



## HOTĂRÂREA

nr.84 din 26.02.2026

*privind aprobarea închirierii prin licitație publică, a chioșcurilor comerciale, proprietate privată a municipiului Deva, situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate Deva” și în incinta Ștrandului Municipal Deva*

### Analizând temeiurile juridice, respectiv:

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.”b”, art.332 – art.348, precum și art.362 alin.3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.83/2026, Referatul de aprobare nr.83/2026 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 chioșcurilor comerciale, proprietate privată a municipiului Deva, situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate Deva” și în incinta Ștrandului Municipal Deva,

Raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat nr.19582/20.02.2026,

Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenilor, agricultură nr.80/110815/25.02.2026, avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe nr.61/110818/25.02.2026, avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, administrarea domeniului public și privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr.50/110817/25.02.2026, precum și de avizul Comisiei pentru sănătate, protecția mediului înconjurător, protecție socială și servicii publice nr.20/110821/25.02.2026,

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.130787/18.11.2025 privind prețurile de pornire a licitației publice pentru închirierea unor chioșuri comerciale situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate Deva” și în incinta Ștrandului Municipal Deva, întocmit de către societatea Quantum Evaluări S.R.L. DEVA, prin expert evaluator Pleșa Marinel, membru ANEVAR, prezentat în Anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** - Își însușește Raportul de evaluare nr.14050/09.02.2026 privind prețul de pornire a licitației publice pentru închirierea chioșcului comercial din lemn, situat în incinta Ștrandului Municipal Deva, întocmit de către expert evaluator Pleșa Marinel, membru ANEVAR, prezentat în Anexa nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** - Aprobă închirierea prin licitație publică a chioșcurilor comerciale, proprietate privată a municipiului Deva, situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate Deva” și în incinta Ștrandului Municipal Deva, cu datele de identificare prevăzute în Anexa nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** - Aprobă Documentația de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii, prin licitație publică, a chioșcurilor comerciale, proprietate privată a municipiului Deva, situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate Deva” și în incinta Ștrandului Municipal Deva, care cuprinde Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, Contractul de închiriere, formulare și modele de documente, prezentată în Anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** - Durata contractelor de închiriere pentru chioșcurile comerciale situate în Piața Cetății Deva și Parcul Municipal „Cetate” Deva este de 5 ani de la data semnării contractelor de închiriere, iar cuantumul chiriei va fi indexat anual, în luna ianuarie, ținând cont de evoluția inflației.

**Art.6.** - Durata contractelor de închiriere pentru chioșcurile situate în incinta Ștrandului Municipal Deva este de 5 sezoane - 1 iunie - 30 septembrie, iar cuantumul chiriei va fi indexat anual, în luna ianuarie, ținând cont de evoluția inflației.

**Art.7.** - Se împuternicește Primarul municipiului Deva să semneze contractele de închiriere.

**Art.8.** - Prezenta poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.9.** - Cu aducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Serviciul administrarea domeniului public și privat și Direcția baze agrement.

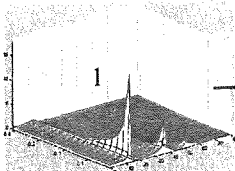
**Art.10.** - Prezenta hotărâre se comunică:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
**Octavian-Cristinel TABAC**

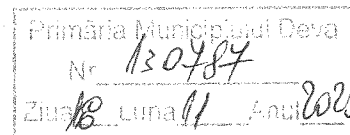


CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA,  
**Florina-Doris VISIRIN**



**QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA** J20/525/2010, CUI 27141320,  
tel. 0730 009907, e-mail: quantum\_ro@yahoo.com

Anexa nr. 1 la  
Hotărârea Consiliului  
local M. 84/2026

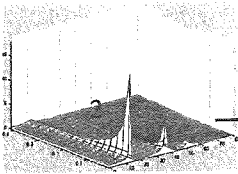


# RAPORT DE EVALUARE

## Estimare chirie de piață pentru închirirea unor chioșcuri comerciale

**Amplasare :** Deva – Piața Cetății, Parcul Municipal, Ștrandul Municipal  
**Proprietar:** MUNICIPIUL DEVA – domeniul privat  
**Client/Solicitant:** MUNICIPIUL DEVA – ACTIVITATE ECONOMICĂ  
**Utilizator desemnat :** MUNICIPIUL DEVA  
**Număr înregistrare Raport:** 4/ 10.11.2025

*Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentată a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri a datelor, numelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunica în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al tuturor părților implicate, pentru nici un motiv în nicio circumstanță.*



Către:

**MUNICIPIUL DEVA – ACTIVITATE ECONOMICĂ**  
**în calitate de Client și de Utilizator Desemnat**

**Stimați parteneri,**

Ca urmare a încheierii contractului nr. 116669/16.10.2025 privind prestarea serviciului de evaluare, vă transmitem Raportul de Evaluare privind opinia valorică a bunurilor analizate. Au fost supuse evaluării drepturile de proprietate așa cum acestea au fost înscrise în actele puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor imobiliare subiect, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare valori și redactare Raport.

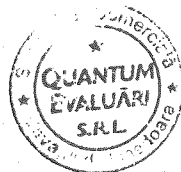
Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra obligativității menținerii prețului estimat în cadrul unei tranzacții, sau transfer, ci doar ca o opinie asupra valorii de piață. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

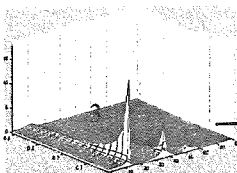
Valorile estimate sunt valabile la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Vă mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stimă,

Ec. ALIC DELI-MARIA  
Evaluator ANEVAR





## CUPRINS

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei 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 și ipoteze speciale semnificative
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

#### II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

#### III. Analiza pieței imobiliare

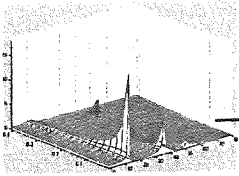
#### IV. Analiza celei mai bune utilizări

#### V. Evaluare

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

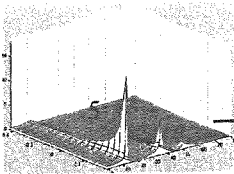
#### VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

#### VII. Anexe raport



## SINTEZĂ

<b>Autor lucrare</b> <b>Evaluator autorizat</b>	<b>QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. – membru corporativ ANEVAR</b> prin Marinel Pleșa , evaluator ANEVAR , specializări EI, EPI, EBM
<b>Autorizație/legitimație</b>	Autorizație 0284/2025 / Legitimație și parafă 15275, valabile pentru anul 2025
<b>Asigurare profesională</b>	Allianz Tiriac Asigurări SA – 50.000/10.000 EUR valabile pentru anul 2025
<b>Solicitant evaluare</b> <b>Identificare solicitant</b>	<b>MUNICIPIUL DEVA – ACTIVITATE ECONOMICĂ</b> CF RO 39125506
<b>Sediul solicitant</b>	DEVA, P-ța Unirii, nr. 4 , jud. Hunedoara.
<b>Utilizator desemnat</b>	<b>MUNICIPIUL DEVA</b>
<b>Proprietatea evaluată</b>	Obiectul evaluării : Estimarea chiriei de piață pentru închirierea unor spații comerciale de tip chioșc comercial amplasate în : <ul style="list-style-type: none"><li>- Piața Cetății Deva – 5 buc. Chioșc comercial</li><li>- Parcul Municipal – 1 buc. Chioșc comercial</li><li>- Ștrandul Municipal – 1 buc. Chioșc comercial</li></ul> Accesul la căile publice , drumuri asfaltate, se realizează în mod direct, pentru toate imobilele.
<b>Proprietar</b>	<b>MUNICIPIUL DEVA – domeniul privat</b>
<b>Ipotheze speciale semnificative</b>	Prezenta analiză s-a realizat conform situației de la fața locului în baza informațiilor prezentate de reprezentanții proprietarului prezentei lucrări referitoare la utilitățile la care sunt și/sau vor fi branșate chioșcurile înaintea închirierii, referitoare la activitățile comerciale ce se vor autoriza ulterior închirierii. Dreptul de proprietate s-a analizat în ipoteza deplin, eliberabil și transferabil.
<b>Data inspecției</b>	28.10.2025; inspecția s-a realizat de evaluator autorizat Pleșa Marinel
<b>Data primirii ultimelor documente</b>	10.11.2025
<b>Data evaluării</b> <b>Curs de schimb</b>	10.11.2025 1 EURO = 5,0854 lei, afișat BNR la data de referință evaluare
<b>Data finalizare raport</b> <b>Scopul evaluării</b>	14.11.2025 Estimarea chiriei de piață și a chiriei minime acceptabile, pentru informare , în vederea închirierii.



**Tipul valorii**

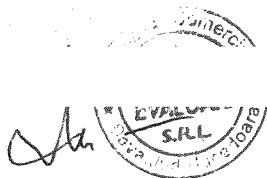
Chiria de piață și chiria minimă acceptabilă

**Chiria minimă acceptabilă**

**Chirie minimă acceptabilă – preț începere licitație la închiriere :**

- 1. Piața Cetății**
  - profil artizanat – suveniruri 10,33 euro/mp./lună
  - profil alimentație publică 12,40 euro/mp./lună
- 2. Parcul Municipal Cetate**
  - profil alimentație publică 12,40 euro/mp./lună
- 3. Ștrandul Municipal**
  - profil alimentație publică 12,40 euro/mp./lună

Valorile prezentate nu includ TVA, chiria estimată nu cuprinde alte servicii, utilități, pază, curățenie, etc.



## **I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **1. Identificarea și competența evaluatorului**

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. – Autorizație 0284/2025 , prin Pleșa Marinel, evaluator autorizat ANEVAR, secțiuni EI, EPI, EBM, leg. 15275/2025.

Declarăm că opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declarăm că nu avem nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunurile imobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Tariful pentru prestarea serviciului de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

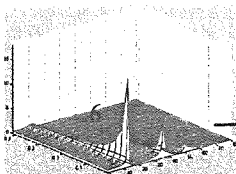
Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării

### **2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați**

Client  
MUNICIPIUL DEVA – ACTIVITATE ECONOMICĂ ,  
CIF RO 39125506

Sediul : DEVA, P-ța Unirii, nr. 4, jud. Hunedoara

Utilizator desemnat: **Clientul**



### **3. Scopul evaluării**

Estimarea chiriei de piață și a chiriei minime acceptabile, pentru informare , în vederea închirierii.

**Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.**

### **4. Identificarea imobilelor supuse evaluării**

Obiectul evaluării este constituit din 7 spații comerciale de tip "chioșc" amplasate în :

- Piața Cetății Deva – 5 buc. Chioșc comercial
- Parcul Municipal Deva – 1 buc. Chioșc commercial
- Ștrandul Municipal Deva – 1 buc. Chioșc comercial

**Proprietar : Municipiul Deva – domeniul privat**

### **5. Tipul valorii**

Se estimează **Chiria de piață**. Aceasta este definită ca: " Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Valorile estimate nu vor conține TVA.

### **6. Data evaluării:**

Data inspecției: 29.10.2025. Inspecția s-a realizat de către evaluator autorizat Pleșa Marinel

Data evaluării: 10.11.2025

Data primirii ultimelor documente: 10.11.2025

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 12.11.2025

### **7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării**

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant și proprietarul bunurilor analizate, împreună cu informații culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

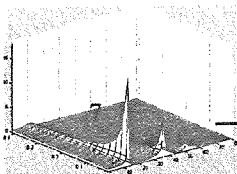
Cu excepția aspectelor reliefate în raport la Cap. Ipoteze speciale relevante, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform constatărilor la inspecție chioșcurile comerciale nu sunt utilizate în prezent.

### **8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de către proprietar și solicitant;
- informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală etc;



- informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, prețuri, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță ;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL

Informații din *mass-media* aferente mișcărilor imobiliare. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

## **9. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative**

### **Ipoteze:**

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

#### Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă certificată, așa cum acestea au fost furnizate de către solicitant și proprietarul bunurilor evaluate și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile.

#### Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a considerat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea.
- Spațiile comerciale evaluate, sunt pe amplasamentul final, sunt noi, achiziționate în luna iulie 2025.

#### Urbanism:

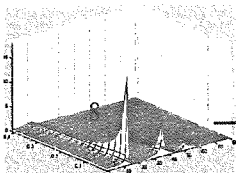
- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare.

#### Mediu :

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului bunurilor, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

#### Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în



- condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
  - alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;
  - valoare estimată nu reprezintă valoare de asigurare.

**Consultanță viitoare:**

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

**Alte date**

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

**Ipoteze speciale semnificative:** nu e cazul

**10. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

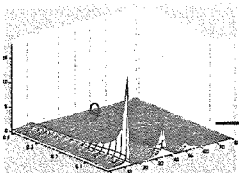
Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR 2025, compuse din:

Standarde Internaționale de Evaluare – SEV 2025:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)  
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)  
SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)  
SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)  
SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)  
SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)  
SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)  
SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)  
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

**11. Utilizarea unui specialist**

Având în vedere că evaluatorul deține competențele tehnice, experiența și cunoștințele necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, nu s-a recurs la sprijinul contractual al unui specialist sau al unui furnizor extern de servicii.



### **12. Factorii de mediu , social și de guvernanță (ESG)**

Reprezentantul clientului nu a prezentat evaluatorului nici un aspect care să implice un impact semnificativ al factorilor ESG asupra valorii de piață a obiectivului evaluării. Aplicând raționamentul profesional constatăm că elementele disponibile privind factorii ESG și mediul de reglementare a acestora nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de către evaluator, astfel încât nu sunt luate în considerare în evaluare.

### **13. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurată conform cerințelor clientului și conform standardului specific ANEVAR, după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunurilor, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunurilor;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunurilor, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

### **14. Moneda raportului**

În raport au fost luate în considerare date și informații de piață exprimate în euro. La data de referință a evaluării cursul de schimb este 5,0854 lei/euro.

## **II. PREZENTAREA DATELOR**

### **1. Descrierea juridică**

Au fost prezentate următoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

- Fișele mijloacelor fixe – din contabilitate

Mențiune: În scopul declarat al prezentei evaluări, dreptul de proprietate este considerat deplin.

### **2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate**

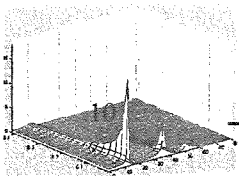
În evaluarea imobilelor subiect nu au fost luate în considerație elemente nonimobiliare.

### **3. Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare**

**Prezentare generală – Municipiul Deva**

***Amplasare, coordonate, relief, mediu natural***

Deva este reședința județului Hunedoara, situată în Transilvania, pe malul stâng al râului



Mureș. Coordonatele geografice sunt aproximativ 45.8663° N și 22.9144° E. Orașul este amplasat în valea Mureșului, la poalele Dealului Cetății – un con vulcanic cu altitudinea de circa 371–378 m, în timp ce altitudinea medie a orașului este de aproximativ 187 m. Relieful combină elemente de câmpie și zone deluroase, iar mediul natural include păduri pe versanți și zone verzi urbane. Cetatea Deva și împrejurimile sale constituie o zonă cu valoare istorică și ecologică ridicată.

### **Populație, densitate, structură de vârstă, populație activă**

- Conform recensământului din 2021, municipiul Deva are o populație de aproximativ 53.113 locuitori.
- Suprafața administrativă este de circa 60 km<sup>2</sup>, rezultând o densitate de aproximativ 885 locuitori/km<sup>2</sup>.
- Tendința demografică generală este de scădere, cu o structură de vârstă ce indică o îmbătrânire moderată.
- Rata natalității este redusă, iar migrația tinerilor către centrele universitare sau străinătate contribuie la diminuarea populației active. Forța de muncă locală rămâne însă importantă la nivel regional.

### **Activitate economică**

Economia municipiului Deva se bazează pe industrie, comerț, logistică, construcții și servicii. Există zone industriale și logistice în dezvoltare.

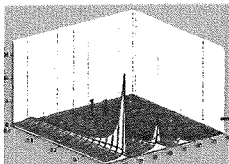
Printre principalii angajatori se numără companii precum SEWS România (componentă auto), Eurosport DHS, Black Star Distribution, Apa Prod și alte entități locale de producție și distribuție.

- Rata șomajului oficial în județul Hunedoara este de aproximativ 4,8%, conform AJOFM (2024), însă există și un nivel semnificativ de șomaj invizibil determinat de migrația externă și subocupare.
- Veniturile medii nete în județ sunt sub media națională, reflectând o economie industrială tradițională.
- Riscurile economice principale sunt dependența de câțiva mari angajatori, migrația forței de muncă și vulnerabilitatea la fluctuațiile industriei auto.
- Oportunitățile includ extinderea infrastructurii logistice, accesul la fonduri europene, dezvoltarea turismului și diversificarea bazei economice.

### **Analiză SWOT**

#### **Puncte tari**

- Reședință de județ, centru administrativ și economic regional.
- Poziție strategică în Valea Mureșului, cu acces la coridoare rutiere și feroviare (A1, E68).
- Potențial turistic ridicat: Cetatea Deva, telecabina, peisaj natural atractiv.
- Existența unui parc industrial și a unor companii mari cu rol de angajatori importanți.



### **Puncte slabe**

- Scădere demografică și îmbătrânire a populației.
- Venituri medii sub media națională și competitivitate salarială redusă.
- Dependență economică de câteva sectoare și lipsă de diversificare.
- Necesitatea modernizării infrastructurii urbane și digitale.

### **Oportunități**

- Dezvoltarea rolului de hub logistic și atragerea investițiilor în parcuri industriale.
- Valorificarea potențialului turistic și cultural.
- Accesarea fondurilor europene pentru infrastructură și formare profesională.
- Cooperare cu centre universitare și atragerea de startup-uri și know-how.

