serviciul Achiziții și Aprovizionare.

Termenul limită de predare a ofertei este de **15.04.2025, ora 10:00**, la sediul USAMV Cluj- Napoca, Registratura.

Contractul de închiriere se va încheia pe o perioadă de doi ani.

I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Chiria aferentă spațiului se va achita **lunar**, pentru luna în curs până la data de **5 ale lunii pentru luna în curs**.

I.7. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

Neplata chiriei până la termenul stabilit (60 zile) atrage după sine rezilierea contractului de închiriere fără somație și pierderea garanției de bună executie.

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIULUI DEVA
DIRECTIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI
PUBLIC ȘI PRIVAT
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIUL
PUBLIC SI PRIVAT

Anexa nr.2 la HCL 377 /2025

Lista spațiilor situate în holul din incinta Primăriei Municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4,
județul Hunedoara pentru amplasare de aparate de tip Vending

Nr. spațiu	Zona amplasării:	Suprafața spațiului (mp)	Destinația	Prețul minim de la care pornește licitația, Prețuri fără TVA
1.	parter	1	automate de tip vending (pentru vânzare de apă, băuturi răcoritoare, cafea, sandwich-uri, snack-uri, etc)	700 lei
2.	parter	1	automate de tip vending pentru vânzare de apă, băuturi răcoritoare, cafea, sandwich-uri, snack-uri, etc)	700 lei

