ROMÂNIA

JUDEȚUL BRAȘOV

ORAȘUL BRAȘOV

U.A.T. BRAȘOV

Format Electronic

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Pentru închirierea unui spațiu cu destinația de locuință,
proprietatea privată a Statului Român/U.A.T. Brașov, situat în Municipiul Brașov,
str. Mureșenilor nr. 18, ap. 2

LICITAȚIE PUBLICĂ DIN DATA DE **01.02.2022**

LISTA DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

Tit. I – Acte necesare și informații generale privind locatorul

Tit.II - Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

Tit. III – Caietul de sarcini

Tit. IV – Machetă contract de închiriere

Tit. V – Fișa de date a procedurii

Cap. I – Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

Cap. II – Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor.

Cap. III – Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.

Tit.VI – Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Tit.VII – Formulare și modele de documente

Tit. I.

Acte necesare

Participarea la procedura de licitație este permisă persoanelor fizice române, care îndeplinesc următoarele condiții:

PLICUL EXTERIOR:

- copie de pe actele de stare civilă, carte de identitate, certficat de căsătorie, certificat de naștere pentru copiii ce nu au carte de identitate;
-certificate de atestare fiscală emise de Direcția Fiscală Brașov, str. Dorobanților nr. 4 și adeverințe emise de ANAF Brașov, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, din care să rezulte faptul că 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 Brașov;
- dovada tuturor veniturilor realizate de titularul de contract precum și a persoanelor care vor locui împreună cu acesta;
- chitanță privind constituirea garanției de participare;
- chitanță privind plata taxei de participare licitație;
- chitanță privind intrarea în posesia Documentației de Atribuire, dacă este cazul;
- declarație pe proprie răspundere că va respecta condițiile de mediu specifice bunului;
- declarație pe proprie răspundere că nu va schimba parțial sau total destinația bunului ori structura interioară a acestuia.
- împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei fizice, dacă este cazul;
- formular F1 (cerere de înscriere la licitație)
- formular F2 (fișa ofertantului)
- formular F3 (declarație eligibilitate)

Prețul caietului de sarcini : caietul de sarcini se pune la dispoziția ofertanților gratuit în format electronic și pe suport hârtie, contra sumei de 50 lei .

Taxa de participare : taxa de participare la licitație este de 300 lei și se achită la caseria RIAL SRL Brașov din str. A. I. Cuza nr.29.

Taxa de de participare nu se restituie.

PLICUL INTERIOR va conține numai formularul de ofertă, care se completează corespunzător.

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;
- persoana care a deținut în chirie (titular sau membru în contract) o locuință proprietatea Statului Român sau a Municipiului Brașov și a cărui contract a fost reziliat pentru neexecutarea obligațiilor asumate, în ultimii 3 ani.

Informații generale privind locatorul

UAT Brașov, prin administrator Rial SRL Brașov cu sediul în Brașov, str. Al. I. Cuza nr.29, cod fiscal RO 1107650 telefon 0268-418173, fax 0268-471896, e-mail office@rialbv.ro,

Organizează în conformitate cu prevederile O.U.G nr.57/03.07.2019 privind Codul Administrativ licitație publică în vederea închirierii spațiului cu destinația de locuință în suprafață de **24,16** mp, proprietate privată a Statului Român/UAT Brașov, situat în **str. Mureșenilor nr. 18, ap. 2**, Municipiul Brașov.

Tit. II
Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere.

Condiții de eligibilitate.

La licitația pentru închirierea spațiului în suprafață de **24,16** mp situat în Brașov **str. Mureșenilor nr. 18, ap. 2**, se pot înscrie persoane fizice și române sau străine, cu domiciliul sau reședința în România, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare,
- au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de licitație, în termenele prevăzute în documentația de licitație
- au 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 Brașov;

Licitația se va desfășura în data de **01.02.2022** ora 10:00 conform anunțului, la sediul Rial SRL Brașov din Brașov, str. Al. I. Cuza nr.29.

Tit.III

CAIET DE SARCINI

Privind închirierea a unui spațiu cu destinația de locuință, proprietate privată a Statului Român/U.A.T Brașov, situat în str. **str. Mureșenilor nr. 18, ap. 2,** Municipiul Brașov

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații având ca obiect închirierea unui spatiu cu destinația de locuință, proprietate privată a Statului Român/U.A.T Brașov.

Organizatorul licitației este U.A.T Brașov prin administrator Rial SRL Brașov cu sediul în Brașov, str. Al. I. Cuza nr.29, CIF RO 1107650, tel: 0268-418173, fax: 0268-471896, e-mail: office@rialbv.ro.

Spațiul se află în proprietatea privată a Statului Român/U.A.T Brașov și în administrarea Rial SRL Brașov.

CAPITOLUL II. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

Spațiul cu destinația de locuință în suprafață de **24,16** mp, situat în Brașov, **str. Mureșenilor nr. 18, ap. 2**

CAPITOLUL III. Condițiile și regimul de exploatare a spațiului închiriat

3.1 Spațiul închiriat are destinația de locuință, fiind interzisă desfășurarea în spațiu de activități contrare folosinței conform destinației spațiului.

3.2 Locatarul are obligația de a executa la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora. Orice modificare a spațiului închiriat se face cu acordul locatorului.