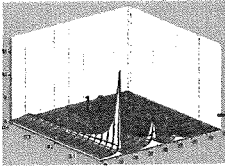
### **Amenințări**

- Continuarea exodului de forță de muncă calificată.
- Concurența altor centre urbane pentru investiții și resurse umane.
- Riscuri macroeconomice (industria auto, logistică) care pot afecta angajatorii locali.
- Schimbări demografice ce pot pune presiune pe sistemele sociale locale

Spațiile comerciale de tip chioșc evaluate sunt amplasate in :

- **Piața Cetății**, zonă turistică și de agrement, în această zonă se găsește Stadionul Municipal Cetate, complexul de agrement Aqualand , baza sportivă Real Sport, Telecabina Cetate



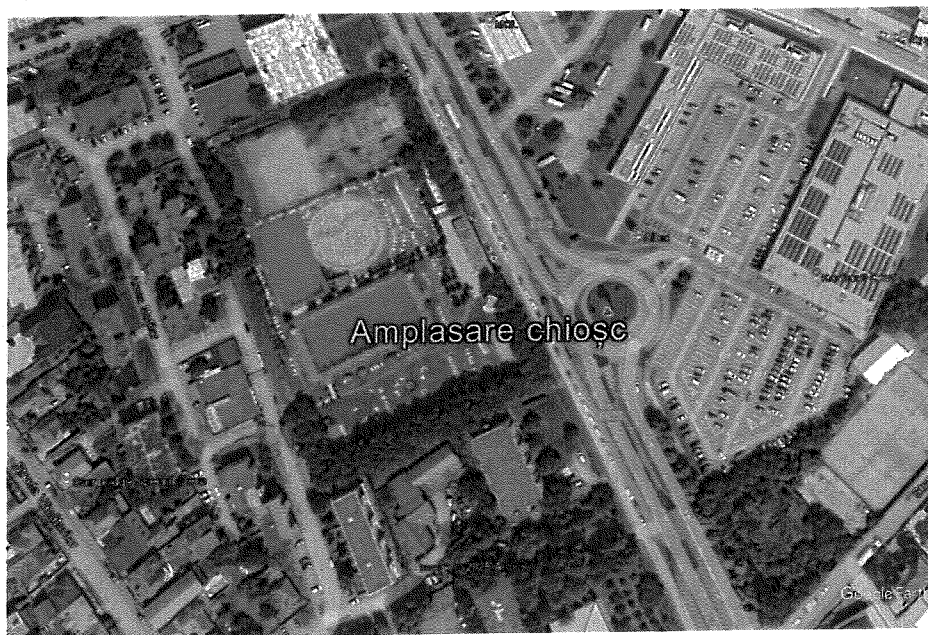


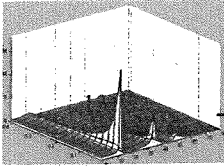
**QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA J20/525/2010, CUI 27141320,**  
**tel. 0730 009907, e-mail: quantum\_ro@yahoo.com**

- **Parcul Municipal Cetate, zonă de agrement, în imediata vecinătate a parcului de joacă pentru copii**



- **Ștrandul Municipal – zonă de agrement cu funcționare sezonieră**



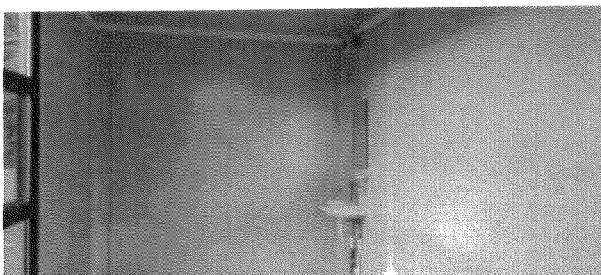
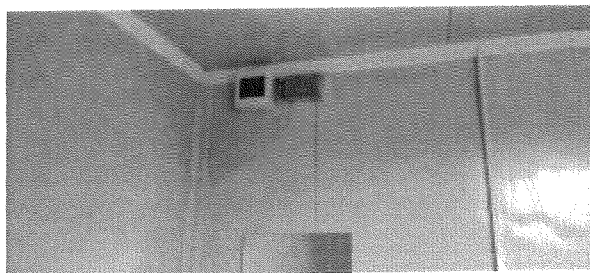
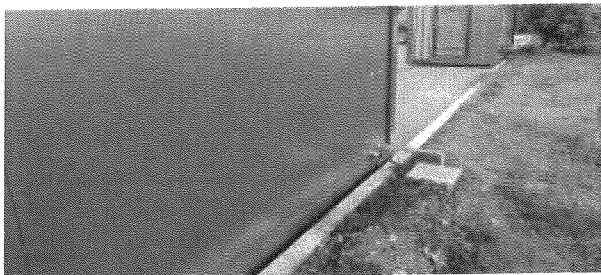
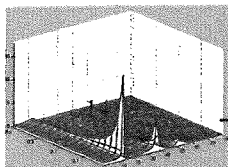


**QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA J20/525/2010, CUI 27141320,**  
**tel. 0730 009907, e-mail : quantum\_ro@yahoo.com**



**Spațiile evaluate sunt de tip chioșc cu structură metalică , cu termoizolație, plăcări exterioare riflaj decorativ, cu suprafața frontală vitrată, dimensiuni 4mx2,4mx2,7m**





### **III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE**

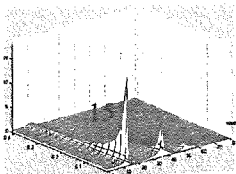
O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

#### **analiza preliminară a economiei:**

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 vânzători 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 precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos 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. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

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, design și restricții 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.

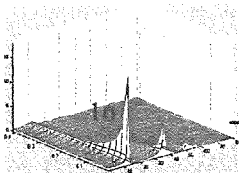
***Incertitudinea pieței.*** Analizele situației economice prezentate de specialiști la sfârșitul anului 2024 și prima jumătate a anului 2025, conțin elemente de risc evoluția postpandemică, criza energetică, inflația, deficitul de cont curent și situații conflictuale la nivel mondial, modificările ratelor de referință la băncile centrale. Riscurile amintite putând fi atenuate de PNNR, accesarea fondurilor cu respectarea angajamentelor cuprinse în plan.

Activitatea pieței imobiliare este afectată în multiple sectoare. La data evaluării, considerăm că nu ne putem baza pe informațiile istorice prezente în piață, deoarece reacțiile curente indică faptul că avem de a face cu un set de circumstanțe nemaiîntâlnite pe baza carora să fie făcute raționamente.

Astfel, informațiile folosite în prezentul raport, cum ar fi: date financiare, riscuri asociate cu diferite instrumente financiare, tranzacțiile sau ofertele comparabile, sunt valabile exclusiv la data evaluării, evaluatorul neasumându-și răspunderea pentru viitoarele fluctuații negative asupra valorii de piață, rezultate în urma acestor elemente de risc.

Estimările noastre, sunt, astfel, raportate pe baza unor "incertitudini materiale de evaluare" conform SEV 106 – Raportare din Standarde. În consecință, mai puțină certitudine - și un grad mai mare de prudență - trebuie atașată evaluării noastre decât este normal, se recomandă reevaluarea periodică a proprietăților.

**În prezent, orice analize și prognoze sunt aproape imposibil de făcut, datorită incertitudinii impactului efectiv asupra economiei a escaladării conflictului din Ucraina și a crizei economice ce tinde să se generalizeze la nivel european, oricum se poate prognoza faptul că în cel mai pesimist scenariu posibil, inflație națională și europeană explozivă, criză generalizată de resurse de primă necesitate, escaladare și generalizare a conflictului la nivel european, această situație reprezintă condiții în care resursele financiare se vor canaliza mai mult spre consum și investiții mai lichide.**



### **1. Contextul actual – economic, politic, geopolitic**

- **Economic:** Economia României în 2024–2025 se confruntă cu creștere economică modestă, inflație ridicată și presiuni fiscale, ceea ce reduce puterea de cumpărare și încurajează prudența investițională.
- **Politic,** măsurile de consolidare bugetară cresc costurile operațiunilor comerciale.
- **Geopolitic,** tensiunile și incertitudinile regionale influențează costurile și încrederea investitorilor.

### **2. Situația cererii – cine sunt cumpărătorii, tendințe:**

- Cei care solicită spații comerciale sunt antreprenorii locali, rețelele de retail alimentar și operatorii de servicii (farmacii, curierat, fast-food, francize diverse).
- Se caută spații parter, cu vitrină la stradă, între 20–150 mp, în zone cu trafic pietonal.
- Tendințele actuale favorizează eficiența energetică și flexibilitatea contractelor.

### **3. Situația ofertei – cine sunt vânzătorii:**

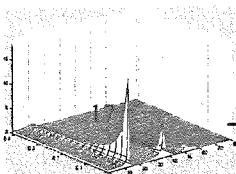
- Vânzătorii principali sunt persoane fizice, municipalitatea și dezvoltatori locali.
- Oferta constă în spații vechi, clasice, situate la parterul blocurilor, modernizate parțial.
- Stocul modern este limitat. Spațiile moderne, renovate și cu parcare, sunt puține dar atractive.

### **4. Concluzie cerere–ofertă și evoluție tranzacții**

- Cererea este stabilă spre ușor scăzută, dar se menține solidă pentru alimentație, farmacii, magazine de nișă și servicii esențiale.
- Oferta este restrânsă.
- Tranzacțiile s-au menținut la un volum similar anului trecut, dar cu valori medii mai mici.
- Piața este una locală, cu preponderență tranzacții între persoane juridice.

### **5. Niveluri medii ale prețurilor și factorii de influență (2025)**

- Chirii medii: 8 –14 €/mp/lună pentru zone centrale,
- 5–8 €/mp/lună pentru periferii.
- Prețuri vânzare: 400–1.400 €/mp în funcție de amplasare, finisaje și chiria realizabilă.



- Factorii care influențează: vizibilitatea, traficul pietonal, accesul auto, starea clădirii, eficiența energetică, dobânzile și fiscalitatea.

#### **6. Prognoză sfârșit 2025 și 2026**

- Se estimează o stabilitate relativă a pieței.
- În scenariul probabil, chiriile rămân constante sau cresc ușor, dar doar pentru spațiile de calitate.
- În scenariul pesimist, o recesiune cu scăderea mai abruptă a puterii de cumpărare ar reduce semnificativ cererea.
- În scenariul optimist, investițiile europene ar stimula modernizarea stocului comercial.

#### **7. Oportunități și riscuri pentru ofertanți**

- Oportunități: modernizarea spațiilor, conversia către huburi de livrare, parteneriate cu chiriași ancoră.
- Riscuri: creșterea costurilor cu energia, fiscalitatea imprevizibilă, lipsa cererii pentru spațiile vechi.
- Recomandări: modernizare, flexibilitate contractuală, parteneriate locale și monitorizare a pieței regionale.

**echilibrul pieței:** Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este deocamdata în stagnare, ușor mai mic decât cel al ofertei și avem deocamdată de a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

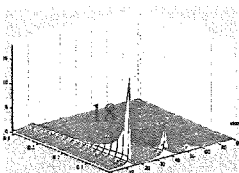
### **IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI**

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

**Cea mai bună utilizare** - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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



Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă că alternativa care îndeplinește toate testele este utilizarea comercială cu specific alimentație publică și artizanat-suvernuri. Aceasta este:

- permisă legal: zona analizată se poate dezvolta conform planului general de urbanism.
- fizic posibilă: în cazul utilizării respective, posibilitatea fizică este evidentă.
- fezabilitatea financiară și maxima productivitate: Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

## V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

**Abordarea în evaluare** se referă la metodologiile analitice general acceptate, utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de metode de evaluare.

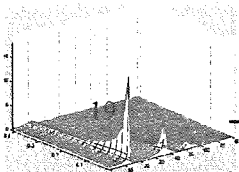
**Abordările de evaluare sunt:**

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin venit
- Abordarea prin costuri

**Obiectivul prezentului studiu** este determinarea valorii minime sustenabile a chiriei lunare de pomire la licitație pentru închirierea unor spații comerciale de tip chioșc comercial, cu estimarea valorii de incepere a licitației pentru închiriere.

**Abordarea în estimarea chiriei minime acceptabile de către UAT pentru spațiile comerciale de tip chioșc este o abordare mixtă piață – cost, ce include :**

- **analiza cost-beneficiu ce va avea în vedere acoperire costurilor UAT, respectiv amortizarea, a altor costuri directe și indirecte, cât și asigurarea unui profit rezonabil;**
- **Analiza sustenabilității activității comerciale, conform prețurilor medii practicate pe piața închirierilor în zonele de referință .**



## ETAPA 1 – Calcul cost-beneficiu pentru proprietar (UAT)

**Obiectiv:** determinarea valorii minime sustenabile a chiriei, care să acopere investiția, costurile de exploatare și să asigure un profit minim rezonabil de 25% aplicat la cost.

### DATE INIȚIALE

Descriere	Valoare	Unitate
Amortizare Scriptică a valorii de achiziție(A)	176,39	RON/lună
Amortizare Reparație Capitală (R)	176,39	RON/lună
Asigurare Anuală (AS)	100,00	RON/an
Profit Minim Dorit (P)	25%	Procent din Cost total
Grad de Neocupare (N)	10%	Procent din Chirie
Suprafața Chioșc (S)	9,6	m <sup>2</sup>

- Valoarea amortizării este preluată din contabilitatea UAT și este calculată pentru o durată de amortizare de 15 ani – înregistrare conformă
- Amortizarea reparației capitale reprezintă costul estimat de reabilitare capitală a spațiului la jumătatea duratei de amortizare – considerat de asemenea amortizabil în timp

### Pasul 1: Determinarea Costului Lunar Total (C)

Costul lunar total reprezintă suma tuturor cheltuielilor pe care chiria trebuie să le acopere.

Acesta include amortizarea scriptică, amortizarea reparației capitale și asigurarea

$$C = Am + Rc + Cas$$

$$C = 176,39 \text{ RON} + 176,39 \text{ RON} + 8,33 \text{ RON}$$

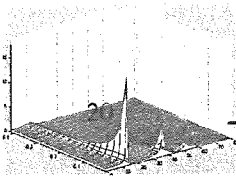
$$C = 361,11 \text{ RON/lună}$$

### Pasul 2: Calculul Chiriei Minime Fără Factorul de Risc , dar care să conțină și profitul așteptat

Chiria minimă + profit se calculează aplicând marja de profit dorită (25%) la costul total lunar.

$$Ch.min.+p = 361,11 \times (1 + 0,25)$$

$$Ch.min.+p. = 451,39 \text{ RON/lună}$$



### **Pasul 3: Includerea Factorului de Risc (Grad de Neocupare)**

Pentru a acoperi un risc de neocupare de 10% (adică, în medie, chioșcul stă neînchiriat o lună la fiecare 10 luni închiriate), chiria trebuie majorată.

**Concluzie: Chiria Minimă Acceptabilă fara risc :**

$Ch.(min +p)fr = 451,39/0,9 = 501,54 \text{ ron/lună}$

Chiria minimă pe care ofertantul ar trebui să o solicite pentru a acoperi toate costurile (inclusiv amortizarea, reparația capitală și asigurarea), a obține un profit rezonabil de 25% și a acoperi riscul de neocupare de 10% este de **501,54 RON/lună.**

Chiria minimă reprezintă o valoare unitară de 501,54 RON /9,6 MP = 52,24 RON/MP., respectiv **10,33 euro/mp.**

**Această valoare reprezintă pragul de la care proprietarul începe să obțină profitul de 25% dorit, luând în considerare riscurile și costurile specificate.**

## **ETAPA 2 – Calcul de sustenabilitate pentru chiriași**

### **Analiza Spațiilor Comerciale Mici (≤ 50 mp) Deva**

Spațiile mici din zona centrală reprezintă un segment vital al pieței, fiind destinate în principal serviciilor, retailului de proximitate și birourilor de tip cabinet.

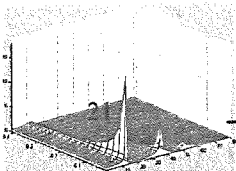
#### **1. Caracteristicile Cererii și Ofertei**

Pentru spațiile de sub 50 mp, cererea este relativ stabilă, concentrându-se pe:

- **Retail de Proximitate/Servicii Rapide:** Florării, fast-food, magazine de telefoane, ATM-uri, puncte de curierat, cofetării/patiserii mici, case de schimb valutar.
- **Cabinete/Birouri Mici:** Avocatură, notariat, contabilitate, servicii de consultanță, saloane mici (ex. cosmetică, coafură).
- **Chiriași:** De cele mai multe ori sunt **antreprenori locali sau francize mici**, care pun un accent deosebit pe **vadul comercial și vizibilitate.**

Oferta este compusă preponderent din:

- **Parter de blocuri:** Spații standard, cu vitrină la bulevard, având acces direct din stradă. Acestea sunt cele mai căutate.



- **Chioșcuri/structuri ușoare** : spații în zonele dintre blocurile aflate la strada principală, intersecții, proximitate școli – cu probleme legate de autorizare
- **Mezanine/Etaje 1 (Birouri)**: Spații mai accesibile ca preț, dar cu vad comercial redus.

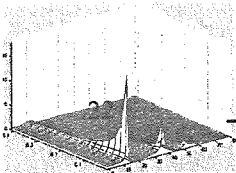
## 2. Valori Mediane Estimative ale Chiriilor (EUR/m<sup>2</sup>/lună) €

Datorită **vadului comercial excelent** și a cererii constante, prețul pe metru pătrat este cel mai ridicat pe acest segment, fiind cel puțin dublu față de chiria medie pe m<sup>2</sup> cerută pentru spațiile mari sau hale industriale.

Nr. crt.	OFERTA	Locație	S. - mp.	Vitrină	Dotări	Preț unitar	Chirie
1	Spatiu comercial	Central	30	da	amenajat	7,86	236
2	Spatiu comercial	Central/Hotel Deva	50	da	amenajat	12	600
3	Spatiu comercial	Median/B-dul 22 Decembrie	90	da	amenajat	10	900
4	Spatiu comercial	Ultracentral/B-dul Decebal	80	da	amenajat	11,25	900
5	Spatiu comercial	Central / Horea	40	da	amenajat	11,25	450
6	Spatiu comercial	Ultracentral/B-dul Decebal	70	da	amenajat	14,29	1000
7	Spatiu comercial	Ultracentral/B-dul Decebal	56	da	partial amen.	8,8	495
8	Spatiu comercial	Ultracentral/B-dul I. Maniu	35	da	amenajat	14,29	500
9	Spatiu comercial	Central/Liliacului	42	Nu	amenajat	10,71	450
10	Spatiu comercial	Median / Balcescu/chiosc	20	da	amenajat	17,50	350

Pe baza anunțurilor relevante (20-50 mp) din zona Ultracentrală/Centrală Deva, putem estima următoarele intervale:

Criteriu de Localizare	Interval (EUR/m <sup>2</sup> /lună)	Valoare Mediană Estimată
<b>Ultracentral (Vad Comercial Maxim)</b> Ex: B-dul Decebal (Lido), Piața Centrală, zona Primărie	<b>11 – 15 €/m<sup>2</sup>/lună</b>	<b>13 €/m<sup>2</sup>/lună</b>
<b>Central (Vad Comercial Mediu)</b> Ex: B-dul Iuliu Maniu (parțial), Zona Balcescu, Dacia (Bulevard)	<b>8 – 12 €/m<sup>2</sup>/lună</b>	<b>10 €/m<sup>2</sup>/lună</b>
<b>Central/Semi-Central (Etaj 1/Cabinete)</b> Ex: A. Iancu (Catedrala), Etaj 1	<b>7 – 8.5 €/m<sup>2</sup>/lună</b>	<b>7.5 €/m<sup>2</sup>/lună</b>



### Exemple de referință observate:

- Un spațiu de **35 mp, ultracentral (zona Primărie)** se închiria cu aproximativ **500 €/lună** (cca. **14.3 €/m<sup>2</sup>/lună**)
- Un spațiu de **20 mp, zona Bălcescu (Astoria)** se închiria cu aproximativ **350 €/lună** (cca. **17.5 €/m<sup>2</sup>/lună**). *Notă: Această valoare mare reflectă un vad deosebit de bun sau o negociere mai puțin flexibilă.*
- Un spațiu de **42 mp, Central (Liliacului)** se închiria cu **450 €/lună** (cca. **10.7 €/m<sup>2</sup>/lună**).