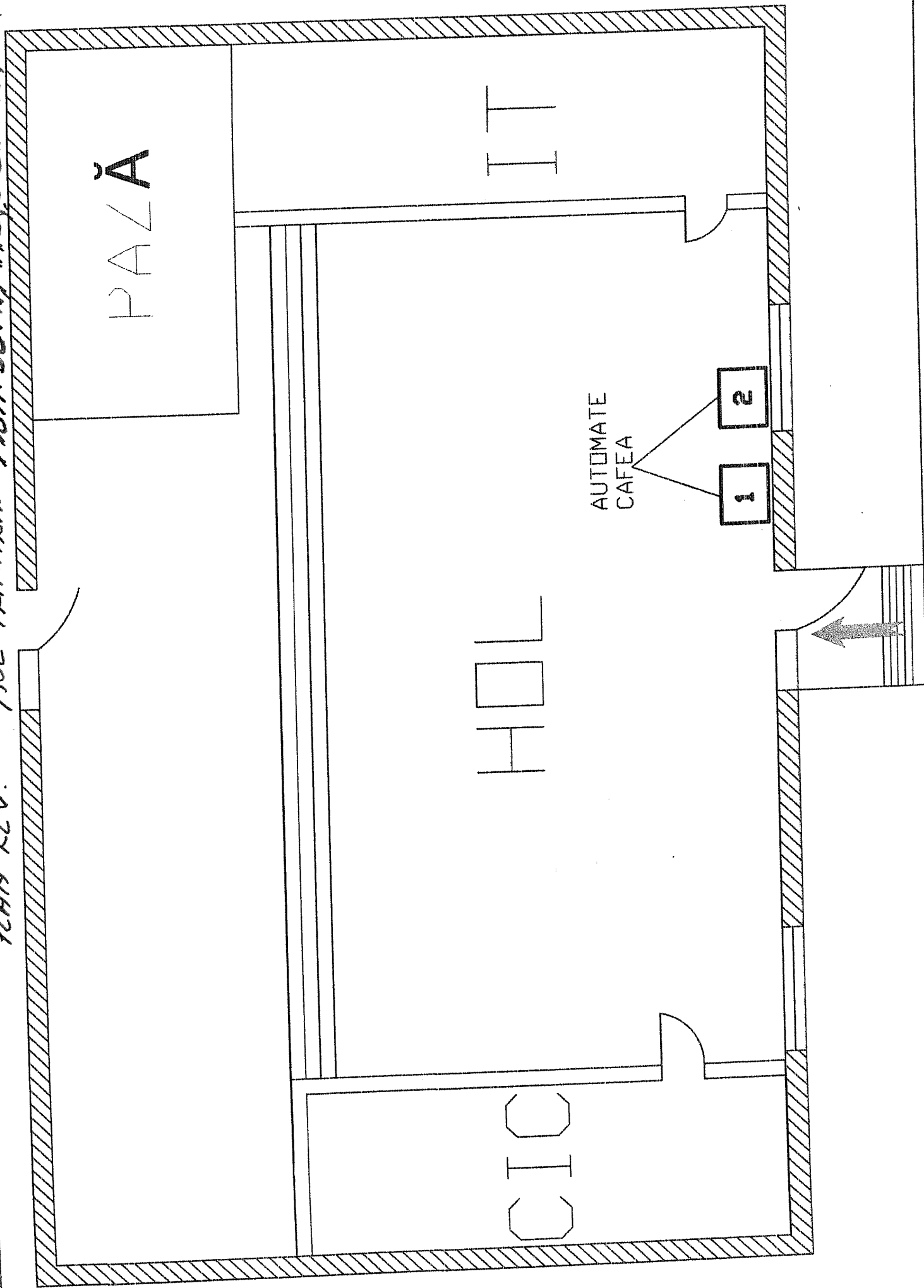
Deva, 25 septembrie 2025

Președinte de ședință
Consilier,
Ferdinand Zoltan Pogocsan



Contrasemnează
Secretar general
Florina Doris Visirin

PLAN RLV. HOL PRIMARIA MAN. DEVA, TIETA UNIV. P. 7.



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIULUI DEVA
DIRECTIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI
PUBLIC ȘI PRIVAT
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIUL
PUBLIC SI PRIVAT

Anexa nr.3 la HCL 377 /2025

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru închirierea spațiilor pentru amplasare aparate de tip Vending în holul din incinta
Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4, județul Hunedoara

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,

Locul de desfășurare a licitației este la:

Sediul Primăriei municipiului Deva
Deva, Piața Unirii nr. 4, județul Hunedoara

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

A. Procedura Licităției 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 Licitatie 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 sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

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

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

Documentația de atribuire se ridică contra cost de la sediul Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, str. Piața Unirii, nr. 16, județul Hunedoara.

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

Documentația de atribuire se poate transmite și în format electronic PDF pe e-mailul solicitantului, în acest caz nu se percepe nicio taxă.

Plata se va face în numerar 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 39125506, CONT IBAN: RO10TREZ366502205X013051, deschis la Trezoreria municipiului Deva.

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

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

Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale spațiului pentru care este depusă oferta și cu 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 (chitanța sau e-mailul în cazul primirii documentației în format electronic);
- 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 pentru care se depune oferta.

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

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

Formularul de ofertă de licitație va purta ștampila Primăriei 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 și ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

Sunt considerate oferte valabile cele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

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

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

4. INFORMAȚII DETALIIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDERA 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 oferat peste prețul minim de la care pornește licitația – pondere 40 %;
- b) capacitatea economico – financiară a ofertanților – disponibilități bănești – pondere 30 %;
- c) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - documente doveditoare cu privire la o activitate similară obiectului închirierii - pondere 20 %.
- d) protecția mediului înconjurător – implementarea sistemului de protecție ISO 14001 sau echivalent - pondere 10 %;

Algoritmul de calcul pentru cele patru criterii este următorul:

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

a) pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim de la care pornește licitația se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;

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

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

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

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

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

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

Dacă ofertantul face dovada disponibilităților bănești în valoare de cel puțin **5 chirii lunare**, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică, respectiv suma de 3.500,00 lei, se va acorda punctajul maxim alocat acestui criteriu, respectiv 30 puncte, în caz contrar se va acorda 0 (zero) puncte.

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

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

Pentru acordarea punctajului maxim de 20 puncte, ofertanții la licitația publică trebuie să facă dovada că principalul obiect de activitate al său este „ Comerț cu amănuntul efectuat în afara magazinelor, standurilor, chioșcurilor și piețelor - cod CAEN 4799”.

Cod CAEN 4799 include următoarele activități: comerțul cu amănuntul al oricărui tip de produs, în orice mod care nu este inclus în clasele precedente respectiv:

- prin vânzări directe sau prin intermediul comis-voiajorilor;
- prin intermediul automatelor de vândut produse.