3.3 Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termică, precum și alte servicii și utilități folosite de către locatar.

CAPITOLUL IV. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă

Prețul de pornire al licitației este de **114,52** €/lună, calculat la cursul BNR din ziua publicării anunțului de licitație, conform raportului de expertiză.

CAPITOLUL V. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere

5.1 Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei - 40%,

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților, respectiv venit pe lună/membru de familie - 30%,

c) protecția mediului înconjurător – 15%,

d) condiții specifice impuse de natura bunului -15%.

5.2 Licitația se va desfășura după metoda licitației competitive și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

CAPITOLUL VI. Cerințele privind calificarea ofertanților

Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație este permisă persoanelor fizice române, care îndeplinesc următoarele condiții:

- au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- au depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate actele solicitate în Documentația de atribuire la termenele stabilite;
- au 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 Munciipiului Brașov;

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;

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare.

În cazul în care nu sunt depuse toate documentele solicitate, ofertantul este descalificat și nu va putea participa la etapa de licitație competitivă.

CAPITOLUL VII. Cuantumul garanției de participare, a taxei de participare și a caietului de sarcini

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de **229,04** € calculată la cursul BNR din ziua publicării anunțului de licitație (echivalentul a 2 chirii minime conform raportului de expertiză) pentru spațiu, cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare pentru care locație a fost depusă garanția.

(2) Garanția pentru participare se constituie în scopul protejării organizatorului procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă a procedurilor de licitație până la semnarea contractului de închiriere.

(3) Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO76BRDE080SV05659330800 deschis la BRD Brasov titular SC RIAL SRL , cod fiscal RO 1107650, sau numerar depus la casieria RIAL SRL din str. A.I.Cuza nr. 29.

(4) Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse.

(5) Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urma se află în oricare dintre următoarele situații:

a) - își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) - oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;

c) - înainte de semnarea contractului de închiriere nu achită garanția de bună plată ce reprezintă contravaloarea a două chirii lunare.

(6) Garanția pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către organizatorul licitației în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de bună plată. Garanția de bună plată a contractului va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

(7) Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (5 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

Taxa de participare: taxa de participare la licitație este de 300 lei și se achită la casieria Rial SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr.29.

Taxa de participare nu se restituie, iar în cazul organizării unei noi licitații cu același obiect trebuie plătită o nouă taxă de participare.

Prețul caietului de sarcini: caietul de sarcini se pune la dispoziția ofertanților gratuit în format electronic și contra sumei de 50 lei pe suport hârtie.

CAPITOLUL VIII. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului

Subînchirierea în tot sau în parte a spațiului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț, fără acordul locatorului, este interzisă.

CAPITOLUL IX. Durata închirierii

Durata închirierii este de 5 ani de la data încheierii contractului de închiriere cu posibilitatea reînnoirii ulterioare.

CAPITOLUL X. Drepturile și obligațiile părților sunt prevăzute în contractul cadru.

10.1 Drepturile și / sau obligațiile locatorului:

(a) să predea locatarului bunul dat în locațiune;

(b) să efectueze reparațiile capitale, cu acordul proprietarului și cu alocarea de către acesta a fondurilor necesare acestor reparații

(c) în funcție de fondurile alocate de către proprietarul imobilului, în acest scop, să ia măsuri pentru menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate clădirea pe toată durata închirierii locuinței;

(d) proporțional cu cota de proprietate aflată în administrare, precum și raportat la fondurile alocate în acest scop de către proprietarul acestei cote, să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri).

(e) să nu stânjenească în niciun fel buna folosință a spațiului închiriat și să nu pătrundă în acesta fără știrea chiriașului.

10.2 Drepturile și / sau obligațiile locatarului:

(a) - să plătească chiria la termenul prevăzut în contract;

(b) - să plătească toate cheltuielile de întreținere precum și utilitățile aferente: apă, energie electrică, gaze naturale, cablu, telefon, internet, salubritate etc.;

- locatarul este obligat să întreprindă toate demersurile legale pentru a încheia pe numele său și pe cheltuială proprie contract de prestări servicii cu furnizorii de utililtăți (apă, salubritate, energie electrică, gaze naturale, cablu etc.);

(c) - să contribuie la cheltuielile comune pentru iluminare, încălzire, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună precum și orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor;

(d) - să folosească și să întrețină spațiul locativ descris la art. 1 ca un bun gospodar și conform destinației pentru care a fost închiriat;

(e) - să nu producă distrugeri, degradări sau dezmembrări imobilului închiriat;

(f) - să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor aflate în folosința exclusivă și comună din imobilul închiriat;

(g) - să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

(h) - să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

(i) - să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii;

(j) - în cazul avarierii grave a locuinței închiriate, pentru efectuarea reparațiilor, ale căror costuri nu pot fi suportate de locatar, acesta se obligă să părăsească locuința în termenul impus de proprietar, care urmează să efectueze reparațiile necesare, contractul de închiriere fiind reziliat de drept în favoarea proprietarului;

(k) - locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat, în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit;

(l) - locatarul răspunde, inclusiv, pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale sau de alte persoane cărora le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul la bun;