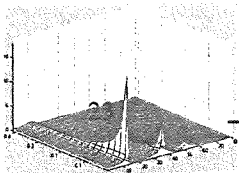
### Factori de Influență Critici

Pentru spațiile mici, următorii factori influențează direct prețul chiriei:

- **Vitrina și Vizibilitatea:** O vitrină generoasă la stradă, vizibilă direct din trafic (auto sau pietonal), crește prețul cu 15-25%.
- **Accesul/Fluxul Pietonal (Vadul):** Locația exactă (colț de stradă, lângă stații de autobuz, în proximitatea Primăriei sau a Pieței) este cel mai important criteriu.
- **Utilități și Finisaje:** Existența unei centrale termice proprii și a unui grup sanitar propriu este obligatorie și justifică prețul ridicat.
- **Concurența Locală:** Proximitatea punctelor de interes (ex. Full Shopping Center sau centre comerciale) poate crește sau, dimpotrivă, diminua vadul, în funcție de tipul de business.

### Concluzii și Tendințe

- **Focus pe Închiriere:** Segmentul mic, ultracentral, este dominat de închiriere ca soluție preferată pentru antreprenori, deoarece costul achiziției (la peste 3.000 €/m<sup>2</sup> în *prime location*) este prohibitiv.
- **Stabilitatea Chiriei:** Deși prețurile de vânzare stagnează sau sunt negociabile, chirile în zonele cu vad comercial maxim tind să fie rigide și se mențin la niveluri ridicate, indicând o cerere constantă pentru locațiile de top.
- **Oportunitate pentru Investitori:** Spațiile mici, bine poziționate, oferă un randament (Yield) mai bun din chirii comparativ cu proprietățile rezidențiale sau cu spațiile comerciale mari în zone secundare.



## Analiză și Interpretare

### 1. Poziționarea Prețului:

- Chiria minimă calculată (**10,33 EUR/m<sup>2</sup>/lună**) este **foarte apropiată** de chiria mediană estimată pentru spațiile de retail din locațiile **Centrale cu vad bun** (10,00 EUR/m<sup>2</sup>/lună).
- Este semnificativ **mai mică** decât chiria medie din zona Ultracentral (Vad Maxim) (13,00 EUR/m<sup>2</sup>/lună).

### 2. Justificarea Prețului:

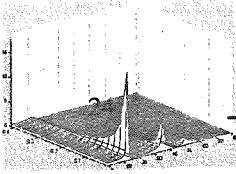
Faptul că pragul de rentabilitate + profit este la 10,33 EUR/m<sup>2</sup>/lună sugerează că această locație (Piața Cetății/Stadion) trebuie să fie considerată o "**Locație Centrala**" pentru a fi viabilă din punct de vedere al profitului dorit.

#### Piața Cetății/Zona Stadion:

- **Avantaj (Justifică prețul ridicat):** Această zonă beneficiază de un **trafic turistic sezonier bun** (Cetate - Telecabina) și un **trafic de evenimente/sport** (Stadion). Aceste tipuri de chioșcuri (alimentație publică, suveniruri) sunt perfect aliniate cu cererea din aceste locații.
- **Dezavantaj (Presiune pe preț):** Fluxul este adesea **concentrat** (weekend-uri, evenimente, sezon de vară, vacanțe școlare). De asemenea, **orarele de funcționare sunt diminuate**, și în corelație cu orarul de funcționare al telecabinei și al activităților sportive în stadion. Riscul de neocupare (10%) și amortizarea reparației capitale sunt factori corect calculați care impun un preț mai mare pe perioada de funcționare.

### 3. Competitivitate:

- **Concluzia Competitivității:** Chiria de **10,33 EUR/m<sup>2</sup>/lună** este **competitivă și justificată** doar dacă **vadul comercial** generat de Piața Cetății și evenimentele de la Stadion **egalează sau depășește** traficul pietonal dintr-o zonă centrală tradițională (ex. Bulevardul Decebal).
- **Recomandare pentru UAT. Prețul de începere a unei licitații pentru închiriere ar trebui să fie minim 10,33 EUR/m<sup>2</sup>/lună.** Dacă piața reacționează negativ, prima variabilă de ajustat ar trebui să fie marja de profit dorită (25%), deoarece costurile de amortizare și reparație sunt fixe.
- **Pentru activitatea de alimentație publică** – se poate majora chiria minimă, respectiv prețul de începere al licitației, cu un coeficient de minim 20%, respectiv prețul pentru alimentație publică poate fi **12,40 euro/mp./lună**.



În concluzie, chiria minimă calculată se aliniază cu așteptările de preț pentru o locație considerată de nivel mediu sau cu vad comercial mediu (turistic/evenimente) dar cu concentrare sezonieră a activității și cu un orar de funcționare diminuat, în Deva.

Pentru spațiile amplasate în Parcul Municipal Cetate și în Ștrandul Municipal, chiria minimă acceptabilă are aceeași valoare de 10,33 euro/mp/lună.- chioșcurile sunt identice. Având în vedere faptul că în aceste locații activitatea prognozată este alimentație publică, se propune ca valoarea minimă de începere a licitației să fie 12,4 euro/mp.

Având în vedere amplasarea, presiunea pe preț este data de:

- interdicțiile legate de tipul mărfurilor vandabile - proximitatea locului de joacă pentru copii (fără băuturi alcoolice, produse din tutun, etc. )
- orarul redus de funcționare datorită fluxului de clienți potențiali
- Sezonalitate – Ștrandul este deschis doar 3 luni pe an, fapt ce duce ca chiria efectivă achitată în decursul anului să echivaleze cu o chirie de 49.6 euro/mp./lună pentru perioada funcționării, chirie acceptabilă având în vedere fluxul de clienți din incinta locației ștrand.

recomandarea este de a păstra acest nivel de preț de începere a licitației pentru închiriere, activitatea pentru aceste spații este de alimentație publică.

## **VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

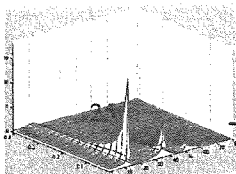
În partea de reconcilere a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente.

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Într-un raport de evaluare, valoarea estimată poate fi exprimată fie ca un singur număr sau un interval de valori sau ambele. În mod tradițional, o valoare exprimată ca valoare unică se numește valoare estimativă și reprezintă cea mai bună estimare a evaluatorului. Valoarea estimată trebuie rotunjită, astfel încât să reflecte gradul de precizie asociat cu o anumită valoare.

Prin aplicarea metodei mai sus menționată, au rezultat valorile de mai jos.

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la revizuirea întregului proces de evaluare, pentru a asigura că datele disponibile, tehnicile de analiză, raționamentul și logica aplicate au dus la o gândire coerentă.



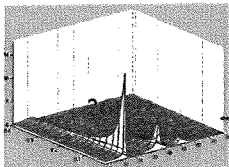
Datele folosite sunt autentice, relevante și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

Atât în analiza noastră cât și în reconcilierea valorilor am ținut cont de următoarele principii: valoarea este predictivă; evaluarea este o comparație; orientarea către piață; evaluarea trebuie să reflecte piața;

**Chirie minimă acceptabilă – preț începere licitație la închiriere :**

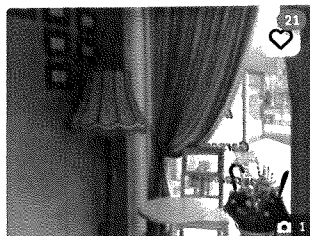
- |  |                     |
|--|---------------------|
| <b>1. Piața Cetății</b>                  |                     |
| - Chioșc - profil artizanat – suveniruri | 10,33 euro/mp./lună |
| - Chioșc – profil alimentație publică    | 12,40 euro/mp./lună |
| <b>2. Parcul Municipal Cetate</b>        |                     |
| - Chioșc – profil alimentație publică    | 12,40 euro/mp./lună |
| <b>3. Ștrandul Municipal</b>             |                     |
| - Chioșc – profil alimentație publică    | 12,40 euro/mp./lună |

Valorile nu includ TVA



**QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA J20/525/2010, CUI 27141320,**  
**tel. 0730 009907, e-mail: quantum\_ro@yahoo.com**

### Comparabile:



#### Spatiu comercial Centru

Spatiu comercial, spre inchiriere, 30mp, zona Centru, sala, CT, vitrina mare, termopane, baie, 38 mp. Chiria 1200 ron luna

**30 m<sup>2</sup>**

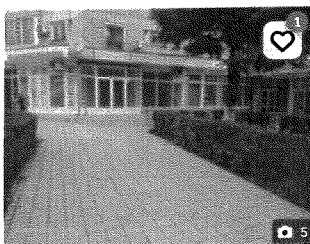
Deva, Hunedoara

24 octombrie

↓ 236 EUR

~~10,232 EUR~~

☎ Telefon validat



#### Ofer spre inchiriere spatiu comercial in Deva 50 mp zona centrala

Ofer spre inchiriere spatiu comercial in Deva la intersectia bul. 22 Decembrie cu str. Marasti, langa Hotel Deva. Spatiul are 50 mp utili, din care 10 mp sunt ocupati de magazie si toaleta, este finisat cu: gresie portelanata, tavan casetat, inaltime utila 2.8 m, aer conditionat, incalzire

**50 m<sup>2</sup>**

Deva, Hunedoara

18 octombrie

**600 EUR**

☎ Telefon validat



#### spatiu de inchiriere

Se inchiriaza spatiu amplasat la parterul Bl.9 b-dul 22 Decembrie, Deva in suprafata de 90mp renovat. Pretul de inchiriere este de 10 euro mp negociabil. Informatii la tel

**90 m<sup>2</sup>**

Deva, Hunedoara

3 octombrie

**12 EUR**

☎ Telefon validat



#### Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona ultracentrala (Bld Decebal colt cu I. Creanga), 70 mp

Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona ultracentrala (Bld Decebal colt cu I. Creanga), suprafata utila aproximativ 80 mp, compus din 2 sali, birou, baie, holuri si debara. Este dotat cu vitrina din PVC cu geam termopan, doua intrari (Prin fata la bulevard si prin spate), centrala

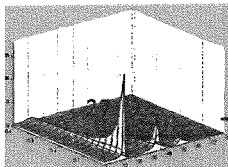
**70 m<sup>2</sup>**

Decebal, Deva, Hunedoara

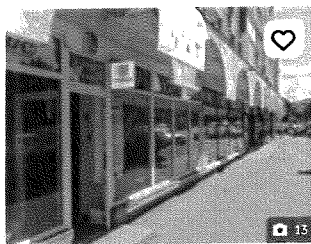
30 septembrie

**900 EUR**

☎ Telefon validat



**QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA J20/525/2010, CUI 27141320,**  
**tel. 0730 009907, e-mail: quantum\_ro@yahoo.com**



**Inchiriez comercial in Deva, zona Horea, suprafata utila 40 mp, vitrina de aproximativ 7 metri**

**450 EUR**

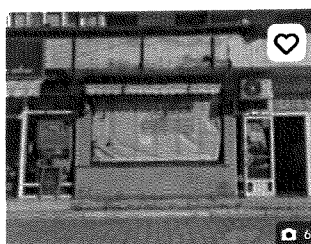
☎ Telefon validat

Inchiriez comercial in Deva, zona Horea, suprafata utila 40 mp, vitrina de aproximativ 7 metri liniari, compus din sala, magazie si baie proprie. pretabil pentru comert, birouri sau cabinet. Pret chirie: 450 euro luna + garantie + Comision Agentia Imobiliara 50% din prima chirie, pentru

**40 m<sup>2</sup>**

📍 Deva, Hunedoara

📅 30 septembrie



**Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona ultracentrala (Lido, Casa de Pensii), suprafata utila 70 mp**

**1 000 EUR**

☎ Telefon validat

Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona ultracentrala (Lido, Casa de Pensii), suprafata utila 70 mp, vitrina la bulevard, compus din 2 incaperi, 2 bai, vestiar, hol si debara. pretabil pentru comert, birou sau cabinet. Utilitati: centrala termica pe gaz. curent trifazic, monofazic,

**70 m<sup>2</sup>**

📍 Deva, Hunedoara

📅 30 septembrie



**Spațiu comercial 56 mp de închiriat**

**493 EUR**

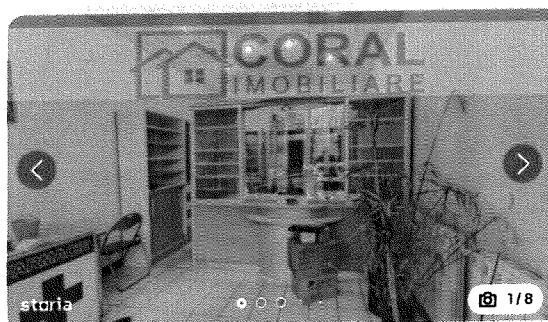
☎ Telefon validat

Închiriez spațiu comercial cu suprafață totală de 56 mp, format din încăperea principală, spațiu de depozitare și toaletă, situat în zona centrală, peste drum de biserică, în diagonala Deva Mall (Bvd. Iuliu Maniu, Bloc J, parter). Spațiul se prezintă ca în imagini, se închiriază

**56 m<sup>2</sup>**

📍 Central, Deva, Hunedoara

📅 11 septembrie



**500 € 14 €/m<sup>2</sup>**

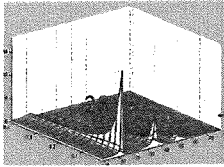


**De inchiriat spatiu comercial, ultracentral**  
Bulevardul Iuliu Maniu, Deva, Hunedoara

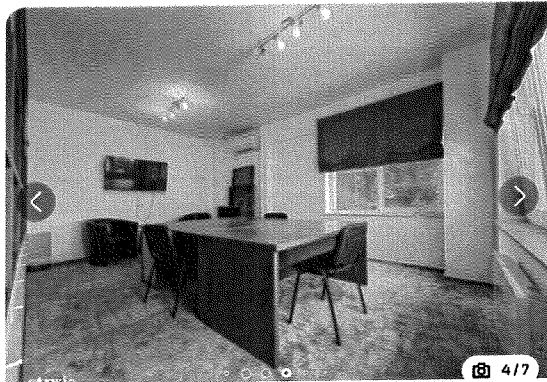
📏 **35 m<sup>2</sup>** 🏠 **parter**

Vezi descrierea anunțului ▾

🏢 **SC CORAL TCM SRL**  
Agenție imobiliară



**QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA J20/525/2010, CUI 27141320,**  
**tel. 0730 009907, e-mail: quantum\_ro@yahoo.com**



**450 €** 11 €/m<sup>2</sup>



Spatiu Comercial - Liliacului

Deva, Hunedoara

42 m<sup>2</sup> parter

Vezi descrierea anunțului ^

**BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:**1. Beneficii oferite de zon  
a:- Spatiul se afla pe strada Liliacului din Deva, o zona plina de puncte d  
e interes.- Banca comerciala.- Profi non-stop.- Magazin a...

**ACTIV IMOB - CASA te bucuri**  
Agenție imobiliară



**350 €** 18 €/m<sup>2</sup>



Inchiriez sau vand spatiu comercial in Deva, zona Balcescu  
(Astoria),

Deva, Hunedoara

20 m<sup>2</sup> parter

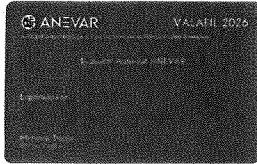
Vezi descrierea anunțului ^

Inchiriez sau vand spatiu comercial in Deva, zona Balcescu (Astoria), su  
prafata utila aproximativ 20 mp, vedere la bulevard, compus din: sala de  
servire, hol si baie proprie. Utilitati: instalatie de ...