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

- **pentru criteriul privind protecția mediului înconjurător – implementarea sistemului de protecție ISO 14001 – punctajul se acordă astfel:**

Dacă ofertantul prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 valabil – se acordă 10 puncte.

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

Toți operatorii economici participanți la procedura de licitație publică pentru a primi punctajul maxim la criteriul de atribuire privind capacitatea economico - financiară trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare minimă de 5 chirii lunare, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică. Operatorii economici vor face dovada prin prezentarea oricărui tip de document emis și vizat de unități bancare, prezentat în original, emis cu maxim 2 zile lucrătoare înainte de data depunerii ofertei.

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

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

Intocmit
Șef Serviciu ADPP
Mihaila CRISTINA

6. CAIET DE SARCINI

privind închirierea spațiilor pentru amplasare aparate de tip Vending în holul din incinta Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4, județul Hunedoara

Spațiul nr. _____

Zona: Parter

în suprafață de 1 mp

având destinația de: **amplasare aparate de tip Vending (automate de apă, băuturi răcoritoare, cafea, sandwich-uri, snack-uri, etc)**

Preț pornire licitație publică: lei mp/automat/lună: respectiv suma de **700 lei/ aparat/ lună,**

INFORMAȚII GENERALE:

Licitația publică este organizată de către Primăria municipiului Deva, prin Serviciul Administrare Domeniul Public și Privat, cu sediul în municipiul Deva, Piața Unirii, nr.16, 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 spațiilor pentru amplasare aparate de tip Vending în holul din incinta Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4, județul Hunedoara

Tipul procedurii: **Licitație Publică**

OBIECTUL ÎNCHIRIERII:

Bunul care face obiectul închirierii este un spațiu situat în holul din incinta Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4, județul Hunedoara

Spațiul nr. _____, zona Parter, în suprafața de 1 mp,

având destinația de **amplasare aparate de tip Vending (automate de apă, băuturi răcoritoare, cafea, sandwich-uri, snack-uri, etc)**

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 Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4, 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

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.

La expirarea contractului, locatarul (chiriașul) va fi obligat să predea spațiul în
termen de 10 zile calendaristice.

CUANTUMUL CHIRIEI

Prețul de pornire la licitația publică în vederea închirierii spațiilor pentru amplasare
aparate de tip Vending în holul din incinta Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4,
județul Hunedoara, este stabilit în baza Raportului de evaluare nr. 99996/11.09.2025,
întocmit de către societatea comercială G.L.G Eval Complex S.R.L., prin expert evaluator
domnul Barna Voicu- Lucian, membru ANEVAR.

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

Plata chiriei se va efectua în 10 (zece) zile lucrătoare de la emiterea facturii, iar
factura se emite în prima zi lucrătoare a fiecărei luni.

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

GARANȚII:

Garanția de participare la licitație

Garanția de participare reprezintă echivalentul a **2 chirii** și va fi plătită în lei,
valoarea calculată raportată la prețul minim de pornire a licitației publice: lei /aparat/ lună,
respectiv în valoare de **1.400, 00 lei**.

Garanția de participare la licitație se constituie în numerar la sediul Serviciului
Administrare Domeniul Public și Privat din municipiul Deva, 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 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 în prezentul Caiet de Sarcini.

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

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

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

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

Garanția de bună execuție se constituie în numerar la sediul Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat din municipiul Deva, 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 _____^{oo}, la sediul Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat din municipiul Deva, Piața Unirii, nr.16, 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

Spațiile amplasate în zona **Parter** în suprafață de **1 mp** fiecare situate în holul din incinta Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4, 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, asociație familială, persoană fizică autorizată, întreprindere individuală română sau străină, autorizate în condițiile legii să exercite acte de comerț cu produse alimentare, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit garanția de participare la licitație;
- b) a depus oferta de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local al municipiului Deva;
- d) 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 Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat din municipiul Deva, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, precizându-se data și ora primirii acestora.

Pe plicul exterior se va indica datele de identificare ale spațiului pentru care este depusă oferta : numărul spațiului, zona de amplasare.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) dovada constituirii garanției de participare;
- d) dovada intrării în posesia caietului de sarcini (chitanța sau e-mailul în cazul primirii documentației în format electronic);
- 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 ale ofertantului, unde este cazul(certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea "conform cu originalul" și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana 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 al 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, 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).