(m) - să permită accesul locatorului, la cererea acestuia, pentru a verifica buna folosință a imobilului;

(n) - să aibă un comportament care să facă posibilă convieţuirea cu ceilalți vecini/celelalte persoane înscrise în contract sau care să nu împiedice folosirea normală a locuinței și a clădirii;

(o) - să comunice administratorului, în scris, dacă părăsește spațiul mai mult de 30 de zile, locuința și adresa unde poate fi contactat;

(p) - să nu permită folosința spațiului de către alte persoane decât cele menționate în contractul de închiriere;

(q) - să nu subînchirieze locuința și să nu cesioneze contractul de închiriere;

(r) - să nu schimbe parțial sau total destinația ori structura interioară a locuinței fără consimțământul scris al locatorului sau al proprietarului și fără aprobările legale;

(s) - să elibereze imobilul la expirarea duratei contractului sau la încetarea sa și să-l predea locatorului în stare corespunzătoare și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

În conformitate cu dispozițiile art.1832 alin.1 C.civ. persoanele care locuiesc împreună cu titularul sunt ținute, în solidar cu acesta, pe toată durata folosinței exercitate, pentru oricare din obligațiile izvorâte din contract.

CAPITOLUL XI. Perioada de valabilitate a ofertei.

Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

CAPITOLUL XII. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.

Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

12.1 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile Documentației de atribuire.

12.2 Ofertele se redactează în limba română.

12.3 Ofertele se depun 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, la registratura Rial SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr. 29, până la data și ora limită stabilită în anunțul de închiriere.

12.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină :

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

b) - acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante,

c) - acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

12.5 Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul acestuia, după caz.

12.6 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

12.7 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

12.8 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

12.9 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

12.10 Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

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

12.13 În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

12.14 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.

12.15 În perioada cuprinsă între data publicării anunțului de închiriere și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de administrare are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de atribuire.

12.16 Documentația de atribuire se obține prin ridicarea contra cost de către cei interesați, de luni până vineri, între orele 9.00-11.30 și 13.30-

15.30 de la sediul Rial SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr.29 sau poate fi descărcată, în mod gratuit, de pe site-ul instituției.

12.17 În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de atribuire sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de administrare are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

12.18 Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

12.19 Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate.

12.20 Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

12.21 Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități :

(a) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);

(b) prin fax, cu confirmare de primire;

12.22 Comisia de evaluare a ofertelor va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Data limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se vor depune la registratura Rial SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr.29, până în data de **31.01.2022**, ora 11:30.

Data și ora deschiderii ofertelor:

Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul Rial SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr.29, în cadrul ședinței de licitație publică din data de **01.02.2022**, ora 10:00.

CAPITOLUL XIII. Desfășurarea licitației publice

Pot participa la ședința de licitatie publică ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți ai acestora, care vor prezenta împuternicirea și o copie de pe actul de identitate.

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 publică cu respectarea aceleiași proceduri.

Ședința de licitație publică este deschisă de președintele comisiei de evaluare, care prezintă componența acesteia, membrii prezenți, tipul de licitație, modul de desfășurare a licitației și toate informațiile necesare desfășurării licitației.

La licitație pot participa persoanele fizice, cetățeni români sau străini, care îndeplinesc condițiile din Documentația de atribuire.

Comisia de evaluare analizează documentele depuse de către solicitanți și hotărăște admiterea/respingerea participării acestora la licitația publică.

Comisia de licitație respinge participarea la licitație a solicitantului care se află cel puțin în una dintre următoarele situații:

a) - nu îndeplinește condițiile prevăzute la capitolul VI și VII din caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;

b) - are datorii restante față de bugetul statului sau bugetul local; certificatele de atestare fiscală nu sunt în termenul de valabilitate la data licitatiei.

c) - se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, rezultată din certificatului constatator eliberat de Oficiul Registrul Comerțului;

După verificarea condițiilor de calificare președintele comisiei anunță ofertanții calificați pentru următoarea etapă a licitației.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească următoarele condiții:

- ofertele să fie redactate în limba română,

- ofertele să fie depuse la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație publică, 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 este indicat obiectul licitației publice pentru care este depusă oferta;

- plicul exterior conține toate documentele solicitate de autoritatea contractantă.

După analizarea conținutului plicului exterior, se întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

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

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute. Oferta câștigătoare este cea care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați 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.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, se întocmește procesul-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație publică. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevazăte în Documentația de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de

primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Termenul de contestație este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitației. Soluționarea litigiilor este de competența Tribunalului Brașov.

Tit. IV

MACHETA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Înregistrat la RIAL SRL
Nr._____din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețe cu destinația de locuințe

Încheiat între:

RIAL SRL Brașov, administrator unic al spațiului locativ, în baza contractului de administrare nr. 361/29.12.2005, cu sediul social în Municipiul Brașov, str. Al.I.Cuza nr.29, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brașov, sub nr. J08/1529/1998, CUI RO1107650, cont bancar nr. RO76BRDE080SV05659330800 deschis la BRD Brașov, telefon 0268418173, reprezentată legal prin Director General Jula Sorin Nicolae, în calitate de LOCATOR și

Domnul (doamna) _____ cu domiciliul în _____, având CNP _____ identificat(ă) cu BI/CI _____ eliberat de _____ la data de _____ în calitate de LOCATAR.