**Agentia Imobiliara Ovidiu Deva**  
Agenție imobiliară

Deva, la 26 februarie 2021  
Președinte de ședință  
'consilier'  
Octavian Cristinel Tabac  
Contrasemnare  
secretar general  
Florina Doris Visișin

Anexa nr - 2 la Hotărârea  
Consiliului local nr. 84/2026



1

**PLEȘA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**

Primăria Municipiului Deva  
Nr. 14050  
Ziua 09 Luna 02 Anul 2026



# RAPORT DE EVALUARE

## Estimare chirie de piață pentru închirirea unui Chioșc comercial

**Amplasare : Deva – Ștrandul Municipal**

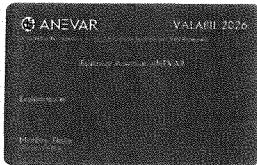
**Proprietar: MUNICIPIUL DEVA – domeniul privat**

**Client/Solicitant: MUNICIPIUL DEVA – ACTIVITATE ECONOMICĂ**

**Utilizator desemnat : MUNICIPIUL DEVA**

**Număr înregistrare Raport: 9/ 06.02.2026**

*Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentată a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri a datelor, numelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunica în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al tuturor părților implicate, pentru nici un motiv în nicio circumstanță.*



2

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**

**Către:**

**MUNICIPIUL DEVA – ACTIVITATE ECONOMICĂ  
în calitate de Client și de Utilizator Desemnat**

**Stimați parteneri,**

Ca urmare a încheierii contractului nr. 12702/05.02.2026 privind prestarea serviciului de evaluare, vă transmitem Raportul de Evaluare privind opinia valorică a bunurilor analizate. Au fost supuse evaluării drepturile de proprietate așa cum acestea au fost înscrise în actele puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor imobiliare subiect, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra obligativității menținerii prețului estimat în cadrul unei tranzacții, sau transfer, ci doar ca o opinie asupra valorii de piață. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

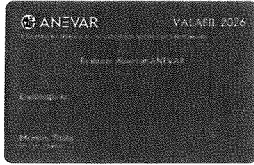
Valorile estimate sunt valabile la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Vă mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stimă,

PLEȘA MARINEL EVALUATOR ANEVAR





3

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**

## **CUPRINS**

### **Sinteza Raportului de Evaluare**

#### **I. Termenii de referință ai evaluării**

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei 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 și ipoteze speciale semnificative
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

#### **II. Prezentarea datelor**

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

#### **III. Analiza pieței imobiliare**

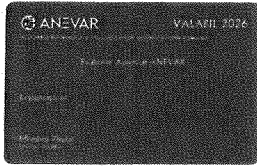
#### **IV. Analiza celei mai bune utilizări**

#### **V. Evaluare**

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

#### **VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

#### **VII. Anexe raport**

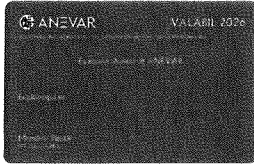


4

**PLEȘA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**  
Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com

## SINTEZĂ

<b>Autor lucrare</b>	<b>PLEȘA MARINEL EVALUATOR ANEVAR</b>
<b>Evaluator autorizat</b>	Legitimație și parafă 15275, valabile pentru anul 2026
<b>Autorizație/legitimație</b>	Allianz Tiriac Asigurări SA – 10.000 EUR valabilă pentru anul 2026
<b>Asigurare profesională</b>	<b>MUNICIPIUL DEVA – ACTIVITATE ECONOMICĂ</b> CF RO 39125506
<b>Solicitant evaluare</b>	DEVA, P-ța Unirii, nr. 4 , jud. Hunedoara.
<b>Identificare solicitant</b>	<b>MUNICIPIUL DEVA</b>
<b>Sediul solicitant</b>	Obiectul evaluării : Estimarea chiriei de piață pentru închirierea unui spațiu comercial de tip chioșc comercial amplasat în : - Ștrandul Municipal – 1 buc. Chioșc comercial Accesul la căile publice , drumuri asfaltate, se realizează în mod direct.
<b>Utilizator desemnat</b>	<b>MUNICIPIUL DEVA – domeniul privat</b>
<b>Proprietatea evaluată</b>	Prezenta analiză s-a realizat conform situației de la fața locului în baza informațiilor prezentate de reprezentanții proprietarului prezentei lucrări referitoare la utilitățile la care este branșat chioșcul , referitoare la activitățile comerciale ce se va autoriza ulterior închirierii. Dreptul de proprietate s-a analizat în ipoteza deplin, eliberabil și transferabil.
<b>Proprietar</b>	
<b>Ipozeze speciale semnificative</b>	
<b>Data inspecției</b>	06.02.2026; inspecția s-a realizat de evaluator autorizat Pleșa Marinel
<b>Data primirii ultimelor documente</b>	06.02.2026
<b>Data evaluării</b>	06.02.2026
<b>Curs de schimb</b>	1 EURO = 5,0923 lei, afișat BNR la data de referință evaluare
<b>Data finalizare raport</b>	09.02.2026
<b>Scopul evaluării</b>	Estimarea chiriei de piață și a chiriei minime acceptabile, pentru informare , în vederea închirierii.



5

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : [finasdeva@gmail.com](mailto:finasdeva@gmail.com)**

**Tipul valorii**

Chiria de piață și chiria minimă acceptabilă

**Chirie minimă acceptabilă – preț începere licitație la închiriere :**

**Chiria minimă acceptabilă**

**1. Ștrandul Municipal  
profil alimentație publică 12,40 euro/mp./lună**

Valorile prezentate nu includ TVA, chiria estimată nu cuprinde alte servicii, contravaloare utilități, pază, curățenie, evacuare preluare gunoi etc.

**PLEȘA Marinel**

*Evaluator autorizat Ei,  
EPI, EBM,*



## **I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **1. Identificarea și competența evaluatorului**

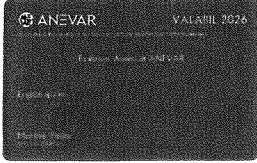
Lucrarea este efectuată de Evaluator Autorizat Plesa Marinel, Membru titular ANEVAR, specializări EI, EPI, EBM, Legitimatie și parafă: 15275 / valabil 2026, Tel: 0722.288.135; e\_mail: [finasdeva@gmail.com](mailto:finasdeva@gmail.com) .

Subsemnatul declar că opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declar că nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui Raport de evaluare și declin orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru această prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR.



6

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871**, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : [finasdeva@gmail.com](mailto:finasdeva@gmail.com)

## **2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați**

Client **MUNICIPIUL DEVA – ACTIVITATE ECONOMICĂ ,**  
**CIF RO 39125506**  
Sediul : DEVA, P-ța Unirii, nr. 4, jud. Hunedoara

Utilizator desemnat: **Clientul**

## **3. Scopul evaluării**

Estimarea chiriei de piață și a chiriei minime acceptabile, pentru informare , în vederea închirierii.

**Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.**

## **4. Identificarea imobilului supus evaluării**

Obiectul evaluării este constituit din spațiu comercial de tip "chioșc" amplasat în :  
- Ștrandul Municipal Deva – 1 buc. Chioșc comercial

**Proprietar : Municipiul Deva – domeniul privat**

## **5. Tipul valorii**

Se estimează **Chiria de piață**. Aceasta este definită ca: " Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Valorile estimate nu vor conține TVA.

## **6. Data evaluării:**

Data inspecției: 06.02.2026. Inspecția s-a realizat de către evaluator autorizat Pleșa Marinel

Data evaluării: 06.02.2026

Data primirii ultimelor documente: 06.02.2026

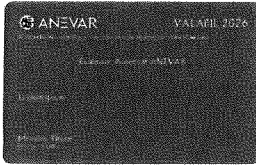
Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 09.02.2026

## **7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării**

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant și proprietarul bunurilor analizate, împreună cu informații culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la Cap. Ipoteze speciale relevante, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform constatărilor la inspecție chioșcul comercial nu este utilizat în prezent, Complexul Ștrand Municipal fiind închis.



7

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**

### **8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de către proprietar și solicitant;
- informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală etc;
- informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, prețuri, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță ;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL

Informații din *mass-media* aferente mișcărilor imobiliare. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

### **9. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative**

#### **Ipoteze:**

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă certificată, așa cum acestea au fost furnizate de către solicitant și proprietarul bunului evaluat și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a considerat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea.
- Spațiul comercial evaluat, este pe amplasamentul final, nu este nou, fiind achiziționat în anul 2017.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare.

Mediu :

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului bunului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase și nici nu a



8

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**

efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.

- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

**Metodologie**

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

**Consultanță viitoare:**

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

**Alte date**

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în acest caz;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

**Ipoteze speciale semnificative:** nu e cazul

**10.Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR 2025, compuse din:

Standarde Internaționale de Evaluare – SEV 2025:

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile



9

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**

### **11. Utilizarea unui specialist**

Având în vedere că evaluatorul deține competențele tehnice, experiența și cunoștințele necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, nu s-a recurs la sprijinul contractual al unui specialist sau al unui furnizor extern de servicii.

### **12. Factorii de mediu , social și de governanță (ESG)**

Reprezentantul clientului nu a prezentat evaluatorului nici un aspect care să implice un impact semnificativ al factorilor ESG asupra valorii de piață a obiectivului evaluării.

Aplicând raționamentul profesional constatăm că elementele disponibile privind factorii ESG și mediul de reglementare a acestora nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de către evaluator, astfel încât nu sunt luate în considerare în evaluare.

### **13. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurată conform cerințelor clientului și conform standardului specific ANEVAR, după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunurilor, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunurilor;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunurilor, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

### **14. Moneda raportului**

În raport au fost luate în considerare date și informații de piață exprimate în euro. La data de referință a evaluării cursul de schimb este 5,0923 lei/euro.

## **10. PREZENTAREA DATELOR**

### **1. Descrierea juridică**

Au fost prezentate următoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

- Fișa mijlocului fix – din contabilitate

Mențiune: În scopul declarat al prezentei evaluări, dreptul de proprietate este considerat deplin.



10

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**

## **2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate**

În evaluarea imobilului subiect nu au fost luate în considerație elemente nonimobiliare.

## **3. Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare**

### **Prezentare generală – Municipiul Deva**

#### ***Amplasare, coordonate, relief, mediu natural***

Deva este reședința județului Hunedoara, situată în Transilvania, pe malul stâng al râului Mureș. Coordonatele geografice sunt aproximativ 45.8663° N și 22.9144° E. Orașul este amplasat în valea Mureșului, la poalele Dealului Cetății – un con vulcanic cu altitudinea de circa 371–378 m, în timp ce altitudinea medie a orașului este de aproximativ 187 m. Relieful combină elemente de câmpie și zone deluroase, iar mediul natural include păduri pe versanți și zone verzi urbane. Cetatea Deva și împrejurimile sale constituie o zonă cu valoare istorică și ecologică ridicată.

#### ***Populație, densitate, structură de vârstă, populație activă***

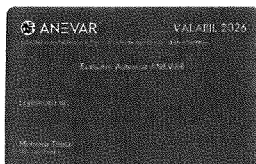
- Conform recensământului din 2021, municipiul Deva are o populație de aproximativ 53.113 locuitori.
- Suprafața administrativă este de circa 60 km<sup>2</sup>, rezultând o densitate de aproximativ 885 locuitori/km<sup>2</sup>.
- Tendința demografică generală este de scădere, cu o structură de vârstă ce indică o îmbătrânire moderată.
- Rata natalității este redusă, iar migrația tinerilor către centrele universitare sau străinătate contribuie la diminuarea populației active. Forța de muncă locală rămâne însă importantă la nivel regional.

#### ***Activitate economică***

Economia municipiului Deva se bazează pe industrie, comerț, logistică, construcții și servicii. Există zone industriale și logistice în dezvoltare.

Printre principalii angajatori se numără companii precum SEWS România (componentă auto), Eurosport DHS, Black Star Distribution, Apa Prod și alte entități locale de producție și distribuție.

- Rata șomajului oficial în județul Hunedoara este de aproximativ 4,8%, conform AJOFM (2024), însă există și un nivel semnificativ de șomaj invizibil determinat de migrația externă și subocupare.
- Veniturile medii nete în județ sunt sub media națională, reflectând o economie industrială tradițională.
- Riscurile economice principale sunt dependența de câțiva mari angajatori, migrația forței de muncă și vulnerabilitatea la fluctuațiile industriei auto.



11

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**

- Oportunitățile includ extinderea infrastructurii logistice, accesul la fonduri europene, dezvoltarea turismului și diversificarea bazei economice.

### **Analiză SWOT**

#### **Puncte tari**

- Reședință de județ, centru administrativ și economic regional.
- Poziție strategică în Valea Mureșului, cu acces la coridoare rutiere și feroviare (A1, E68).
- Potențial turistic ridicat: Cetatea Deva, telecabină, peisaj natural atractiv.
- Existența unui parc industrial și a unor companii mari cu rol de angajatori importanți.

#### **Puncte slabe**

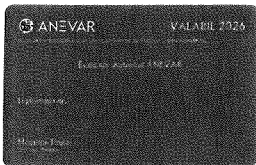
- Scădere demografică și îmbătrânire a populației.
- Venituri medii sub media națională și competitivitate salarială redusă.
- Dependență economică de câteva sectoare și lipsă de diversificare.
- Necesitatea modernizării infrastructurii urbane și digitale.

#### **Oportunități**

- Dezvoltarea rolului de hub logistic și atragerea investițiilor în parcuri industriale.
- Valorificarea potențialului turistic și cultural.
- Accesarea fondurilor europene pentru infrastructură și formare profesională.
- Cooperare cu centre universitare și atragerea de startup-uri și know-how.

#### **Amenințări**

- Continuarea exodului de forță de muncă calificată.
- Concurența altor centre urbane pentru investiții și resurse umane.
- Riscuri macroeconomice (industria auto, logistică) care pot afecta angajatorii locali.
- Schimbări demografice ce pot pune presiune pe sistemele sociale locale



12

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

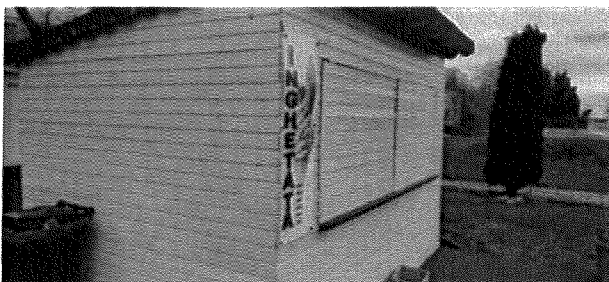
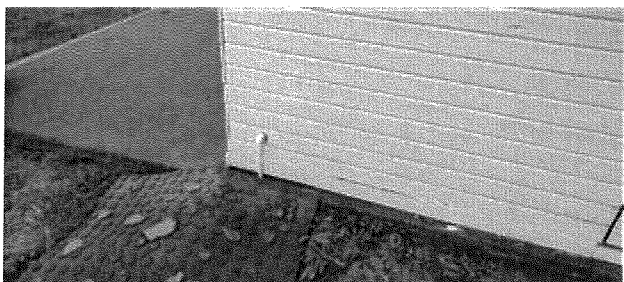
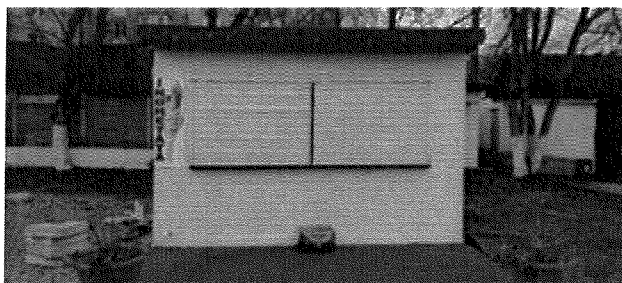
**Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**

Spațiul comercial de tip chioșc evaluat este amplasat in

- **Ștrandul Municipal – zonă de agrement cu funcționare sezonieră**



**Spațiul evaluat este de tip chioșc cu structură lemn , fără termoizolație, fără suprafata vitrata, dimensiuni 3,8 mx2,5 mx2,3m**





13

PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275

Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com

Spațiul este branșat la energie electrică și la rețeaua de apă. Adiacent este amenajat un spațiu pentru terasă . Utilizarea terasei este tarifată separat.  
Spațiul a fost autorizat pentru alimentație publică, băuturi răcoritoare, înghețată, dulciuri.

## 11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

### **analiza preliminară a economiei:**

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 vânzători 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 precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos 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. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

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, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte,



14

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**

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.

***Incertitudinea pieței.*** Analizele situației economice prezentate de specialiști la sfârșitul anului 2024 și prima jumătate a anului 2025, conțin elemente de risc evoluția postpandemică, criza energetică, inflația, deficitul de cont curent și situații conflictuale la nivel mondial, modificările ratelor de referință la băncile centrale. Riscurile amintite putând fi atenuate de PNNR, accesarea fondurilor cu respectarea angajamentelor cuprinse în plan.

Activitatea pieței imobiliare este afectată în multiple sectoare. La data evaluării, considerăm că nu ne putem baza pe informațiile istorice prezente în piață, deoarece reacțiile curente indică faptul că avem de a face cu un set de circumstanțe nemaiântâlnite pe baza carora să fie făcute raționamente.

Astfel, informațiile folosite în prezentul raport, cum ar fi; date financiare, riscuri asociate cu diferite instrumente financiare, tranzacțiile sau ofertele comparabile, sunt valabile exclusiv la data evaluării, evaluatorul neasumându-și răspunderea pentru viitoarele fluctuații negative asupra valorii de piață, rezultate în urma acestor elemente de risc.

Estimările noastre, sunt, astfel, raportate pe baza unor "incertitudini materiale de evaluare" conform SEV 106 – Raportare din Standarde. În consecință, mai puțină certitudine - și un grad mai mare de prudență - trebuie atașată evaluării noastre decât este normal, se recomandă reevaluarea periodică a proprietăților.

**În prezent, orice analize și prognoze sunt aproape imposibil de făcut, datorită incertitudinii impactului efectiv asupra economiei a escaladării conflictului din Ucraina și a crizei economice ce tinde să se generalizeze la nivel european, oricum se poate prognoza faptul că în cel mai pesimist scenariu posibil, , inflație națională și europeană explozivă, criză generalizată de resurse de primă necesitate, escaladare și generalizare a conflictului la nivel european, această situație reprezintă condiții în care resursele financiare se vor canaliza mai mult spre consum și investiții mai lichide.**

### **1. Contextul actual – economic, politic, geopolitic**

- **Economic:** Economia României în 2024–2025 se confruntă cu creștere economică modestă, inflație ridicată și presiuni fiscale, ceea ce reduce puterea de cumpărare și încurajează prudența investițională.
- **Politic,** măsurile de consolidare bugetară cresc costurile operațiunilor comerciale.
- **Geopolitic,** tensiunile și incertitudinile regionale influențează costurile și încrederea investitorilor.

### **2. Situația cererii – cine sunt cumpărătorii, tendințe:**

- Cei care solicită spații comerciale sunt antreprenorii locali, rețelele de retail alimentar și operatorii de servicii (farmacii, curierat, fast-food, francize diverse).



15

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871**, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : [finasdeva@gmail.com](mailto:finasdeva@gmail.com)

- Se caută spații parter, cu vitrină la stradă, între 20–150 mp, în zone cu trafic pietonal.
- Tendințele actuale favorizează eficiența energetică și flexibilitatea contractelor.

### **3. Situația ofertei – cine sunt vânzătorii:**

- Vânzătorii principali sunt persoane fizice, municipalitatea și dezvoltatori locali.
- Oferta constă în spații vechi, clasice, situate la parterul blocurilor, modernizate parțial.
- Stocul modern este limitat. Spațiile moderne, renovate și cu parcare, sunt puține dar atractive.

### **4. Concluzie cerere–ofertă și evoluție tranzacții**

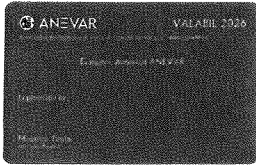
- Cererea este stabilă spre ușor scăzută, dar se menține solidă pentru alimentație, farmacii, magazine de nișă și servicii esențiale.
- Oferta este restrânsă.
- Tranzacțiile s-au menținut la un volum similar anului trecut, dar cu valori medii mai mici.
- Piața este una locală, cu preponderență tranzacții între persoane juridice.

### **5. Niveluri medii ale prețurilor și factorii de influență (2025)**

- Chirii medii: 8 –14 €/mp/lună pentru zone centrale,
- 5–8 €/mp/lună pentru periferii.
- Prețuri vânzare: 400–1.400 €/mp în funcție de amplasare, finisaje și chiria realizabilă.
- Factorii care influențează: vizibilitatea, traficul pietonal, accesul auto, starea clădirii, eficiența energetică, dobânzile și fiscalitatea.

### **6. Prognoză sfârșit 2025 și 2026**

- Se estimează o stabilitate relativă a pieței.
- În scenariul probabil, chiriile rămân constante sau cresc ușor, dar doar pentru spațiile de calitate.
- În scenariul pesimist, o recesiune cu scăderea mai abruptă a puterii de cumpărare ar reduce semnificativ cererea.
- În scenariul optimist, investițiile europene ar stimula modernizarea stocului comercial.