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 mențiuni de la Registrul Comerțului privind modificări asupra datelor de înregistrare a ofertantului (dacă este cazul), în copie, cu mențiunea „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 cu mențiunea „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 **5 chirii lunare**, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică. Operatorii economici vor face dovada prin prezentarea oricărui tip de document emis și vizat de unități bancare, prezentat în original, emis cu maxim 2 zile lucrătoare înainte de data depunerii ofertei.

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 Primăriei municipiului Deva - Serviciul Administrativ din Deva, Piața Unirii, nr.4, 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 spațiile situate în zona Parter, în holul din incinta Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4, județul Hunedoara, spații în suprafață de 1 mp fiecare, destinate pentru amplasare de aparate de tip Vending (automate de apă, băuturi răcoritoare, cafea, sandwich-uri, snack-uri, etc).

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 CASTIGĂTOARE ȘI PONDEREA LOR

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

- a) cel mai mare nivel al chiriei oferat peste prețul minim de la care pornește licitația – pondere 40 %;
- b) capacitatea economico – financiară a ofertanților – disponibilități bănești – pondere 30 % ;
- c) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - documente doveditoare cu privire la o activitate similară obiectului închirerii - pondere 20 %.
- d) protecția mediului înconjurător – implementarea sistemului de protecție ISO 14001 sau echivalent - pondere 10%;

Algoritmul de calcul pentru cele patru criterii este următorul:

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

a) pentru cel mai mare nivel al chiriei oferat peste prețul minim de la care pornește licitația se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;

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

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

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

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

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

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

Dacă ofertantul face dovada disponibilităților bănești în valoare de cel puțin **5 chirii lunare**, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică, respectiv suma de 3.500,00 lei, se va acorda punctajul maxim alocat acestui criteriu, respectiv 30 puncte, în caz contrar se va acorda 0 (zero) puncte.

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

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

Pentru acordarea punctajului maxim de 20 puncte, ofertantii la licitația publică trebuie să facă dovada că principalul obiect de activitate al său este „ Comerț cu amănuntul efectuat în afara magazinelor, standurilor, chioșcurilor și piețelor - cod CAEN 4799”.

Cod CAEN 4799 include următoarele activități: comerțul cu amănuntul al oricărui tip de produs, în orice mod care nu este inclus în clasele precedente respectiv:

- prin vânzări directe sau prin intermediul comis-voiajorilor;
- prin intermediul automatelor de vândut produse.

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

● **pentru criteriul privind protecția mediului înconjurător – implementarea sistemului de protecție ISO 14001 – punctajul se acordă astfel:**

Dacă ofertantul prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 valabil – se acordă 10 puncte.

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

Toți operatorii economici participanți la procedura de licitație publică pentru a primi punctajul maxim la criteriul de atribuire privind capacitatea economico - financiară trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, în valoare minimă de **5 chirii lunare**, raportate la prețul minim solicitat de la care pornește licitația publică. Operatorii economici vor face dovada prin prezentarea oricărui tip de document emis și vizat de unități bancare, prezentat în original, emis cu maxim 2 zile lucrătoare înainte de data depunerii ofertei.

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

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

Suma adjudecată va constitui chiria lunară, timp de 2 ani, va fi achitată în lei și va fi indexată anual în luna ianuarie, ținând cont de evoluția ratei inflației.

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, comunicare care se face după publicarea anunțului de atribuire în Monitorul Oficial al României.

Neîncheierea contractului în termen de 20 zile calendaristice (după expirarea celor 20 de zile de după transmiterea comunicării privind atribuirea contractului) poate atrage plata daunelor interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul în termenul menționat atrage după sine plata daunelor – interese, care constă în reținerea garanției de participare la licitația publică.

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

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

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

CONDIIȚII 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. 99996/11.09.2025 întocmit de către societatea G.L.G. Eval Complex SRL, prin expert evaluator autorizat domnul Barna Voicu – Lucian, membru ANEVAR.