Prezentul act se încheie între părți în baza: consimțământ prelucrare date personale, Procesului - verbal nr. __/_____ al Comisiei de Licitație și a dispozițiilor legale în vigoare.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea spațiului cu destinația de locuință situat în Brașov, str. _____ nr._____ bloc ____ sc._____ et.___ ap._____ compus din _____ și dependințe, în suprafață totală de _____, înscris în CF nr._____ sub nr. top _____, cu următoarea componență:

Denumirea încăperii	Suprafața în mp	În folosință		Observații
		Exclusivă	Comună	

Art.2 Spațiul locativ, care face obiectul închirierii, va fi folosit de către chiriașul titular de contract și familia acestuia compusă din _____ persoane, după cum urmează:

Numele și prenumele	Grd. de rudenie față de titular	CNP	Venitul net lunar

Art.3 Spațiul locativ descris la art. 1 a fost predat, împreună cu toate accesoriile sale, la începutul locațiunii, conform Procesului - verbal de predare - primire.

II. DURATA CONTRACTULUI

Art.4 (1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de .....ani, începând cu data de ..... până la data de .....

III. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.5 (1) Chiria lunară este de_____lei/lună.

(2) În prețul chiriei nu este inclusă c/val. cheltuielilor de întreținere aferente folosinței spațiului locativ reprezentând cheltuielile administrative datorate Asociației de proprietari sau locatari și consumul de utilități (apă, gaze naturale, energie electrică, salubritate, cablu, internet, telefon etc.).

(3) Contravaloarea utilităților va fi achitată de chiriași, după caz, direct furnizorilor de servicii sau către Asociația de proprietari/locatari de apartamente din care face parte spațiul locativ închiriat.

Art.6 (1) Chiria se datorează lunar și se achită până la data de 30 ale lunii următoare. Plata de către chiriaș se va putea face în numerar la casieria RIAL SRL, card prin POS, prin transfer bancar în contul indicat de RIAL SRL pe factură, situație în care toate speșele și comisionele bancare vor fi suportate de către locatari.

(2) Neplata la termen a chiriei atrage o penalitate de 0,1% pe zi de întârziere. Penalitatea se va aplica începând cu prima zi după expirarea termenului scadent și până la data plății efective.

Art.7 Chiria va fi modificată din inițiativa locatorului în următoarele cazuri:

a) începând cu 01 ianuarie a fiecărui an, în funcție de indicele de inflație, comunicat de Direcția de Statistică pentru anul anterior;

(b) ori de câte ori vor interveni modificări legislative sau hotărâri ale autorității publice locale.

Modificările de chirie vor fi aduse la cunoștința chiriașului prin intermediul facturii/notificării.

Art.8 Locatarul este obligat la plata chiriei, a cheltuielilor de întreținere și a utilităților consumate până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.9 Obligațiile locatorului:

(a) să predea locatarului bunul dat în locațiune;

(b) să efectueze reparațiile capitale, cu acordul proprietarului (Municipiul Brașov) și cu alocarea de către acesta a fondurilor necesare acestor reparații;

(c) în funcție de fodurile alocate de către proprietarul imobilului, în acest scop, să ia măsuri pentru menținerea în

stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate clădirea pe toată durata închirierii locuinței.

(d) proporțional cu cota de proprietate aflată în administrare, precum și raportat la fondurile alocate în acest scop de către proprietarul acestei cote, să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri).

(e) să nu stânjenească în niciun fel buna folosință a spațiului închiriat și să nu pătrundă în acesta fără știrea chiriașului.

Art.10 Obligațiile locatarului:

(a) să plătească chiria la termenul prevăzut în contract;

(b) - să plătească toate cheltuielile de întreținere precum și utilitățile aferente: apă, energie electrică, gaze naturale, cablu, telefon, internet, salubritate etc.

- locatarul este obligat să întreprindă toate demersurile legale pentru a încheia pe numele său și pe cheltuială proprie contract de prestări servicii cu furnizorii de utililtăți (apă, salubritate, energie electrică, gaze naturale, cablu etc.)

(c) să contribuie la cheltuielile comune pentru iluminare, încălzire, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună precum și orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor;

(d) să folosească și să întrețină spațiul locativ descris la art. 1 ca un bun gospodar și conform destinației pentru care a fost închiriat;

(e) să nu producă distrugeri, degradări, incendieri sau dezmembrări imobilului închiriat;

(f) să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor aflate în folosința exclusivă și comună din imobilul închiriat;

(g) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

(h) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

(i) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii;

(j) în cazul avarierii grave a locuinței închiriate, pentru efectuarea reparațiilor, ale căror costuri nu pot fi suportate de locatar, acesta se obligă să părăsească locuința în termenul impus de proprietar, care urmează să efectueze reparațiile necesare, contractul de închiriere fiind reziliat de drept în favoarea proprietarului;

(k) locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat, în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit;

(l) locatarul răspunde, inclusiv, pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale sau de alte persoane cărora le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul la bun;

(m) să permită accesul locatorului, la cererea acestuia, pentru a verifica buna folosință a imobilului;