16

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**

## **7. Oportunități și riscuri pentru ofertanți**

- Oportunități: modernizarea spațiilor, conversia către huburi de livrare, parteneriate cu chiriași ancoră.
- Riscuri: creșterea costurilor cu energia, fiscalitatea imprevizibilă, lipsa cererii pentru spațiile vechi.
- Recomandări: modernizare, flexibilitate contractuală, parteneriate locale și monitorizare a pieței regionale.

**echilibrul pieței:** Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este deocamdata în stagnare, ușor mai mic decât cel al ofertei și avem deocamdată de a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

## **12. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI**

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

**Cea mai buna utilizare** - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpieța specifică analizată, se observă că alternativa care îndeplinește toate testele este utilizarea comercială cu specific alimentație publică. Aceasta este:

- permisă legal: zona analizată se poate dezvolta conform planului general de urbanism.
- fizic posibilă: în cazul utilizării respective, posibilitatea fizică este evidentă.
- fezabilitatea financiară și maxima productivitate: Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.



17

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**

### 13. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

**Abordarea în evaluare** se referă la metodologiile analitice general acceptate, utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de metode de evaluare.

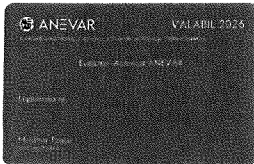
**Abordările de evaluare sunt:**

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin venit
- Abordarea prin costuri

**Obiectivul prezentului studiu** este determinarea valorii minime sustenabile a chiriei lunare de pornire la licitație pentru închirierea unor spații comerciale de tip chioșc comercial, cu estimarea valorii de incepere a licitației pentru închiriere.

**Abordarea în estimarea chiriei minime acceptabile de către UAT pentru spațiile comerciale de tip chioșc este o abordare mixtă piață – cost, ce include :**

- **analiza cost-beneficiu ce va avea în vedere acoperire costurilor UAT, respectiv amortizarea, a altor costuri directe și indirecte, cât și asigurarea unui profit rezonabil;**
- **Analiza sustenabilității activității comerciale, conform prețurilor medii practicate pe piața închirierilor în zonele de referință .**



18

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275****Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com****ETAPA 1 – Calcul cost-beneficiu pentru proprietar (UAT)****Obiectiv:** determinarea valorii minime sustenabile a chiriei, care să acopere investiția, costurile de exploatare și să asigure un profit minim rezonabil de 25% aplicat la cost.**DATE ÎNIȚIALE**

Descriere	Valoare	Unitate
Amortizare Scriptică a valorii de achiziție(A)	67,28	RON/lună
Amortizare Reparație Capitală (R)	67,28	RON/lună
Asigurare Anuală (AS)	100,00	RON/an
Profit Minim Dorit (P)	25%	Procent din Cost total
Grad de Neocupare (N)	10%	Procent din Chirie
Suprafața Chioșc (S)	9,5	m <sup>2</sup>

- Valoarea amortizării este preluată din contabilitatea UAT și este calculată pentru o durată de amortizare de 12 ani – înregistrare conformă
- Amortizarea reparației capitale reprezintă costul estimat de reabilitare capitală a spațiului la jumătatea duratei de amortizare – considerat de asemenea amortizabil în timp

**Pasul 1: Determinarea Costului Lunar Total (C)**

Costul lunar total reprezintă suma tuturor cheltuielilor pe care chiria trebuie să le acopere.

Acesta include amortizarea scriptică, amortizarea reparației capitale și asigurarea

$$C = Am + Rc + Cas$$

$$C = 67,28 \text{ RON} + 67,28 \text{ RON} + 8,33 \text{ RON}$$

$$C = 142,89 \text{ RON/lună}$$

**Pasul 2: Calculul Chiriei Minime Fără Factorul de Risc , dar care să conțină și profitul așteptat**

Chiria minimă + profit se calculează aplicând marja de profit dorită (25%) la costul total lunar.

$$\text{Ch.min.+p} = 142,89 \times (1 + 0,25)$$



**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**

**Ch.min.+p. = 178,61 RON/lună**

### **Pasul 3: Includerea Factorului de Risc (Grad de Neocupare)**

Pentru a acoperi un risc de neocupare de 10% (adică, în medie, chioșcul stă neînchiriat o lună la fiecare 10 luni închiriate), chiria trebuie majorată.

Concluzie: **Chiria Minimă Acceptabilă fara risc :**

$Ch.(min +p)fr = 178,61/0,9 = 200 \text{ ron/lună} - \text{rotunjit}$

Chiria minimă pe care ofertantul ar trebui să o solicite pentru a acoperi toate costurile (inclusiv amortizarea, reparația capitală și asigurarea), a obține un profit rezonabil de 25% și a acoperi riscul de neocupare de 10% este de **200 RON/lună. – rotunjit, fără TVA**

Chiria minimă reprezintă o valoare unitară de  
 $200 \text{ RON} / 9,5 \text{ MP} = 21,05 \text{ RON/MP.}$ , respectiv **4,13 euro/mp.**

**Această valoare reprezintă pragul de la care proprietarul începe să obțină profitul de 25% dorit, luând în considerare riscurile și costurile specificate.**

**Avand în vedere faptul că proprietarul va inchiria spațiul doar sezonier, respectiv un maxim de 4 luni anual, cuantumul chiriei minime acceptabile va trebui să fie :**

**$(200 \times 12) : 4 = 600 \text{ lei/lună} = 63,15 \text{ lei/mp.} = 12,40 \text{ euro/mp.}$**

## **ETAPA 2 – Calcul de sustenabilitate pentru chiriași**

### **Analiza Spațiilor Comerciale Mici ( $\leq 50 \text{ mp}$ ) Deva**

Spațiile mici din zona centrală reprezintă un segment vital al pieței, fiind destinate în principal serviciilor, retailului de proximitate și birourilor de tip cabinet.

#### **1. Caracteristicile Cererii și Ofertei**

Pentru spațiile de sub 50 mp, cererea este relativ stabilă, concentrându-se pe:

- **Retail de Proximitate/Servicii Rapide:** Florării, fast-food, magazine de telefoane, ATM-uri, puncte de curierat, cofetării/patiserii mici, case de schimb valutar.
- **Cabinete/Birouri Mici:** Avocatură, notariat, contabilitate, servicii de consultanță, saloane mici (ex. cosmetică, coafură).



20

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275****Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**

- **Chiriașii:** De cele mai multe ori sunt **antreprenori locali** sau **francize mici**, care pun un accent deosebit pe **vadul comercial și vizibilitate**.

Oferta este compusă preponderent din:

- **Parter de blocuri:** Spații standard, cu vitrină la bulevard, având acces direct din stradă. Acestea sunt cele mai căutate.
- **Chioșcuri/structuri ușoare :** spații în zonele dintre blocurile aflate la strada principala, intersecții, proximitate școli – cu probleme legate de autorizare
- **Mezanine/Etaje 1 (Birouri):** Spații mai accesibile ca preț, dar cu vad comercial redus.

## 2. Valori Mediane Estimative ale Chiriilor (EUR/m<sup>2</sup>/lună)

Datorită **vadului comercial excelent** și a cererii constante, prețul pe metru pătrat este cel mai ridicat pe acest segment, fiind cel puțin dublu față de chiria medie pe m<sup>2</sup> cerută pentru spațiile mari sau hale industriale.

Nr. crt.	OFERTA	Locație	S. - mp.	Vitrină	Dotări	Preț unitar	Chirie
1	Spatiu comercial	Central	30	da	amenajat	7,86	236
2	Spatiu comercial	Central/Hotel Deva	50	da	amenajat	12	600
3	Spatiu comercial	Median/B-dul 22 Decembrie	90	da	amenajat	10	900
4	Spatiu comercial	Ultracentral/B-dul Decebal	80	da	amenajat	11,25	900
5	Spatiu comercial	Central / Horea	40	da	amenajat	11,25	450
6	Spatiu comercial	Ultracentral/B-dul Decebal	70	da	amenajat	14,29	1000
7	Spatiu comercial	Ultracentral/B-dul Decebal	56	da	partial amen.	8,8	495
8	Spatiu comercial	Ultracentral/B-dul I. Maniu	35	da	amenajat	14,29	500
9	Spatiu comercial	Central/Liliacului	42	Nu	amenajat	10,71	450
10	Spatiu comercial	Median / Balcescu/chiosc	20	da	amenajat	17,50	350



21

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275****Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**

Pe baza anunțurilor relevante (20-50 mp) din zona Ultracentrală/Centrală Deva, putem estima următoarele intervale:

<b>Criteriu de Localizare</b>	<b>Interval (EUR/m<sup>2</sup>/lună)</b>	<b>Valoare Mediană Estimată</b>
<b>Ultracentral (Vad Comercial Maxim) Ex: B-dul Decebal (Lido), Piața Centrală, zona Primărie</b>	<b>11 – 15 €/m<sup>2</sup>/lună</b>	<b>13 €/m<sup>2</sup>/lună</b>
<b>Central (Vad Comercial Mediu) Ex: B-dul Iuliu Maniu (parțial), Zona Balcescu, Dacia (Bulevard)</b>	<b>8 – 12 €/m<sup>2</sup>/lună</b>	<b>10 €/m<sup>2</sup>/lună</b>
<b>Central/Semi-Central (Etaj 1/Cabinete) Ex: A. Iancu (Catedrala), Etaj 1</b>	<b>7 – 8.5 €/m<sup>2</sup>/lună</b>	<b>7.5 €/m<sup>2</sup>/lună</b>

#### **Exemple de referință observate:**

- Un spațiu de **35 mp, ultracentral (zona Primărie)** se închiria cu aproximativ **500 €/lună** (cca. **14.3 €/m<sup>2</sup>/lună**)
- Un spațiu de **20 mp, zona Bălcescu (Astoria)** se închiria cu aproximativ **350 €/lună** (cca. **17.5 €/m<sup>2</sup>/lună**). *Notă: Această valoare mare reflectă un vad deosebit de bun sau o negociere mai puțin flexibilă .*
- Un spațiu de **42 mp, Central (Liliacului)** se închiria cu **450 €/lună** (cca. **10.7 €/m<sup>2</sup>/lună**).

#### **Factori de Influență Critici**

Pentru spațiile mici, următorii factori influențează direct prețul chiriei:

- **Vitrina și Vizibilitatea:** O vitrină generoasă la stradă, vizibilă direct din trafic (auto sau pietonal), crește prețul cu 15-25%.
- **Accesul/Fluxul Pietonal (Vadul):** Locația exactă (colț de stradă, lângă stații de autobuz, în proximitatea Primăriei sau a Pieței) este cel mai important criteriu.



**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871**, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
**Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**

- **Utilități și Finisaje:** Existența unei centrale termice proprii și a unui grup sanitar propriu este obligatorie și justifică prețul ridicat.
- **Concurența Locală:** Proximitatea punctelor de interes (ex. Full Shopping Center sau centre comerciale) poate crește sau, dimpotrivă, diminua vadul, în funcție de tipul de business.

### Concluzii și Tendințe

- **Focus pe Închiriere:** Segmentul mic, ultracentral, este dominat de închiriere ca soluție preferată pentru antreprenori, deoarece costul achiziției (la peste 3.000 €/m<sup>2</sup> în *prime location*) este prohibitiv.
- **Stabilitatea Chiriei:** Deși prețurile de vânzare stagnează sau sunt negociabile, chiriile în zonele cu vad comercial maxim tind să fie rigide și se mențin la niveluri ridicate, indicând o cerere constantă pentru locațiile de top.
- **Oportunitate pentru Investitori:** Spațiile mici, bine poziționate, oferă un randament (Yield) mai bun din chirii comparativ cu proprietățile rezidențiale sau cu spațiile comerciale mari în zone secundare.

### Analiză și Interpretare

#### 1. Poziționarea Prețului:

- Chiria minimă calculată (**12,40 EUR/m<sup>2</sup>/lună**) este **foarte apropiată** de chiria mediană estimată pentru spațiile de retail din locațiile **ultracentrale cu vad bun** (13,00 EUR/m<sup>2</sup>/lună).

#### 2. Justificarea Prețului:

Faptul că pragul de rentabilitate + profit este la 12,40 EUR/m<sup>2</sup>/lună sugerează că această locație (incinta Strand) trebuie să fie considerată o "**Locație ultracentrală**" pentru a fi viabilă din punct de vedere al profitului dorit.

#### Incintă Ștrand:

- **Avantaj (Justifică prețul ridicat):** Această zonă beneficiază de un **trafic turistic sezonier bun**. Aceste tipuri de chioșcuri (alimentație publică) sunt perfect aliniate cu cererea din aceste locații.



23

PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275

Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara

Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com

- **Dezavantaj (Presiune pe preț):** Fluxul este adesea **concentrat** (weekend-uri, timp călduros). De asemenea, **orarele de funcționare sunt diminuate**, și în corelație cu orarul de funcționare al incintei. Riscul de neocupare (10%) și amortizarea reparației capitale sunt factori corect calculați care impun un preț mai mare pe perioada de funcționare.

### 3. Competitivitate:

- **Concluzia Competitivității:** Chiria de **12,40 EUR/m<sup>2</sup>/lună** este **competitivă și justificată** doar dacă **vadul comercial** generat de incinta Ștrand **egalează sau depășește** traficul pietonal dintr-o zonă ultracentrală tradițională (ex. Bulevardul Decebal, Centrul Vechi).
- **Recomandare pentru UAT.** **Prețul de începere a unei licitații pentru închiriere ar trebui să fie minim 12,40 EUR/m<sup>2</sup>/lună.** Dacă piața reacționează negativ, prima variabilă de ajustat ar trebui să fie marja de profit dorită (25%), deoarece costurile de amortizare și reparație sunt fixe.

**În concluzie, chiria minimă calculată se aliniază cu așteptările de preț pentru o locație considerată de nivel bun (turistic) dar cu concentrare sezonieră a activității și cu un orar de funcționare diminuat, în Deva.**

**Având în vedere amplasarea, presiunea pe preț este data de:**

- **interdicțiile legate de tipul mărfurilor vandabile - proximitatea unei incinte cu utilizare preponderent pentru copii (fără băuturi alcoolice, produse din tutun, etc. )**
- **orarul redus de funcționare în corelare cu programul strandului**
- **Sezonalitate – Ștrandul este deschis doar 3-4 luni pe an, fapt ce duce ca costurile logistice, de deschidere ( autorizare, amenajare și dotare) a activității să conteze în economia activității.**

**recomandarea este de a păstra acest nivel de preț de începere a licitației pentru închiriere pentru activitatea de alimentație publică.**

## 14. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În partea de reconcilere a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând intreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente.



24

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Într-un raport de evaluare, valoarea estimată poate fi exprimată fie ca un singur număr sau un interval de valori sau ambele. În mod tradițional, o valoare exprimată ca valoare unică se numește valoare estimativă și reprezintă cea mai bună estimare a evaluatorului. Valoarea estimată trebuie rotunjită, astfel încât să reflecte gradul de precizie asociat cu o anumită valoare.

Prin aplicarea metodei mai sus menționată, au rezultat valorile de mai jos.

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la revizuirea întregului proces de evaluare, pentru a asigura că datele disponibile, tehnicile de analiză, raționamentul și logica aplicate au dus la o gândire coerentă.

Datele folosite sunt autentice, relevante și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

Atât în analiza noastră cât și în reconcilierea valorilor am ținut cont de următoarele principii: valoarea este predictivă; evaluarea este o comparație; orientarea către piață; evaluarea trebuie să reflecte piața;

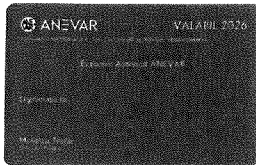
**Chirie minimă acceptabilă – preț începere licitație la închiriere :**

**1. Ștrandul Municipal**

- Chioșc – profil alimentație publică 12,40 euro/mp./lună

Valoarea nu include TVA





25

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**  
Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : [finasdeva@gmail.com](mailto:finasdeva@gmail.com)

### Comparabile:



#### Spatiu comercial Centru

Spatiu comercial, spre inchiriere, 30mp, zona Centru, sala, CT, vitrina mare, termopane, baie, 38 mp. Chiria 1200 ron luna

**30 m<sup>2</sup>**

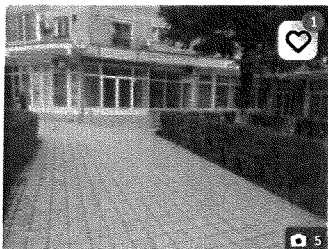
Deva, Hunedoara

24 octombrie

↓ 236 EUR

~~10,232 EUR~~

☎ Telefon validat



#### Ofer spre inchiriere spatiu comercial in Deva 50 mp zona centrala

Ofer spre inchiriere spatiu comercial in Deva la intersectia bul. 22 Decembrie cu str. Marasti, langa Hotel Deva. Spatiul are 50 mp utili, din care 10 mp sunt ocupati de magazine si toaleta, este finisat cu: gresie portelanata, tavan casetat, inaltime utila 2.8 m, aer conditionat, incalzire

**50 m<sup>2</sup>**

Deva, Hunedoara

18 octombrie

**600 EUR**

☎ Telefon validat



#### spațiu de închiriere

Se inchiriaza spațiu amplasat la parterul Bl.9 b-dul 22 Decembrie, Deva în suprafață de 90mp renovat. Prețul de inchiriere este de 10 euro mp negociabil. Informații la tel

**90 m<sup>2</sup>**

Deva, Hunedoara

3 octombrie

**12 EUR**

☎ Telefon validat



#### Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona ultracentrala (Bld Decebal colt cu I. Creanga), 70 mp

Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona ultracentrala (Bld Decebal colt cu I. Creanga), suprafata utila aproximativ 80 mp, compus din 2 sali, birou, baie, holuri si debara. Este dotat cu vitrina din PVC cu geam termopan, doua intrari (Prin fata la bulevard si prin spate), centrala

**70 m<sup>2</sup>**

Decebal, Deva, Hunedoara

30 septembrie

**900 EUR**

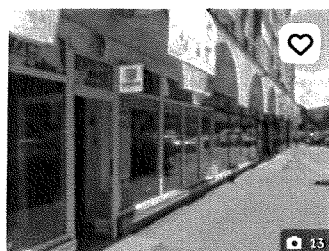
☎ Telefon validat

26



### PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275

**Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**



#### Inchiriez comercial in Deva, zona Horea, suprafata utila 40 mp, vitrina de aproximativ 7 metri

Inchiriez comercial in Deva, zona Horea, suprafata utila 40 mp, vitrina de aproximativ 7 metri liniari, compus din sala, magazine si baie proprie, pretabil pentru comert, birouri sau cabinet. Pret chirie: 450 euro luna + garantie + Comision Agentia Imobiliara 50% din prima chirie, pentru

**40 m<sup>2</sup>**

Deva, Hunedoara

30 septembrie

**450 EUR**

Telefon validat



#### Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona ultracentrala (Lido, Casa de Pensii), suprafata utila 70 mp

Inchiriez spatiu comercial in Deva, zona ultracentrala (Lido, Casa de Pensii), suprafata utila 70 mp, vitrina la bulevard, compus din 2 incaperi, 2 bai, vestiar, hol si debara, pretabil pentru comert, birou sau cabinet. Utilitati: centrala termica pe gaz, curent trifazic, monofazic,

**70 m<sup>2</sup>**

Deva, Hunedoara

30 septembrie

**1 000 EUR**

Telefon validat



#### Spațiu comercial 56 mp de închiriat

Închiriez spațiu comercial cu suprafață totală de 56 mp, format din încăperea principală, spațiu de depozitare și toaletă, situat în zona centrală, peste drum de biserică, în diagonala Deva Mall (Bvd. Iuliu Maniu, Bloc J, parter). Spațiul se prezintă ca în imagini, se închiriază

**56 m<sup>2</sup>**

Central, Deva, Hunedoara

11 septembrie

**493 EUR**

Telefon validat



**500 €** 14 €/m<sup>2</sup>

De inchiriat spatiu comercial, ultracentral

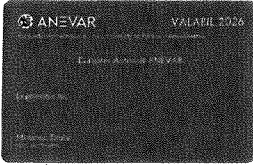
Bulevardul Iuliu Maniu, Deva, Hunedoara

**35 m<sup>2</sup>** parter

Vezi descrierea anunțului

**SC CORAL TCM SRL**  
Agenție Imobiliară





27

**PLESA MARINEL EVALUATOR ANEVAR – Leg. 15275**

**Cod fiscal 47490871, Sediul : Deva, Aleea Independentei, bloc D8, sc. 2, et. 1, apt. 19, jud. Hunedoara  
Tel 0722288135, e-mail : finasdeva@gmail.com**



**450 €** 11 €/m<sup>2</sup>



**Spatiu Comercial - Liliacului**

Deva, Hunedoara

**42 m<sup>2</sup>** parter

Vezi descrierea anunțului ^

**BENEFICIIL PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:**1. Beneficii oferite de zon a:- Spatiul se afla pe strada Liliacului din Deva, o zona plina de puncte d e interes.- Banca comerciala.- Profi non-stop.- Magazin a...