- când nu sunt îndeplinite toate criteriile de eligibilitate;
- când oferta se depune după termenul de depunere a ofertelor, respectiv după data de: _____ ora _____.

Participanții la licitația publică privind închirierea spațiilor situate în zona Parter, în holul din incinta Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4, județul Hunedoara, spațiu în suprafață de 1mp fiecare, destinate pentru amplasarea de aparate de tip Vending (automate de apă, băuturi răcoritoare, cafea, sandwich-uri, snack-uri, etc), 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).

c) Se obligă să furnizeze utilitățile și serviciile aferente spațiului închiriat (energie electrică).

Drepturile și Obligațiile Locatarului :

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

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., în care se afla spațiul închiriat.

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

f) Să mențină curățenia, întreținerea spațiului închiriat.

g) Să efectueze un comerț civilizat fără a deranja în mod evident și repetat ceilalți ocupanți ce se află în **Primăria municipiului Deva** în care se găsește spațiul închiriat.

h) Să nu afecteze și să nu blocheze în nici un fel, prin activitatea sa, spațiile comune din incinta Primăriei municipiului Deva, unde se află spațiul închiriat.

i) Să nu schimbe destinația spațiului închiriat.

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

k) Locatarul se obligă să predea spațiul închiriat la terminarea sau rezilierea contractului de închiriere.

l) 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) schimbarea destinației spațiului închiriat,
- a.4) necompletarea garanției de bună execuție prevăzută în prezentul contract,

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.

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

c) În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a altor obligații contractuale, Locatorul va soma Locatarul pentru îndeplinirea corespunzătoare a acestor obligații iar în cazul în care în 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 Locatorului.

Inlocuit
Sef. Serviciu A.D.P.P.
Miron Cristea
Miron

7. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

pentru închirierea spațiilor pentru amplasare aparate de tip Vending în holul din incinta Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4, județul Hunedoara

Spațiul nr. _____

Zona **Parter**

în suprafață de **1 mp**

având destinația de **amplasare de aparate de tip Vending** (automate de apă, băuturi răcoritoare, cafea, sandwich-uri, snack-uri, etc).

Preț pornire licitație publică: lei mp/automat/lună: respectiv suma de **700 lei/ aparat/ lună**,

Denumirea autorității contractante :

Primăria Municipiului Deva - activitate economică,
sediul în Deva, str. Piața Unirii, nr. 4,
CUI RO 39125506,

Locul de desfășurare a licitației este la :

Primăria municipiului Deva
Piața Unirii, nr.4, județul Hunedoara

Obiectul contractului de închiriere:

Bunul care face obiectul închirierii este un spațiu situat în holul din incinta Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4, județul Hunedoara

Spațiul nr. _____, zona **Parter**, suprafața de **1 mp**,

având destinația de **amplasare de aparate de tip Vending** (automate de apă, băuturi răcoritoare, cafea, sandwich-uri, snack-uri, etc)

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

Procedura aplicată:

Licitatie 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 Licitatia Publică are dreptul de a participa orice operator economic persoană juridică, asociație familială, persoană fizică autorizată ,întreprindere individuală română sau străină, autorizate în condițiile legii să exercite acte de comerț cu produse alimentare sau nealimentare, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit garanția de participare la licitație;
- b) a plătit contravaloarea documentației, respectiv a caietului de sarcini în cazul în care nu a solicitat transmiterea acestuia în format electronic pe e-mail;
- b) a depus oferta de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local al municipiului Deva;
- d) 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 Administrare Domeniul Public și Privat.

- termenul limită de depunere a ofertelor :

Ofertele se pot depune din momentul ridicării documentației de licitație și până în data de _____, orele ____⁰⁰, la sediul Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat, din Deva Piața Unirii, nr.16, 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/aparat/lună, respectiv valoarea de **1.400, 00 lei.**

Garanția de participare la licitație se constituie în numerar la sediul Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat, Deva, 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 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 în Caietul de Sarcini.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a căruia 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 a **două chirii** calculate 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 sediul Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat, din Deva, 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:

Prețul de pornire la licitația publică în vederea închirierii spațiilor situate în holul din incinta Primăriei municipiului Deva, nr.4, județul Hunedoara sunt cele prevăzute în raportul de evaluare nr.99996/11.09.2025, întocmit de către societatea comercială G.L.G Eval Complex S.R.L., prin expert evaluator dl. Barna Voicu - Lucian, membru ANEVAR.