(n) să aibă un comportament care să facă posibilă convieţuirea cu ceilalţi vecini/celelalte persoane înscrise în contract sau care să nu împiedice folosirea normală a locuinţei şi a clădirii;

(o) să comunice administratorului, în scris, dacă părăseşte spaţiul mai mult de 30 de zile, locuinţa şi adresa unde poate fi contactat;

(p) să nu permită folosinţa spaţiului de către alte persoane decât cele menţionate în contractul de închiriere;

(q) să nu subînchirieze locuinţa şi să nu cesioneze contractul de închiriere;

(r) să nu schimbe parţial sau total destinaţia ori structura interioară a locuinţei fără consimţământul scris al locatorului sau al proprietarului şi fără aprobările legale;

(s) să elibereze imobilul la expirarea duratei contractului sau la încetarea sa şi să-l predea locatorului în stare corespunzătoare şi cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinţei;

În conformitate cu dispoziţiile art.1832 alin.1 C.civ. persoanele care locuiesc împreună cu titularul sunt ţinute, în solidar cu acesta, pe toată durata folosinţei exercitate, pentru oricare din obligaţiile izvorâte din contract.

V. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.11 Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

1) La expirarea duratei contractului, dacă nu s-a convenit prelungirea acestuia.

2) În termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriaşului titular. Descendenţii şi ascendenţii titularului de contract au dreptul, în termen de 30 de zile, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menţionaţi în contract şi dacă au locuit împreună cu titularul de contract.

3) Persoanele prevăzute la alin. (2), care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana/persoanele care semnează contractul de închiriere în locul titularului decedat. În cazul în care, în termenul de 30 de zile, aceştia nu ajung la un acord în acest sens, desemnarea se face de către locator din rândul descendenţilor şi ascendenţilor.

4) În caz de deces al unuia dintre soţi, soţul supravieţuitor continuă exercitarea dreptului său locativ dacă nu renunţă în mod expres la acesta în termenul de 30 de zile.

VI. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.12 Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit intervine în următoarele situaţii:

a) neplata chiriei pe o perioadă de cel puţin 2 (două) luni consecutive, neplata cheltuielilor administrative şi a

utilităţilor de orice fel, care cad în sarcina locatarului şi a membrilor familiei acestuia care folosesc spaţiul locativ închiriat;

b) încălcarea, în mod repetat, a normelor de bună vecinătate (injurii adresate vecinilor, producerea de zgomote sau ţipete care deranjează colocatarii, agresiune fizică asupra celorlalţi locatari etc.);

c) subînchirierea locuinţei sau a unei părţi din aceasta, precum şi cedarea folosinţei locuinţei unor terţe persoane altele decât cele menţionate în contract;

d) nerespectarea OBLIGAŢIILOR prevăzute în contract la CAPITOLUL IV, art.10, literele (a)-(s), în sarcina chiriaşului şi a persoanelor cu care locuieşte.

VII. PRELUCRAREA DE DATE CU CARACTER PERSONAL

Art.13 Prelucrarea datelor cu caracter personal s-a făcut în baza consimţământului exprimat prin acordul emis şi semnat în conformitate cu Legea nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE)206/679 al Parlamentului European şi al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal.

VIII. ALTE CLAUZE CONVENITE DE PĂRŢI

Art.14 Suprafaţa închiriată va fi utilizată conform destinaţiei sale (locuinţă).

Art.15 Chiriaşul a luat la cunoştintă de Statutul Asociaţiei de proprietari/locatari şi se obligă să respecte toate obligaţiile ce îi revin, în calitate de chiriaş, din prevederile acestui statut.

Încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR, **LOCATAR,**

_____

DIRECTOR GENERAL

ŞEF SERVICIU COMERCIAL

CONTABIL ŞEF

ŞEF SERVICIU JURIDIC

VIZAT CFP

ÎNTOCMT,
Compartiment AFL

Tit. V

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

Cap.I

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor la registratura Rial SRL cu sediul în Brașov, str.Al. I. Cuza nr.29, precizându-se data și ora, în registrul Oferte, până la data de **31.01.2022**, ora 11:30.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă redactată în limba română.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Licitația publică se va desfășura la sediul Rial SRL, în Brașov, str.Al. I. Cuza nr.29, pe data de **01.02.2022**, la ora 10:00.

Cap.II

Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

ART1. LICITAȚIA

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

Plicurile închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la Tit. I.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la Tit. I.

În cazul în care după deschiderea plicurilor interioare există punctaje egale între ofertanții clasați 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.

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 Licitație aprobată pentru prima licitație.

Cea de a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de art. 336 al. 1-12 și art. 341 al. 28 din OUG 57/2019.

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Documentele despuse de ofertanți, în cadrul procedurii de licitație, cu excepția garanției de participare la licitație, nu se restituie, urmând a fi arhivate la sediul societății organizatoare. Taxa de participare la licitație, nu se restituie ofertantului.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute în art. 311 al Codului Administrativ referitoare la transparență, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență,

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea acestor principii.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

ART.2 DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul fundamental pentru stabilirea ofertei câștigătoare este chiria cea mai mare înscrisă în ofertă.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în Documentația de Licitație.

Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

Anunțul de atribuire se transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

ART.3 ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă

reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura.