**ACTIV IMOB - CASA te bucuri**  
Agenție imobiliară



**350 €** 18 €/m<sup>2</sup>



**Inchiriez sau vand spatiu comercial in Deva, zona Balcescu (Astoria),**

Deva, Hunedoara

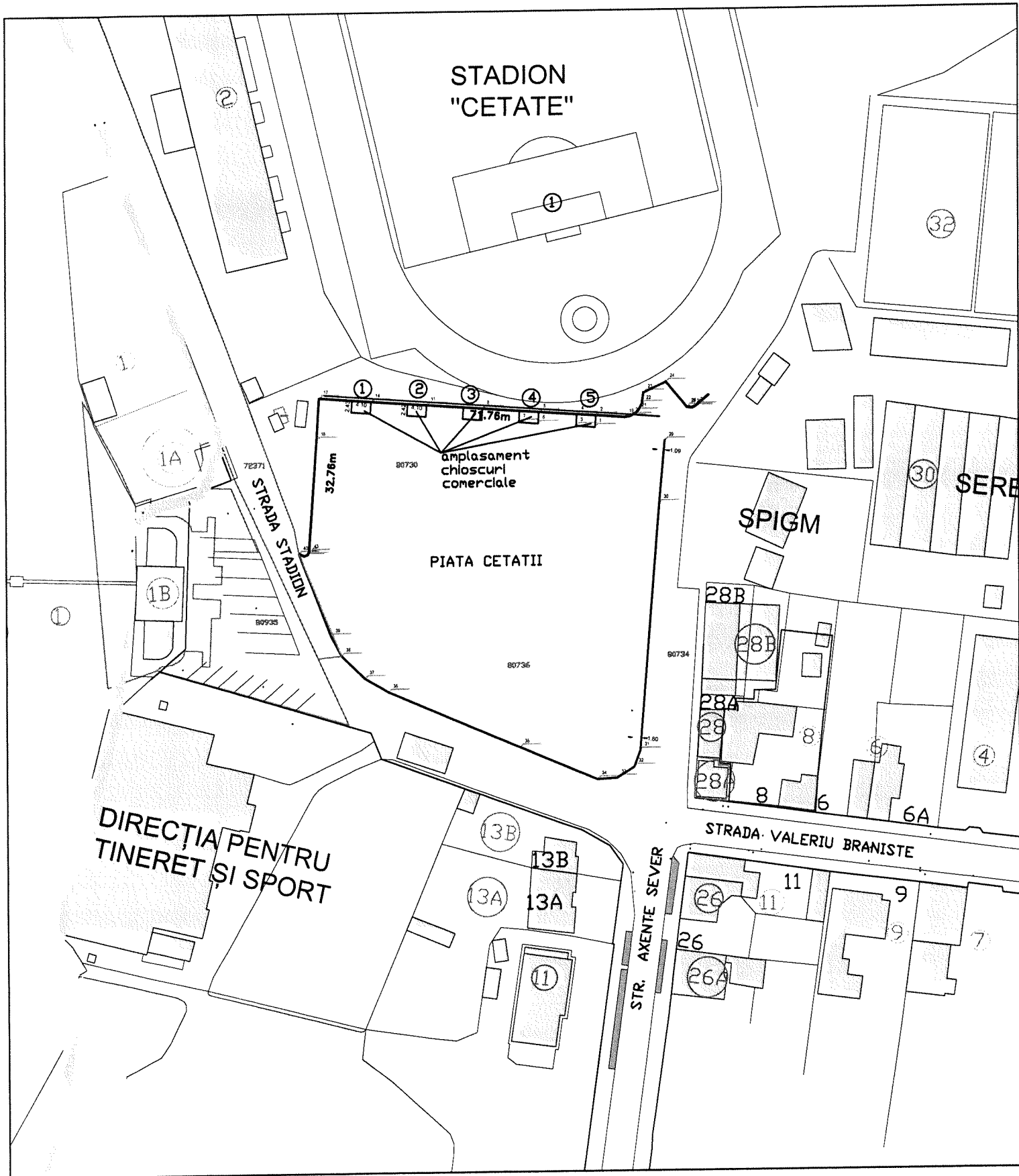
**20 m<sup>2</sup>** parter

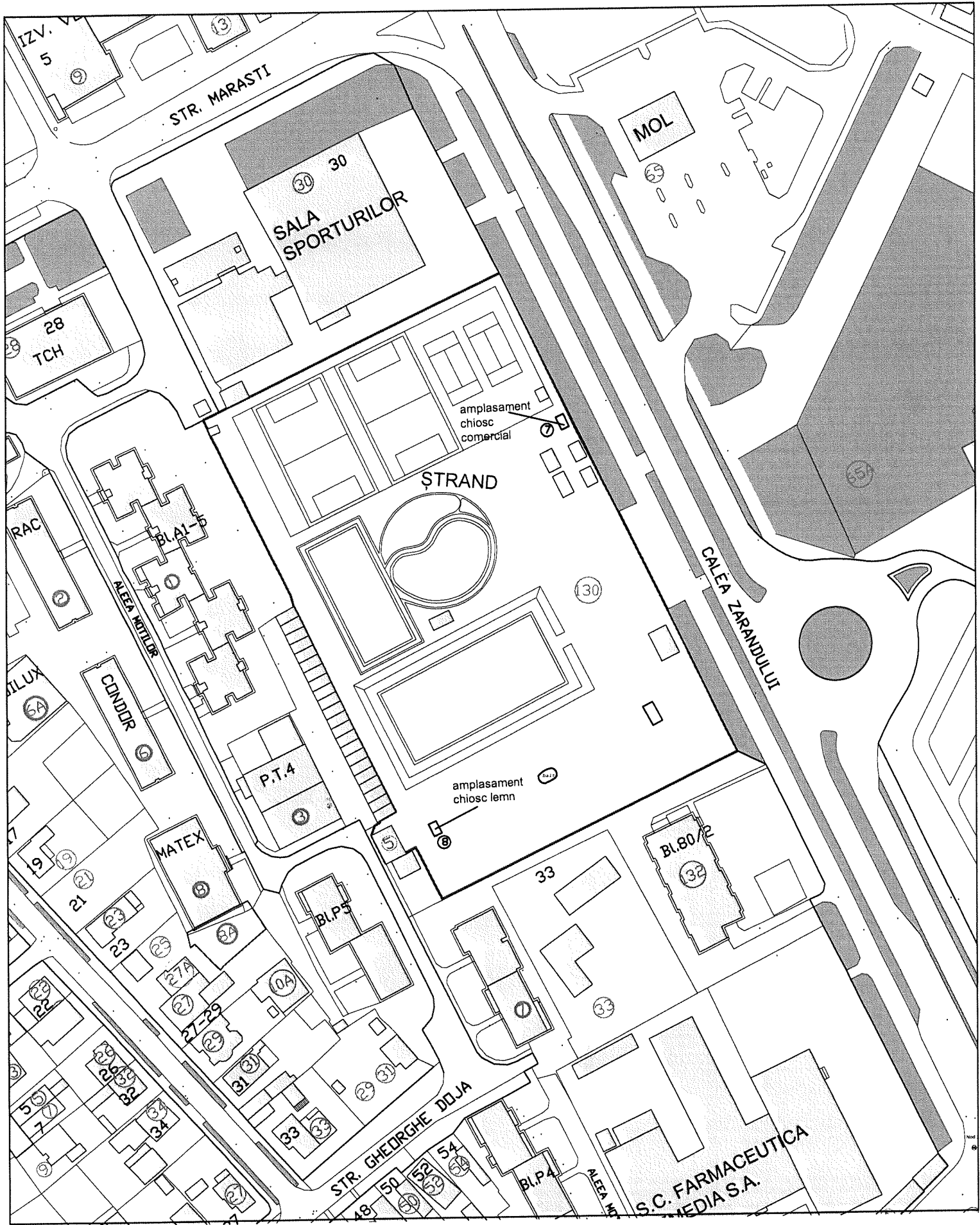
Vezi descrierea anunțului ^

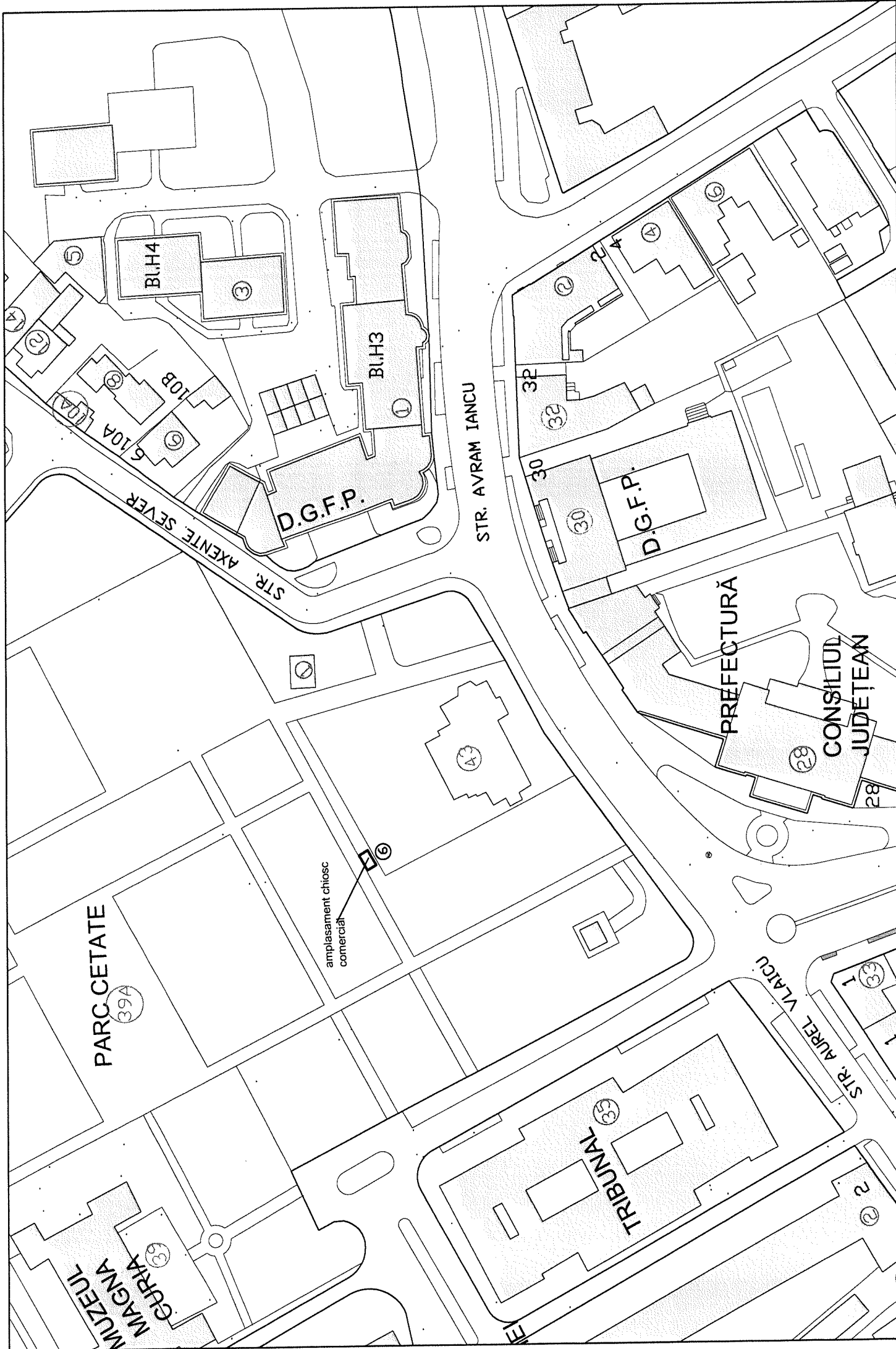
Inchiriez sau vand spatiu comercial in Deva, zona Balcescu (Astoria), su prafata utila aproximativ 20 mp, vedere la bulevard, compus din: sala de servire, hol si baie proprie. Utilitati: instalatie de ...

**Agentia imobiliara Ovidiu Deva**  
Agenție imobiliară

Deva, la 26 februarie 2026  
Președinte de ședință  
'consilier'  
Octavia n Cristinel Tabac  
ROMANIA  
secretar general  
Florina Doris Vischiu







BI.H4

BI.H3

D.G.F.P.

D.G.F.P.

PREFECTURĂ

CONSILIUL JUDEȚEAN

TRIBUNAL

PARC CETATE

MUZEUL MAGNA GABRIA

STR. AVRAM IANCU

STR. AXENTE SEVER

STR. AUREL VLAICU

amplasament chiosc comercial

39A

38

43

28

28

1

2

3

5

10B

6.10A

10A

2

3

1

30

30

30

30

30

30

30

30

30

30

30

30

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL HUNEDOARA**  
**MUNICIPIUL DEVA**  
**DIRECTIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI**  
**PUBLIC ȘI PRIVAT**  
**SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIUL**  
**PUBLIC ȘI PRIVAT**

ANEXA Nr. 3 la H.C.L. nr. 84/2026

Lista chioșcurilor comerciale proprietatea privată a Municipiului Deva, situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate Deva” și în incinta Ștrandului Municipal Deva, conform Planurilor anexate parte integrantă din prezenta Anexă

Nr. chioșc	Zona amplasării, conform planului anexat la Hotărârea Consiliului Local	Suprafața spațiului (mp)	Profil	Tipul Chioșcului	Prețul minim de la care pornește licitația (EURO/mp/lună) Prețuri fără TVA	Curs de schimb la data evaluării	Prețul minim de la care pornește licitația (lei/mp/lună) Prețuri fără TVA	Valoarea totală de la care pornește licitația (lei/lună) Prețuri fără TVA
1).	Piața Cetății Deva	9,6	Alimentație publică	Chioșc din PVC, cu geam termopan	10,33	5,0854 lei	52,53	504,29
2).	Piața Cetății Deva	9,6	Artizanat-suverniri	Chioșc din PVC, cu geam termopan	10,33	5,0854 lei	52,53	504,29
3).	Piața Cetății Deva	9,6	Alimentație publică	Chioșc din PVC, cu geam termopan	12,40	5,0854 lei	63,06	605,38
4).	Piața Cetății Deva	9,6	Artizanat-suverniri	Chioșc din PVC, cu geam termopan	12,40	5,0854 lei	63,06	605,38
5).	Piața Cetății Deva	9,6	Alimentație publică	Chioșc din PVC, cu geam termopan	12,40	5,0854 lei	63,06	605,38
6).	Parcul Municipal Deva	9,6	Alimentație publică	Chioșc din PVC, cu geam termopan	12,40	5,0854 lei	63,06	605,38
7).	Ștrandul Municipal Deva	9,6	Alimentație publică	Chioșc din PVC, cu geam termopan	12,40	5,0854 lei	63,06	605,38
8).	Ștrandul Municipal Deva	9,5	Alimentație publică	Chioșc din lemn	12,40	5,0923 lei	63,14	599,83

Deva, 26 februarie 2026

Președinte de ședință  
 Consilier,  
 Octavian Cristinel Tabac

Contrasemnează  
 Secretar general  
 Florina Doris Visirin

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

## DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru închirierea prin licitație publică a chioșcurilor comerciale proprietatea privată a Municipiului Deva, situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate Deva” și în incinta Ștrandului Municipal Deva

Conținut:

1. Informații generale privind Locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, adresa 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. Contract 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 municipiul Deva, Piața Unirii, nr. 4, județul Hunedoara, CUI RO 39125506,

**Locul de desfășurare a licitației :**

- Sediul Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Piața Unirii, nr. 16, județul Hunedoara pentru chioșcurile comerciale din Piața Cetății și Parcul Municipal „Cetate” Deva;
- Sediul Direcției Baze Agreement, str.Axente Sever, nr.34, județul Hunedoara, pentru chioșcurile comerciale din incinta Ștrandului Municipal Deva

## **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 Licităție publică.

În cazul acestei proceduri autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet a Primăriei municipiului 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 Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, str. Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în Registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

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 separat doar pentru chioșcul comercial pentru care nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

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

Documentația de atribuire se ridică contra cost de la sediul Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat, str. Piața Unirii, nr. 16, județul Hunedoara sau poate fi transmisă electronic prin e-mail dacă se face dovada achitării acesteia (chitanța sau OP).

Costul unei documentații de atribuire, respectiv a caietului de sarcini este de **500 lei**.