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 căruia ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

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

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

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

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

Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii, conform prevederilor din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Din această sumă sunt reținute dacă este cazul, penalități și alte sume datorate locatorului. În acest caz titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

Întocmit
Șef Serviciu ADPP
Mănoiu CRISTINA
Mănoiu

8. CONTRACTUL CADRU DE ÎNCHIRIERE

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Pentru spațiile din incinta Primăriei municipiului Deva
privind amplasarea de aparate te tip Vending
(automate de apă, băuturi răcoritoare, cafea, sandwich-uri, snack-uri, etc)

ART.1. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

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)**

În temeiul prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și în baza Hotărârii Consiliului local al municipiului Deva nr. _____,

au convenit încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

ART.2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Locatorul închiriază, iar Locatarul ia în chirie Spațiul nr. _____ situat în holul din incinta Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4, județul Hunedoara, în suprafață de **1 mp**, amplasat la **Parter** denumit în continuare « **spațiul închiriat** ».

2.2. Destinația spațiului închiriat este pentru amplasare aparate de tip vending cu vânzare de _____

ART.3. CHIRIA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ:

3.1. Quantumul chiriei este de _____ lei /aparat/lună, la care se adaugă T.V.A, pe care Locatarul se obligă să o platească Locatorului.

3.2. Chiria a fost stabilită conform Raportului de adjudecare a licitației publice nr. _____ / _____ și se datorează începând cu data semnării prezentului contract.

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

3.4. 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.

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

3.6. Locatarul va primi factura în format electronic la adresa de e-mail indicată / SPV sau prin poștă la adresa de domiciliu fiscal indicată.

3.7. Plățile vor fi efectuate prin transfer bancar, în contul indicat pe factură, prin numerar la casieria Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat sau prin oricare din modalitățile electronice de plată puse la dispoziție de Municipiul Deva.

ART. 4 PENALITĂȚI DE ÎNTÂRZIERE

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

4.2. În cazul neefectuării plăților stabilite în contract, în termen de 5 zile lucrătoare de la data scadenței, Locatorul are dreptul:

- a) Să rezilieze contractul, fără somație și fără intervenția instanțelor de judecată;
- b) Să întrerupă furnizarea utilităților necesare spațiului închiriat.

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.

ART. 5. 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. 6. GARANȚII

6.1. Locatarul se obligă la semnarea contractului de închiriere să plătească Garanția de bună execuție în cuantum de _____ lei și reprezintă echivalentul chiriei pe 2 (două) luni. Garanția de bună execuție se constituie în numerar la sediul Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat din Deva, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, sau prin virament bancar în contul **RO83TREZ3665006XXX000122, Municipiul Deva, CUI 4374393**, deschis la Trezoreria municipiului Deva. Locatarul se obligă să mențină garanția pe toată durata perioadei contractuale.

6.2. Eventualele daune, inclusiv plata chiriei și/sau penalităților de întârziere vor fi recuperate din garanția de bună execuție, în acest caz locatarul este obligat să reîntregească 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.

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

6.4. 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. 7. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

7.1.1. Să folosească în liniște spațiul închiriat, potrivit destinației prevăzute în contract.

7.1.2. 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.

7.1.3. Să respecte programul de funcționare din incinta Primăriei municipiului Deva, unde se află spațiul închiriat.

7.1.4. Să efectueze plata chiriei lunare în condițiile și la termenele stabilite în prezentul contract.

7.1.5. Să mențină curățenia la locul unde se află spațiul închiriat.

7.1.6. Să nu afecteze și să nu blocheze în nici un fel, prin activitatea sa, spațiile comune și căile de acces din cadrul Primăriei municipiului Deva în care se află spațiul închiriat.

7.1.7. Să nu schimbe destinația spațiului închiriat.

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

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

7.1.10. Locatarul se obligă să predea spațiul închiriat la terminarea sau rezilierea contractului de închiriere.

7.1.11. 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;

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

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

7.2 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

7.2.1. 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.