Cap.III
Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluționarea litigiilor apărute se vor rezolva prin introducerea acțiunii în justiție la secția de contencios administrativ și fiscal a Tribunalului Brașov, b-dul 15 Noiembrie nr.45.

Tit.VI
Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Contractul de închiriere trebuie să conțină:

a) - partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini,

b) - alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar locatorul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

1) La expirarea duratei contractului, dacă nu s-a convenit prelungirea acestuia.

2) În termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului titular. Descendenții și ascendenții titularului de contract au dreptul, în termen de 30 de zile, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu titularul de contract.

3) Persoanele prevăzute la alin. (2), care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana/persoanele care semnează contractul de închiriere în locul titularului decedat. În cazul în care, în termenul de 30 de zile, aceștia nu ajung la un acord în acest sens, desemnarea se face de către locator din rândul descendenților și ascendenților.

4) În caz de deces al unuia dintre soți, soțul supraviețuitor continuă exercitarea dreptului său locativ dacă nu renunță în mod expres la acesta în termenul de 30 de zile.

5) La cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile, într-un termen de 30 de zile, dacă niciunul dintre membrii înscriși în contract nu solicită prelungirea contractului.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit intervine în următoarele situații:

a) neplata chiriei pe o perioadă de cel puțin 2 (două) luni consecutive, neplata cheltuielilor administrative și a utilităților de orice fel, care cad în sarcina locatarului și a membrilor familiei acestuia care folosesc spațiul locativ închiriat;

b) încălcarea, în mod repetat, a normelor de bună vecinătate (injurii adresate vecinilor, producerea de zgomote sau țipete care deranjează colocatarii, agresiune fizică asupra celorlalți locatari etc.);

c) înstrăinarea fără drept a locuinței sau părți din aceasta precum și cedarea folosinței locuinței unor terțe persoane altele decât cele menționate în contract;

d) nerespectarea OBLIGAȚIILOR prevăzute în contract.

Tit.VII

Formulare și modele de documente

OFERTANT

Formular – F1

Către,

Rial SRL Brașov

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

pentru închirierea spațiului din str. .....nr....., bl....., sc....., ap....., Brașov

Subsemnatul / subsemnata....., cu domiciliul în localitatea....., județul....., str..... nr. ..., telefon.....,e-mail..... având CI seria ..... nr....., CNP .....vă rog să-mi admiteți participarea la licitația publică pentru închirierea spațiului din str ..... nr. ....., bl....., sc....., ap....., organizată de U.A.T Brașov prin administrator Rial SRL Brașov în data de .....

Menționez că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și mă oblig ca în cazul adjudecării să închei contractul de închiriere în termenul stabilit în procesul verbal de licitație (20 zile lucrătoare), în caz contrar sunt de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

Ofertant

.....

OFERTANT

Formular - F2

FIȘA OFERTANTULUI

pentru închirierea prin licitație publică a spațiului situat în Brașov,

str. .....nr....., bl....., sc....., ap.....

A) Ofertant _____

1. Nume și prenume _____
2. Adresa de domiciliu_____
3. CNP _____
4. Venituri _____

B) Membrii familiei cu care urmează a locui în imobil

Numele și prenumele și gradul de rudenie cu ofertantul (soț, copil, etc)	Adresa de domiciliu	CNP	Venituri

Data Semnătura

OFERTANT

Formular - F3

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea prin licitație publică a spațiului situat în Brașov, str. .....nr....., bl....., sc....., ap.....

Subsemnatul(a) ....., în calitate de ofertant la licitația publică, a spațiului cu destinația de locuință situat în Brașov, str. .....nr....., bl....., sc....., ap....., organizată de U.A.T. Brașov prin administrator Rial SRL Brașov, sub sancțiunea excluderii de la procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și a utilităților;
- informațiile prezentate în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul/ subsemnata declar că informațiile furnizate sunt corecte și complete și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita orice documente doveditoare în scopul verificării și confirmării declarațiilor.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data

Nume..... .....

Semnătură.....

Formularul va fi completat și depus în plicul interior

Formular de ofertă

Pentru închirierea spațiului cu destinația de locuință situat în Brașov, str. .....nr....., bl....., sc....., ap....., compus din .....în suprafață de.....mp, la licitația din data de ....., ora ....., organizată de U.A.T Brașov prin administrator Rial SRL Brașov.

1. Prețul de ofertă _____ LEI/lună

Declar că voi respecta destinația spațiului, stabilită prin caietul de sarcini, aprobat prin H.C.L nr....., care a stat la baza organizării licitației, în conformitate cu O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

OFERTANT,

Dl. / D-na_____ cu domiciliul în localitatea _____, str._____, nr._____, bl._____, sc._____, et._____, ap._____, județul _____, CNP _____.