Plata se va face în numerar / POS la casieria Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul Primăriei municipiului 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 chioșcului comercial pentru care este depusă oferta: numărul chioșcului comercial, profilul, zona de amplasare și mențiunea: „A nu se deschide înainte de ora \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_”

**Plicul exterior va trebui să conțină:**

a). o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – **Formularul nr. 1** în original;

b). declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări **Formularul nr. 2** în original;

c). dovada constituirii garanției de participare (chitanța/op) în copie;

d). dovada intrării în posesia caietului de sarcini (chitanța/op) în copie;

e). opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse de către ofertant în plicul exterior (precizând la fiecare document dacă este în original sau în copie conform cu originalul);

f). acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților precizate în Caietul de Sarcini.

**Plicul interior** va cuprinde oferta financiară propriu-zisă - **Formularul nr. 3**

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 chioșcului comercial 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 pentru fiecare chioșc comercial în parte.

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

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

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

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

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

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

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

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 chioșcurilor comerciale sunt următoarele:

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

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

- c) 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 prezentat în Caietul de Sarcini.

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

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

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

## **5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC**

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

## 6. CAIET DE SARCINI

pentru închirierea prin licitație publică, a chioșcurilor comerciale proprietatea privată a Municipiului Deva, situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate Deva” și în incinta Ștrandului Municipal Deva

Chioșcul comercial nr. \_\_\_\_\_  
Zona: \_\_\_\_\_ ,  
având destinația: \_\_\_\_\_

### Preț pornire licitație publică:

- 10,33 euro/mp/lună, echivalent a 52,53 lei/mp/lună, respectiv **504,29 lei/lună**, calculat la cursul valutar din data de 10.11.2025, respectiv de 5,0854 lei, pentru chioșcurile comerciale din PVC cu geam termopan cu profil artizanat, situate în Piața Cetății;
- 12,40 euro/mp/lună, echivalent a 63,06 lei/mp/lună, respectiv **605,39 lei/lună**, calculat la cursul valutar din data de 10.11.2025, respectiv de 5,0854 lei, pentru chioșcurile comerciale din PVC cu geam termopan cu profil artizanat, situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate Deva” și Ștrandul Municipal Deva;
- 12,40 euro/mp/lună, echivalent a 63,14 lei/mp/lună, respectiv **599,83 lei/lună**, calculat la cursul valutar din data de 06.02.2026, respectiv 5,0923 lei, pentru chioșcul comercial din lemn cu profil alimentație publică situat în Ștrandul Municipal Deva,.

La prețurile menționate mai sus se va adăuga TVA

### INFORMAȚII GENERALE:

Licitația publică este organizată de către Primăria municipiului Deva, prin Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat pentru chioșcurile comerciale situate în Piața Cetății Deva și Parcul Municipal „Cetate” Deva, iar pentru chioșcurile comerciale situate în Ștrandul Municipal Deva de către Direcția Baze Agrement, 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 chioșcurilor comerciale proprietatea privată a Municipiului Deva, situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate Deva” și în incinta Ștrandului Municipal Deva.

Tipul procedurii: **Licitație Publică**

### OBIECTUL ÎNCHIRIERII:

Bunurile care face obiectul închirierii sunt chioșcurile comerciale situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate Deva” și în incinta Ștrandului Municipal Deva.

Chioșcul comercial nr. \_\_\_\_\_, zona \_\_\_\_\_ din municipiul Deva, cu destinația de \_\_\_\_\_.

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

data primei licitații: \_\_\_\_\_

ora: \_\_\_\_\_

#### **locul desfășurării licitației:**

- Sediul Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Piața Unirii, nr. 16, județul Hunedoara pentru chioșcurile comerciale din Piața Cetății și Parcul Municipal „Cetate” Deva;
- Sediul Direcției Baze Agreement, str.Axente Sever, nr.34, județul Hunedoara, pentru chioșcurile comerciale din incinta Ștrandului Municipal Deva

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](http://www.primariadeva.ro)”.

Închirierea chioșcurilor comerciale care fac obiectul licitației publice, conduce la suplimentarea veniturilor la bugetul local.

#### **SUBÎNCHIRIEREA**

Subînchirierea chioșcului comercial închiriat în tot sau în parte este interzisă.

#### **DURATA ÎNCHIRIERII**

Durata închirierii este de **5 ani** de la data semnării contractului de închiriere pentru chioșcurile comerciale situate în Piața Cetății Deva și Parcul Municipal „Cetate” Deva, iar pentru chioșcurile comerciale situate în incinta Ștrandului Municipal Deva durata este de 5 sezoane (1 iunie - 30 septembrie).

La expirarea perioadei menționate mai sus chioșcurile comerciale proprietatea privată a municipiului Deva vor face obiectul unei noi proceduri de licitație publică.

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

#### **PREȚUL MINIMAL ÎNCHIRIERII**

Prețurile de pornire a licitației publice pentru chioșcurile comerciale, au fost stabilite în baza Raportului de evaluare nr.130787/18.11.2025 întocmit de către societatea QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA prin expert evaluator Pleșa Marinel, membru ANEVAR și Raportul de evaluare nr.14050/09.02.2026 întocmit de către expert evaluator Pleșa Marinel, 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.

Pentru neplata la termen a chiriei, chiriașul datorează penalități de întârziere în cuantum de 0,1% din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, calculată până la data achitării integrale a debitului.

## **GARANTII:**

### **Garanția de participare la licitație**

Garanția de participare reprezintă echivalentul a **2 chirii** și va fi plătită în lei, valoarea calculată raportată la prețul minim de pornire a licitației publice: lei / mp / lună x suprafața chioșcului, astfel:

- 1.008,58 lei pentru chioșcurile comerciale din PVC cu geam termopan cu profil artizanat situate în Piața Cetății;
- 1.210,78 lei pentru chioșcurile comerciale din PVC cu geam termopan cu profil alimentație publică situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate” Deva și Ștrandul Municipal Deva;
- 1.199,66 lei pentru chioșcul din lemn, profil alimentație publică, situat în incinta Ștrandului Municipal Deva.

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

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

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

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

prevăzut.

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

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

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

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

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

## **CONDIȚIILE DE VALABILITATE A OFERTELOR**

### **- data limită de solicitare a clarificărilor:**

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este \_\_\_\_\_.

În termen de maxim 2 zile de la notificarea cu privire la neclaritățile întâmpinate, persoana interesată va primi un răspuns de la organizatorul licitației.

### **- termenul limită de depunere a ofertelor:**

Ofertele se pot depune din momentul ridicării documentației de licitație și până în data de \_\_\_\_\_, orele \_\_\_\_\_<sup>oo</sup>, la sediul Serviciului Administrare Domeniul 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**

Chioșcurile comerciale se închiriază prin aplicarea procedurii licitației publice conform art. 333 alin.(5), art. 335, art. 336, precum și ale art. 340, art. 362 alin.3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

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

Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor la sediul Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Piața Unirii, nr.16, județul Hunedoara, precizându-se data și ora primirii acestora.

Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale chioșcului comercial pentru care este depusă oferta: numărul chioșcului, profilul, zona de amplasare și cu mențiunea „A nu deschide înainte de ziua de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_.”

**Plicul exterior va trebui să conțină:**

- a). o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – **Formularul nr. 1** în original;
- b). declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări **Formularul nr. 2** în original;
- c). dovada constituirii garanției de participare (chitanța/op) în copie;
- d). dovada intrării în posesia caietului de sarcini (chitanța/op) în copie;
- e). opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse de către ofertant în plicul exterior (precizând la fiecare document dacă este în original sau în copie conform cu originalul);
- f). 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 chioșcul;
- 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 chioșcul;
- 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 chioșcul;
- 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 chioșcul;
- dovada că persoana fizică nu are datorii la bugetul local al Municipiului Deva precum și la bugetul local de la sediul principal, respectiv la bugetele locale de la punctele de lucru și / sau sedii secundare a ofertantului, unde este cazul (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării ) - în original sau în copie cu mențiunea ”conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- dovadă că persoana fizică nu are datorii la bugetul de stat (certificat de atestare fiscală emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării) - în original sau în copie cu mențiunea ”conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- cazier judiciar al operatorului economic și a persoanelor fizice care au putere de reprezentare , de decizie în cadrul acestuia așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv – în original;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie cu mențiunea ”conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea ”conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;
- certificat de înregistrare menționat de la Registrul Comerțului privind modificări asupra datelor de înregistrare a ofertantului (dacă este cazul), în copie 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 5 zile calendaristice înainte de momentul prezentării, respectiv înainte de data depunerii ofertei.

#### **Plicul interior va trebui să contină:**

- Oferta Financiară propriu - zisă, respectiv **Formularul nr. 3** în original;

#### **CONDIȚIILE DE RETRAGERE A OFERTEI**

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

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

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

#### **MODUL DE PREZENTARE AL OFERTEI ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI**

Deschiderea licitației are loc în data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_ la locul precizat în anunțul licitației publice, unde 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 fiecare chioșc comercial.

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

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este 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 chioșc în parte.

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

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

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

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

### **CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI PONDEREA LOR**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 2.521,48 lei pentru chioșcurile comerciale de tip PVC cu geam termopan cu profil artizanat, situate în Piața Cetății;
- 3.026,95 lei pentru chioșcurile comerciale de tip PVC cu geam termopan cu profil alimentație publică, situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate” Deva și Ștrandul Municipal Deva;
- 2.999,15 lei pentru chioșcul din lemn, profil alimentație publică, situat în incinta Ștrandului Municipal Deva.

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 trebuie să depună documente doveditoare cu privire la activitatea similară obiectului închirerii, respectiv alimentație publică sau după caz activitate de artizanat.

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.

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

Suma adjudecată va constitui chiria lunară timp de 5 ani pentru chioșcurile situate în municipiul Deva: Piața Cetății și Parcul Municipal „Cetate” Deva, respectiv timp de 5 sezoane (1 iunie-30 septembrie) pentru chioșcurile situate în incinta Ștrandului Municipal Deva. Aceasta va fi achitată în lei și va fi indexată anual, în luna ianuarie, ținând cont de evoluția 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.

Predarea – primirea chioșcului comercial 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 reîntregească garanția.

## **CONDITII DE RESPINGERE A OFERTELOR**

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

- când prețul oferit pentru închirierea spațiului este sub cel stabilit în urma Raportului de evaluare nr.130787/18.11.2025 întocmit de către societatea QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA prin expert evaluator Pleșa Marinel, membru ANEVAR sau a Raportul de evaluare nr.14050/09.02.2026 întocmit de către expert evaluator Pleșa Marinel, membru ANEVAR.

- când nu sunt îndeplinite toate criteriile de eligibilitate;

- când oferta se depune după termenul de depunere a ofertelor, respectiv după data de: \_\_\_\_\_, orele \_\_\_\_\_.

Participanții la licitația publică privind închirierea chioșcului comercial, 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 competente.

## **CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

### **Drepturile și Obligațiile Locatorului :**

a). Locatorul se obligă să pună la dispoziția Locatarului chioșcul comercial 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). Chioșcul comercial închiriat va fi predat de către Locator conectat la utilități (energie electrică).

c). Să controleze periodic modul în care sunt folosite și întreținute de către Locatar chioșcurile comerciale;

d). În situațiile în care terenul din domeniul public sau privat al municipiului pe care este amplasat chioșcul comercial urmează să fie afectat de construcții, modernizări, reparații, amenajări sau alte lucrări de utilitate publică sau de interes public local, Primarul Municipiului Deva prin aparatul de specialitate din subordine, va notifica chiriașul cu cel puțin 30 de zile calendaristice, înainte de data la care se dorește eliberarea chioșcului comercial.

e). În cazul în care nu se respectă destinația chioșcurilor comerciale, contractul va înceta de drept fără intervenția instanțelor de judecată. Încetarea contractului de închiriere se va face prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Deva.

### **Drepturile și Obligațiile Locatarului :**

a). Să folosească în liniște chioșcul comercial închiriat, potrivit destinației prevăzute în contract.

b). Să preia chioșcul comercial 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 chioșcul comercial închiriat;

d). Să plătească chiria lunară în condițiile și la termenele stabilite în prezentul contract;

e). Locatarul este obligat să achite pentru chioșcul comercial închiriat toate cheltuielile aferente utilităților consumate (energie electrică, apă rece și canal, salubritate) în condițiile și la termenele stabilite pe durata prezentului contract;

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

g). Să mențină curățenia, întreținerea și să efectueze reparațiile curente necesare în chioșcul închiriat;

h). Să nu schimbe destinația chioșcului comercial închiriat;

i). Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor, inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în chioșcul închiriat;

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

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

## CLAUZE PRIVIND ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri:

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

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

- a.1) neefectuarea plăților stabilite în contract în termen de 30 zile lucrătoare de la data scadentă,
- a.2) nerespectarea clauzei privind cedarea și subînchirierea,
- a.3) schimbarea destinației chioșcului comercial închiriat,
- a.4) necompletarea garanției de bună execuție prevăzută în prezentul contract.

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

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

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

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

4. Prin pierirea sau avarierea chioșcului comercial închiriat de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.

5. Prin denunțare unilaterală de către Locator în situațiile în care terenul din domeniul public sau privat al municipiului Deva pe care este amplasat chioșcul comercial urmează să fie afectat de construcții, modernizări, reparații, amenajări sau alte lucrări de utilitate publică sau de interes public local. În această situație Primarul Municipiului Deva, prin aparatul de specialitate din subordine, va notifica chiriașul în vederea eliberării chioșcului în termen de 30 de zile. În cazul în care se identifică un alt amplasament, acesta poate fi relocat temporar, cu acordul ambelor părți.

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

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

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

## 7. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

pentru închirierea prin licitație publică, a chioșcurilor comerciale proprietatea privată a Municipiului Deva, situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate Deva” și în incinta Ștrandului Municipal Deva

Chioșcul comercial nr. \_\_\_\_\_  
Zona: \_\_\_\_\_ ,  
având destinația : \_\_\_\_\_

### **Prețul de pornire a Licitației publice:**

Prețurile de pornire a licitației publice pentru chioșcurile comerciale de tip PVC cu geam termopan situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate” Deva și în incinta Ștrandului Municipal Deva, au fost stabilite în baza Raportului de evaluare nr.130787/18.11.2025 întocmit de către societatea QUANTUM EVALUĂRI S.R.L. DEVA prin expert evaluator Pleșa Marinel, membru ANEVAR, iar pentru chioșcul comercial din lemn situat în incinta Ștrandului Municipal Deva prețul de pornire a licitației publice a fost stabilit în baza Raportului de evaluare nr.14050/09.02.2026 întocmit de către expert evaluator Pleșa Marinel, membru ANEVAR.

Prețurile de pornire la licitația publică sunt următoarele:

- 10,33 euro/mp/lună, echivalent a 52,53 lei/mp/lună, respectiv **504,29 lei/lună**, calculat la cursul valutar din data de 10.11.2025, respectiv de 5,0854 lei, pentru chioșcurile comerciale din PVC cu geam termopan cu profil artizanat, situate în Piața Cetății;
- 12,40 euro/mp/lună, echivalent a 63,06 lei/mp/lună, respectiv **605,39 lei/lună**, calculat la cursul valutar din data de 10.11.2025, respectiv de 5,0854 lei, pentru chioșcurile comerciale din PVC cu geam termopan cu profil artizanat, situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate Deva” și Ștrandul Municipal Deva;
- 12,40 euro/mp/lună, echivalent a 63,14 lei/mp/lună, respectiv **599,83 lei/lună**, calculat la cursul valutar din data de 06.02.2026, respectiv 5,0923 lei, pentru chioșcul comercial din lemn cu profil alimentație publică situat în Ștrandul Municipal Deva,.

La prețurile menționate mai sus se va adăuga TVA

### **Denumirea autorității contractante:**

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

### **locul desfășurării licitației:**

- Sediul Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Piața Unirii, nr. 16, județul Hunedoara pentru chioșcurile comerciale din Piața Cetății și Parcul Municipal „Cetate” Deva;

- Sediul Direcției Baze Agreement, str.Axente Sever, nr.34, județul Hunedoara, pentru chioșcurile comerciale din incinta Ștrandului Municipal Deva

### **Obiectul contractului de închiriere:**

Bunurile care face obiectul închirierii sunt chioșcurile comerciale situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate Deva” și în incinta Ștrandului Municipal Deva.

Chioșcul comercial nr. \_\_\_\_\_, zona \_\_\_\_\_ din municipiul Deva, cu destinația de \_\_\_\_\_.

Durata contractului de închiriere este de **5 ani** pentru chioșcurile comerciale situate în Piața Cetății și Parcul Municipal „Cetate” Deva, respectiv de **5 sezoane (1 iunie-30 septembrie)** în cazul chioșcurilor comerciale situate în incinta Ștrandului Municipal din municipiul Deva.

### **Procedura aplicată:**

**Licitație publică** – conform prevederilor din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

### **Situația personală a ofertantului:**

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

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

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

### **Criteriile de atribuire a contractului de închiriere :**

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

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

### **Condiții de valabilitate a ofertelor :**

- **data limită de solicitare a clarificărilor:**

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_.

În termen de maxim 2 zile de la notificarea cu privire la neclaritățile întâmpinate, va primi un răspuns de la organizatorul licitației publice respectiv – Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat pentru chioșcurile situate în Piața Cetății Deva și Parcul Municipal „Cetate” Deva sau de la Direcția Baze Agreement pentru chioșcurile comerciale situate în Ștrandul Municipal Deva.

**- termenul limită de depunere a ofertelor:**

Ofertele se pot depune din momentul ridicării documentației de licitație și până în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul Serviciului Administrarea Domeniului 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 închiriere.

**Garanția de participare la licitație**

Garanția de participare reprezintă echivalentul a **2 chirii** și va fi plătită în lei, valoarea calculată raportată la prețul minim de pornire a licitației publice: lei / mp / lună x suprafața chioșcului, astfel:

- 1.008,58 lei pentru chioșcurile comerciale din PVC cu geam termopan cu profil artizanat situate în Piața Cetății;
- 1.210,78 lei pentru chioșcurile comerciale din PVC cu geam termopan cu profil alimentație publică situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate” Deva și Ștrandul Municipal Deva;
- 1.199,66 lei pentru chioșcul din lemn, profil alimentație publică, situat în incinta Ștrandului Municipal Deva.

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

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

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

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

prevăzut.

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

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

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

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

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

### **Stabilirea ofertei câștigătoare și atribuirea contractului de închiriere.**

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

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

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

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

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

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

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 reîntrească garanția.