7.2.2. Spațiul închiriat va fi predat de către Locator conectat la utilități, respectiv la energie electrică.

7.2.3. 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 locatarul nu își poate desfășura activitatea.

ART. 8. CEDARE ȘI SUBÎNCHIRIERE

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

ART. 9. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

9.1. 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. 10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1. Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri :

10.1.1. La expirarea termenului de închiriere prevăzut în contract.

10.1.2. Prin acordul părților.

10.1.3. Prin reziliere:

10.1.3.1. - 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, fără o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

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

10.1.3.3 - În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a altor obligații contractuale decât cele prevăzute la pct 9.1.3.1, 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.

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

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

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

10.2. 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 10.1.2 și 10.1.3, să elibereze și să predea Locatarului spațiul închiriat în termen de 48 ore de la data încetării prezentului contract.

10.3. 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. 11. LITIGII

11.1. 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 numai instanța din orașul în care se află sediul social al Locatarului.

ART. 12. DREPTUL GUVERNANT

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

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

ART. 13. ALTE CLAUZE

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

13.2. Locatarul va plăti chiria până la expirarea / rezilierea contractului de închiriere sau denunțarea contractului, respectiv până când spațiul închiriat este efectiv eliberat.

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

13.4. 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. 14. FORȚA MAJORĂ

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

14.2. 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.

14.3. 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,

**Municipiul Deva,
Primar,**

Director Executiv A.D.P.P.,

Șef Serviciu A.D.P.P.,

Control Financiar Preventiv,

Consilier Juridic,

Întocmit,

PROCES VERBAL

Încheiat la data deîntre 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)**

la sediul locatorului (alt loc, adresă, etc.) Deva, str. Piața Unirii nr. 4

Locatorul (proprietarul) predă locatorului (chiriașului) spațiu nr. _____, în suprafață de **1 mp**, situat în holul din incinta Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii nr.4, județul Hunedoara,

Destinația spațiului închiriat este pentru amplasare de aparate de tip vending cu vânzare de _____

Prezentul Proces-verbal constituie parte integrantă din contractul de închiriere nr./..... și s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, din care 2 pentru locator și 1 exemplar pentru locator.

Am predat,
Din partea locatorului,

Am primit,
Din partea locatorului,

Director Executiv A.D.P.P.,

Șef Serviciu A.D.P.P.,

Control Financiar Preventiv,

Consilier Juridic,

Întocmit,

9. FORMULARE

FORMULAR NR.1

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumire/ Numele :

2. Codul Fiscal :

3. Adresa sediului

: _____

4. Adresa de
correspondență:

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 :

FORMULAR NR.2

Către, _____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea spațiului nr. _____, amplasat în zona Parter, holul din incinta
Primăriei municipiului Deva, în suprafață de **1mp.**, cu destinația de
amplasare de aparate de tip vending cu vânzare de _____

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 Parter, în suprafață de 1 mp, cu
destinația amplasare de aparate de tip vending cu vânzare de _____,
holul din incinta Primăriei Municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4, județul Hunedoara.

Prețul de începere a licitației publice este de 700 lei /aparat/ lună la care se adaugă
T.V.A.

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: _____

OFERTANT:

FORMULAR NR.3

REPREZENTATA PRIN:

CU SEDIUL ÎN:

OFERTA FINANCIARĂ

Pentru închirierea prin licitație publică a spațiului nr. _____, amplasat în zona Parter, în suprafață de **1 mp**, cu destinația amplasare de aparate de tip vending cu vânzare de _____,
situat în holul din incinta Primăriei Municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4, județul Hunedoara.

Prețul de la care pornește licitația este de: **700 lei/aparat/ lună**, la care se adaugă T.V.A.,

Prețul licitat este de: _____ lei/aparat/lună, la care se adaugă T.V.A.,

OFERTANT

(semnătura autorizată)

Președinte de ședință
Consilier,
Ferdinand Zoltan Pogocsan

Deva, 25 septembrie 2025



Contrasemnează
Secretar general
Florina Doris Vișșin