Semnătura Ofertantului,_____

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRAŞOV
B-dul Eroilor nr. 8 Braşov 500007 Tel : +40-268-416550

HOTĂRÂREA Nr. 712 **din data de 17 decembrie 2021**

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

Privind: *închirierea prin licitaţie publică a spaţiului cu destinaţia de locuinţă, proprietatea privată a Municipiului Braşov, aflat în administrarea Societăţii RIAL S.R.L., situat în Braşov, str. Mureşenilor nr. 18, ap. 2;*

Consiliul Local al Municipiului Braşov, întrunit în şedinţă ordinară la data de 17 decembrie 2021;

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Braşov, în calitate de iniţiator;

Văzând Raportul de specialitate al Societăţii RIAL S.R.L, prin care se propune închirierea prin licitaţie publică a spaţiului cu destinaţia de locuinţă, proprietatea privată a Municipiului Braşov, aflat în administrarea Societăţii RIAL S.R.L., situat în Braşov, str. Mureşenilor nr. 18, ap. 2;

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 329 din 30.06.2020 prin care s-a aprobat ca imobilele cu destinaţia de locuinţe şi a celor cu altă destinaţie, proprietatea Municipiului Braşov, libere de orice sarcini, date în administrarea Societăţii RIAL S.R.L., să fie închiriate conform destinaţiei acestora, prin licitaţie publică;

Văzând că imobilul de mai sus este proprietatea privată a Municipiului Braşov, conform înscrierilor din C.F. nr. 567 Braşov, sub nr. top. 5705/2 şi se află în administrarea Societăţii RIAL S.R.L.;

Luând în consideraţie Raportul de evaluare nr. 398/1/15/2021 (6390/2021) întocmit de S.C. Team Ronexpert S.R.L. Braşov, membru corporativ ANEVAR, prin care s-a stabilit preţul minim de pornire la licitaţie în valoare de 114,52 euro/lună, respectiv 566,75 lei/lună;

Constatând că imobilul de mai sus, proprietatea privată a Municipiului Braşov, îndeplineşte condiţiile pentru a fi scos la închiriere prin licitaţie publică, conform prevederilor H.C.L. nr. 329 din 30.06.2020;

În conformitate cu avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 5 şi 6 ale Consiliului Local Braşov;

În temeiul prevederilor art. 75, alin. (1), lit. *b*), art. 106, alin. (3), art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. *c*), alin. (6), lit. *a*), alin. (14), art. 139, alin. (3), lit. *g*), art. 154, alin. (1), art. 196, alin. (1), lit. *a*), art. 243, alin. (1), lit. *a*), art. 332, art. 333, alin. (1), alin. (3), alin. (5), art. 334 - 343 şi art. 362, alin. (1), alin. (3) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitaţie publică a spaţiului cu destinaţia de locuinţă, proprietatea privată a Municipiului Braşov, aflat în administrarea Societăţii RIAL S.R.L., situat în Braşov, str. Mureşenilor nr. 18, ap. 2.

Art. 2. Imobilul de mai sus se identifică prin următoarele elemente:

a. Bun imobil aflat în proprietatea privată a Municipiului Braşov, înscris în C.F. nr. 567 Braşov, sub nr. top. 5705/2, aflat în administrarea Societăţii RIAL S.R.L. şi cuprins în Inventarul mijloacelor fixe - clădiri al Societăţii RIAL S.R.L. cu valoarea de 0,43 lei.

b. Destinaţia bunului: Spaţiu cu destinaţia de locuinţă.

c. Durata închirierii: 5 ani cu posibilitate de prelungire.

d. Preţul minim al închirierii: 566,75 lei/lună.

... // ...

Art. 3. Se aprobă Documentaţia de atribuire pentru închirierea prin licitaţie publică, a spaţiului cu destinaţia de locuinţă, situat în Braşov, str. Mureşenilor nr. 18, ap. 2, după cum urmează:

a. Caietul de sarcini - Anexa nr. 1
b. Fişa de date a procedurii - Anexa nr. 2
c. Contractul cadru conţinând clauze contractuale obligatorii - Anexa nr. 3
d. Formularele şi modelele de documente - Anexa nr. 4

Art. 4. Se însuşeşte Raportul de evaluare nr. 398/1/15/2021 (6390/2021) întocmit de S.C. Team Ronexpert S.R.L. Braşov, membru corporativ ANEVAR, prin care a fost stabilit preţul de pornire al licitaţiei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Primarul Municipiului Braşov, Societatea RIAL S.R.L. şi Comisia pentru evaluarea ofertelor privind închirierea prin licitaţie publică a spaţiilor cu destinaţia de locuinţe şi a celor cu altă destinaţie proprietatea Municipiului Braşov, date în administrarea Societăţii RIAL S.R.L., constituită conform Dispoziţiei de primar nr. 1.898/2021 vor asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Alexandra - Ioana Crivineanu

CONTRASEMNAT
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BRAŞOV,

Adriana Trandafir

Întocmit: D.F.
Tehnoredactat: A.S./4 ex.

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi.