**8.1. CONTRACTUL CADRU DE ÎNCHIRIERE**  
**Pentru chioșcurile comerciale din Piața Cetății și Parcul Municipal „Cetate”**  
**Deva**

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_**

**Părțile :**

Municipiul Deva - activitate economică, având sediul în Deva, Piața Unirii, nr. 4, Județul Hunedoara, telefon 0254.213.435, email: primar@primariadeva.ro, cod fiscal RO 39125506, reprezentată prin Primar, domnul Lucian Ioan Rus, în calitate de **LOCATOR (PROPRIETAR)**

și

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

au convenit încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

**ART. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI**

1.1 Locatorul închiriază, iar Locatarul ia în chirie chioșcul comercial nr. \_\_\_\_\_, situat în \_\_\_\_\_, municipiul Deva, județul Hunedoara, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, identificat și predat pe bază de proces verbal de predare-primire, parte integrantă a prezentului contract de închiriere, denumit în continuare « **chioșc comercial închiriat** ».

Destinația chioșcului comercial închiriat este: \_\_\_\_\_

**ART. 2. PRETUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ**

**2.1. Chiria**

2.1.1. Cuantumul chiriei este de \_\_\_\_\_ lei/mp/ lună (la care se adaugă TVA), respectiv suma de \_\_\_\_\_ lei/ lună (la care se adaugă TVA), pe care Locatarul se obligă să o platească Locatorului.

- 2.1.2. Chiria a fost stabilită conform Raportului de adjudecare a licitației publice nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ și se datorează începând cu data semnării prezentului contract.
- 2.1.3. Chiria va fi actualizată anual cu rata inflației, iar atunci când aceasta este negativă, se va menține cuantumul chiriei din anul anterior. Noul cuantum al chiriei va fi comunicat chiriașului printr-o notificare.
- 2.1.4. 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.

## **2.2 Penalități și daune interese**

- 2.2.1. Orice sumă neplatită de Locatar, exact la termenul ei contractual, va fi de drept purtătoare de o penalitate în cuantum de 0,1% din suma datorată. 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 integrale a debitului.
- 2.2.2. În cazul neefectuării plăților stabilite în contract, în termen de 30 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 energiei electrice și a apei necesare chioșcului comercial închiriat.
- 2.2.3. În cazul în care, din vina sau la solicitarea Locatarului, contractul încetează înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, Locatorul va percepe cu titlu de daune-interese, o sumă egală cu valoarea chiriei pe 2 (două) luni.

## **2.3 Modalitatea de plată**

- 2.3.1. Chiria se va factura lunar în prima zi lucrătoare a fiecărei luni. "Zi lucrătoare" înseamnă o zi (oricare în afară de sâmbătă, duminică sau sărbătorile legale) în care băncile efectuează operațiuni pentru activitățile curente.
- 2.3.2. Plata chiriei se va efectua în 10 (zece) zile lucrătoare de la data emiterii facturii.
- 2.3.3. Locatarul va primi factura în format electronic la adresa de e-mail indicată / SPV.
- 2.3.4. Costurile energiei electrice și a apei se refacează comerciantului la începutul fiecărei luni, pe baza citirii indexului contorului de energie electrică și a apometrului de apă. Termenul de plată pentru energia electrică și apa consumată este de 10 zile de la data emiterii facturii. Pentru neplată se aplică penalități de 0,01% pe zi de întârziere.

## **ART. 3. DURATA DE ÎNCHIRIERE**

Durata închirierii este de **5 ani** de la data semnării contractului de închiriere, respectiv până la data de \_\_\_\_\_.

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

## **ART. 4. GARANTII**

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

- în numerar la casieria Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Deva, Piața Unirii, nr. 16, județul Hunedoara;
- prin virament bancar în contul \_\_\_\_\_, **Municipiul Deva CUI RO** \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria municipiului Deva.

Locatarul se obligă să mențină garanția pe toată durata perioadei contractuale.

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

4.2. Eventualele daune (inclusiv plata chiriei), a utilităților și/sau penalităților de întârziere vor fi recuperate din garanția de bună execuție. În acest caz, locatarul este obligat să 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.

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

4.4. 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. 5. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **5.1 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

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

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

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

5.1.4. Să achite chiria lunară în condițiile și la termenele stabilite în prezentul contract pe toată durata contractului.

5.1.5. Să achite cheltuielile lunare privind utilitățile (energie electrică, apă rece și canal, salubritate), în condițiile și la termenele stabilite în prezentul contract.

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

5.1.7. Să mențină curățenia, întreținerea și să efectueze reparațiile curente necesare în chioșcul închiriat.

5.1.8. Să nu schimbe destinația chioșcului închiriat.

5.1.9. Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor, inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în chioșcul închiriat.

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

5.1.11. Se obligă să predea chioșcul comercial închiriat la încetarea contractului de închiriere, în bună stare de funcționare, ținându-se cont de uzura normală.

5.1.12. Să răspundă pentru pagubele produse ca urmare a utilizării neconforme a chioșcului, ce face obiectul prezentului contract și să efectueze pe cheltuială proprie, reparațiile necesare.

5.1.13. Să anunțe în scris Locatorul, cu privire la orice modificare a elementelor de identificare a societății.

5.1.14. Să notifice de îndată Locatorul în momentul deschiderii procedurii insolvenței, a falimentului sau radierii firmei.

## **5.2 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

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

5.2.2. Să predea chioșcul comercial racordat la utilități (energie electrică, apă).

5.2.3. Să controleze periodic modul în care este folosit și întreținut de către Locatar chioșcul comercial închiriat.

## **ART. 6. CEDARE ȘI SUBÎNCHIRIERE**

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

## **ART. 7. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

7.1. Locatarul nu 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 chioșcul comercial închiriat.

## **ART. 8. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

8.1. Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri :

8.1.1. La expirarea termenului de închiriere prevăzut în contract.

8.1.2. Prin acordul părților.

8.1.3. Prin reziliere:

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

a). neefectuarea plăților stabilite în contract, în termen de 30 zile lucrătoare de la data scadentă;

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

d). schimbarea destinației chioșcului 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 Locatarul poate înceta furnizarea utilităților necesare chioșcului comercial 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.

8.1.3.2 - 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.

8.1.3.3 – În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a obligațiilor contractuale altele decât cele prevăzute la art. 8.1.3.1, Locatorul va soma Locatarul, pentru îndeplinirea corespunzătoare a acestor obligații, iar în cazul în care în termen de 15 zile de la primirea somației, Locatarul nu s-a conformat, contractul de închiriere este desființat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, fără o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

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

8.1.4 - Pierirea sau avarierea chioșcului închiriat, de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.

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

8.1.6. - Prin denunțare unilaterală de către Locator în situațiile în care terenul din domeniul public sau privat al municipiului Deva pe care este amplasat chioșcul comercial urmează să fie afectat de construcții, modernizări, reparații, amenajări sau alte lucrări de utilitate publică sau de interes public local. În această situație Primarul Municipiului Deva, prin aparatul de specialitate din subordine, va notifica chiriașul în vederea eliberării chioșcului în termen de 30 de zile. În cazul în care se identifică un alt amplasament, acesta poate fi relocat temporar, cu acordul ambelor părți.

8.2. Locatorul se obligă ca, la încetarea contractului, fie ca urmare a expirării termenului, fie ca urmare a oricăruia din cazurile prevăzute la art.8.1.2 sau 8.1.3, să elibereze și să predea chioșcul comercial închiriat în termen de 15 zile de la încetare.

## **ART. 9. LITIGII**

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

## **ART. 10. DREPTUL GUVERNANT**

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

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

## **ART. 11. ALTE CLAUZE**

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

11.2. Prezentul contract de închiriere va putea fi modificat prin act adițional, prin acordul părților și numai în ceea ce privește modificări nesubstanțiale, fără a modifica durata contractului sau prețul chiriei lunare.

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

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

11.5. 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. 12. FORȚĂ MAJORĂ**

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

12.2. 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.

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

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

**LOCATOR**

---

**LOCATAR**

---

**PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE**

Încheiat la data de .....între 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 Lucian Ioan Rus, 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 locatarului ( chiriașului ) chioșcul comercial nr. \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_, situat în municipiului Deva, \_\_\_\_\_, județul Hunedoara,

Destinația chioșcului comercial închiriat este \_\_\_\_\_

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

---

---

---

---

---

Dotări existente:

---

---

---

---

---

Index contor electric:

---

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 locatar.

Am predat,  
Din partea locatorului ,

Am primit,  
Din partea locatarului,

**8. 2. CONTRACTUL CADRU DE ÎNCHIRIERE**  
**Pentru chioșcurile amplasate în Ștrandul Municipal Deva**

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_**

**Părțile :**

Municipiul Deva - activitate economică, având sediul în Deva, Piața Unirii, nr. 4, Județul Hunedoara, telefon 0254.213.435, email: primar@primariadeva.ro, cod fiscal RO 39125506, reprezentată prin Primar, domnul Lucian Ioan Rus, în calitate de **LOCATOR (PROPRIETAR)**

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

au convenit încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

**ART. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI**

1.2 Locatorul închiriază, iar Locatarul ia în chirie chioșcul comercial nr. \_\_\_\_\_, situat în \_\_\_\_\_, municipiul Deva, județul Hunedoara, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, identificat și predat pe bază de proces verbal de predare- primire, parte itegrantă a prezentului contract de închiriere, denumit în continuare « **chioșc comercial închiriat** ».

Destinația chioșcului comercial închiriat este de alimentație publică.

**ART. 2. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ**

**2.1. Chiria**

2.1.1. Cuantumul chiriei este de \_\_\_\_\_ lei/mp/ lună (la care se adaugă TVA), respectiv suma de \_\_\_\_\_ lei/ lună (la care se adaugă TVA), pe care Locatarul se obligă să o plătească Locatorului.

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

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

2.1.4. 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.

2.1.5. Chiria se datorează și se percepe lunar, exclusiv pentru perioada sezonieră cuprinsă între data de 1 iunie – 30 septembrie a fiecărui an contractual, pe întreaga durată de valabilitate a prezentului contract.

## **2.2 Penalități și daune interese**

2.2.1. Orice sumă neplatită de Locatar, exact la termenul ei contractual, va fi de drept purtătoare de o penalitate în cuantum de 0,1% din suma datorată. 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 integrale a debitului.

2.2.2. În cazul neefectuării plăților stabilite în contract, în termen de 30 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 energiei electrice și a apei necesare chioșcului comercial închiriat.

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

## **2.3 Modalitatea de plată**

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

2.3.2. Plata chiriei se va efectua în 10 (zece) zile lucrătoare de la data emiterii facturii.

2.3.3. Locatarul va primi factura în format electronic la adresa de e-mail indicată / SPV.

2.3.4. Costurile energiei electrice și a apei se refacturează comerciantului la începutul fiecărei luni, pe baza citirii indexului contorului de energie electrică și a apometrului de apă. Termenul de plată pentru energia electrică și apa consumată este de 10 zile de la data emiterii facturii. Pentru neplată se aplică penalități de 0,01% pe zi de întârziere.

## **ART. 3. DURATA DE ÎNCHIRIERE**

Durata închirierii este de **5 sezoane** (1 iunie- 30 septembrie), începând cu anul \_\_\_\_\_ până în anul \_\_\_\_\_, inclusiv.

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

## **ART. 4. GARANȚII**

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

- în numerar la casieria Direcției Baze Agreement, str. Axente Sever, nr.34, județul Hunedoara;

prin virament bancar în contul \_\_\_\_\_, Municipiul Deva CUIRO  
\_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria municipiului Deva.

Locatarul se obligă să mențină garanția pe toată durata perioadei contractuale.

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.

4.2. Eventualele daune (inclusiv plata chiriei), a utilităților și/sau penalităților de întârziere vor fi recuperate din garanția de bună execuție. În acest caz, locatarul este obligat să 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.

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

4.4. 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. 5. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **5.1 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

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

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

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

5.1.4. Să achite chiria lunară în condițiile și la termenele stabilite în prezentul contract pe toată durata contractului.

5.1.5. Să achite cheltuielile lunare privind utilitățile (energie electrică, apă rece și canal, salubritate), în condițiile și la termenele stabilite în prezentul contract.

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

5.1.7. Să mențină curățenia, întreținerea și să efectueze reparațiile curente necesare în chioșcul închiriat.

5.1.8. Să nu schimbe destinația chioșcului închiriat.

5.1.9. Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor, inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în chioșcul închiriat.

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

5.1.11. Se obligă să predea chioșcul comercial închiriat la încetarea contractului de închiriere, în bună stare de funcționare, ținându-se cont de uzura normală.

5.1.12. Să răspundă pentru pagubele produse ca urmare a utilizării neconforme a chioșcului, ce face obiectul prezentului contract și să efectueze pe cheltuială proprie, reparațiile necesare.

5.1.13. Să anunțe în scris Locatorul, cu privire la orice modificare a elementelor de identificare a societății.

5.1.14. Să notifice de îndată Locatorului în momentul deschiderii procedurii insolvenței, a falimentului sau radierii firmei.

## **5.2 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

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

5.2.2. Să predea chioșcul comercial racordat la utilități (energie electrică, apă).

5.2.3. Să controleze periodic modul în care este folosit și întreținut de către Locatar chioșcul comercial închiriat.

## **ART. 6. CEDARE ȘI SUBÎNCHIRIERE**

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

## **ART. 7. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

7.1. Locatarul nu 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 chioșcul comercial închiriat.

## **ART. 8. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

8.1. Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri :

8.1.1. La expirarea termenului de închiriere prevăzut în contract.

8.1.2. Prin acordul părților.

8.1.3. Prin reziliere:

8.1.3.1. - 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 30 zile lucrătoare de la data scadentă;

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

d). schimbarea destinației chioșcului 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 chioșcului comercial 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.

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

8.1.3.3 – În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a obligațiilor contractuale altele decât cele prevăzute la art. 8.1.3.1, 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.

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

8.1.4 - Pierirea sau avarierea chioșcului închiriat, de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.

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

8.1.6. - Prin denunțare unilaterală de către Locator în situațiile în care terenul din domeniul public sau privat al municipiului Deva pe care este amplasat chioșcul comercial urmează să fie afectat de construcții, modernizări, reparații, amenajări sau alte lucrări de utilitate publică sau de interes public local. În această situație Primarul Municipiului Deva, prin aparatul de specialitate din subordine, va notifica chiriașul în vederea eliberării chioșcului în termen de 30 de zile.

8.2. Locatorul se obligă ca, la încetarea contractului, fie ca urmare a expirării termenului, fie ca urmare a oricăruia din cazurile prevăzute la art.8.1.2 sau 8.1.3, să elibereze și să predea chioșcul comercial închiriat în termen de 15 zile de la încetare.

## **ART. 9. LITIGII**

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

## **ART. 10. DREPTUL GUVERNANT**

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

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

## **ART. 11. ALTE CLAUZE**

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

11.2. Prezentul contract de închiriere va putea fi modificat prin act adițional, prin acordul părților și numai în ceea ce privește modificări nesubstanțiale, fără a modifica durata contractului sau prețul chiriei lunare.

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

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

11.5. 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. 12. FORTĂ MAJORĂ**

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

12.2. 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.

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

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

**LOCATOR**

---

**LOCATAR**

---

**PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE**

Încheiat la data de .....între 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 Lucian Ioan Rus, 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 locatarului ( chiriașului ) chioșcul nr. \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_, situat în municipiului Deva, Ștrandul Municipal, județul Hunedoara,

Destinația chioșcului comercial închiriat este alimentație publică.

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

---

---

---

---

Dotări existente:

---

---

---

---

---

Index contor electric:

---

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 locatar.

Am predat,  
Din partea locatorului,

Am primit,  
Din partea locatarului,

## 9. FORMULARE

FORMULAR NR.1

### INFORMAȚII GENERALE

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

OFERTANT

\_\_\_\_\_  
(semnătura autorizată)

Data : \_\_\_\_\_

**FORMULAR NR.2**

Către, \_\_\_\_\_

**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

pentru închirierea prin licitație publică, a unor chioșcuri comerciale, situate în municipiul Deva, județul Hunedoara

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 chioșcului comercial nr. \_\_\_\_\_, amplasat în zona \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, cu destinația:

Prețul de începere a licitației publice pentru închirierea chioșcurilor comerciale sunt:

- 10,33 euro/mp/lună, echivalent a 52,53 lei/mp/lună (fără TVA), respectiv **504,29 lei/lună** pentru chioșcurile cu profil artizanat, calculat la cursul valutar din data de 10.11.2025, respectiv de 5,0854 lei;
- 12,40 euro/mp/lună, echivalent a 63,06 lei/mp/lună (fără TVA), respectiv **605,39 lei/lună** pentru chioșcurile cu profil alimentație publică, calculat la cursul valutar din data de 10.11.2025, respectiv de 5,0854 lei;
- 12,40 euro/mp/lună, echivalent a 63,14 lei/mp/lună (fără TVA), respectiv **599,83 lei/lună** pentru chioșcul de lemn cu profil alimentație publică situat în Ștrandul Municipal Deva, calculat la cursul valutar din data de 06.02.2026, respectiv 5,0923 lei.

La prețurile menționate mai sus se va adăuga TVA

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

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

REPREZENTAT/Ă PRIN:

\_\_\_\_\_

CU SEDIUL ÎN :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### OFERTA FINANCIARĂ

Pentru închirierea prin licitație publică a chioșcului comercial nr. \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, situat în municipiul Deva, \_\_\_\_\_, județul Hunedoara.

domeniul de activitate: \_\_\_\_\_

Prețul de la care pornește licitația nu conține TVA

- 10,33. euro/mp/lună, echivalent a 52,53 lei/mp/lună, respectiv **504,29 lei/lună**, calculat la cursul valutar din data de 10.11.2025, respectiv de 5,0854 lei, pentru chioșcurile comerciale din PVC cu geam termopan cu profil artizanat, situate în Piața Cetății;
- 12,40 euro/mp/lună, echivalent a 63,06 lei/mp/lună, respectiv **605,39 lei/lună**, calculat la cursul valutar din data de 10.11.2025, respectiv de 5,0854 lei, pentru chioșcurile comerciale din PVC cu geam termopan cu profil artizanat, situate în Piața Cetății, Parcul Municipal „Cetate Deva” și Ștrandul Municipal Deva;
- 12,40 euro/mp/lună, echivalent a 63,14 lei/mp/lună, respectiv **599,83 lei/lună**, calculat la cursul valutar din data de 06.02.2026, respectiv 5,0923 lei, pentru chioșcul comercial din lemn cu profil alimentație publică situat în Ștrandul Municipal Deva,.

Prețul licitat este: \_\_\_\_\_ lei / mp / lună, la care se adaugă TVA,  
respectiv \_\_\_\_\_ lei/lună la care se adaugă TVA.

## OFERTANT

\_\_\_\_\_  
(semnătura autorizată)

Deva, 26 februarie 2026

Președinte de ședință  
Consilier,  
Octavian Cristinel Tabac

Contrasemnează  
Secretar general  
Florina Doris Visirin