SC TEAM RONEXPERT SRL BRASOV
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - AUTORIZATIE NR. 0643
BRASOV, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 36A, BL. 3A, AP. 8
TEL: 0754345384 / FAX: 0368780127
E-MAIL: aron.beres@yahoo.com
EVALUARI INTREPRINDERI
EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE
EVALUARE BUNURI MOBILE
EXPERTIZE JUDICIARE

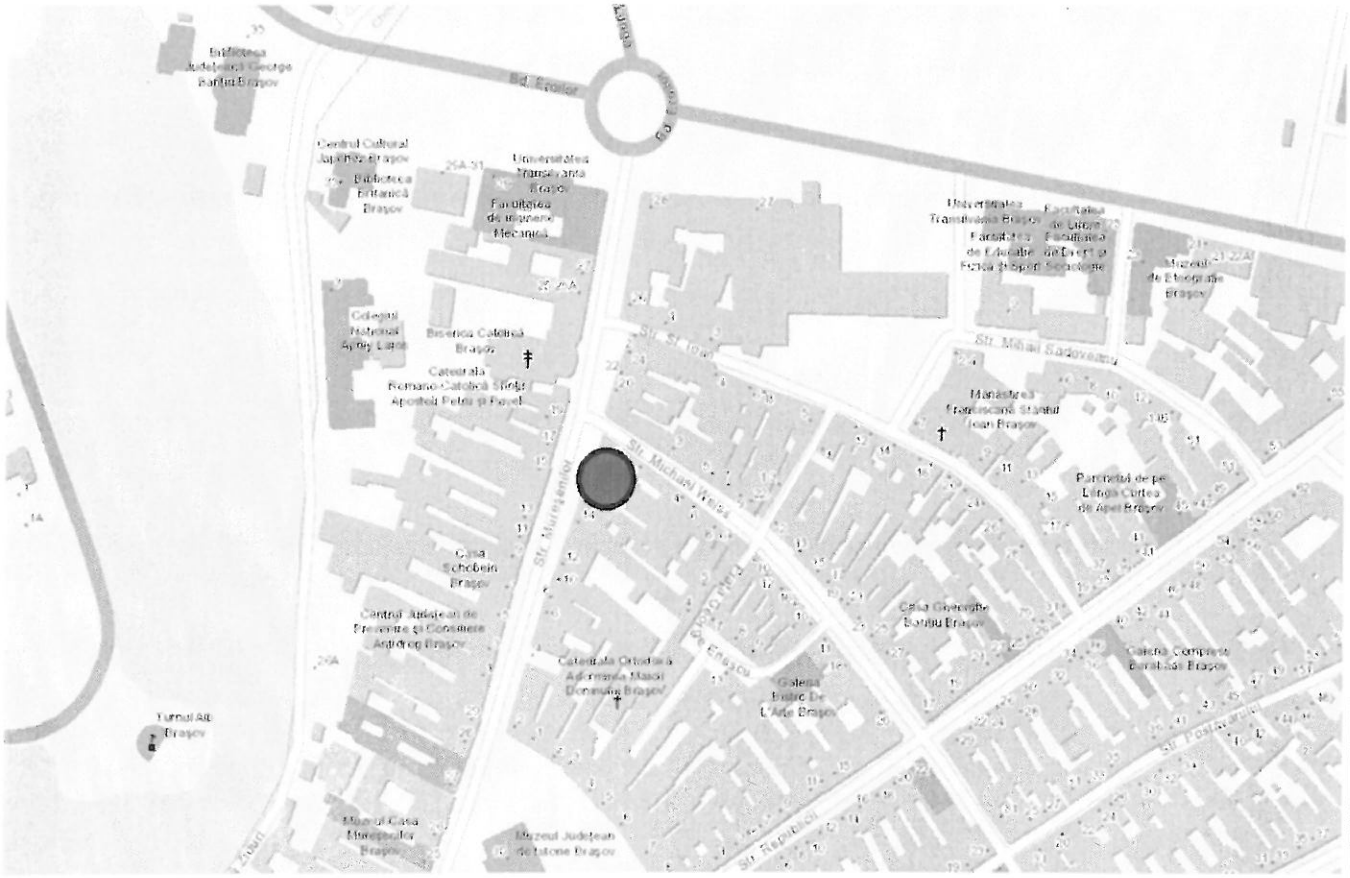
RAPORT DE EVALUARE

Solicitant: **SC RIAL SRL**

Beneficiar: **SC RIAL SRL**

Contract: **398 / 1 / 15 / 2021 (6390 / 2021)**

Obiect: **Stabilirea cuantumului chiriei pentru apartamentul nr. 2, situat în mun. Braşov, Str. Mureşenilor, nr. 18**



Data: 30.11.2021

BRAŞOV TEAM RONEXPERT S.R.L. ROMÂNIA

OPINIA ASUPRA VALORII

S.C. TEAM RONEXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR nr. 0643, cu sediul in mun. Brasov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimaţia nr. 10662 având specializările EPI şi EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563/16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ ŢIRIAC, a efectuat, în baza contractului nr. 398 / 2021 (6390 / 2021), raportul de evaluare pentru estimarea cuantumului chiriei pentru spaţiul cu destinaţie rezidenţială, aflat în proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat), situat în mun. Braşov, Str. Mureşenilor, nr. 18, ap. 2.

Acest raport de evaluare a fost intocmit strict in scopul utilizarii acestuia pentru stabilirea de către proprietar a „chiriei minime euro/mp" după procedurile sale interne, pentru procedura de licitaţie. Prezenta opinie este însoţită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

1.1. Obiectul supus evaluării şi scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie apartamentul, proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat), având destinaţie rezidenţială, identificat prin CF 567 Braşov nr. top. 5705/2, compus din o cameră şi dependinţe.

Proprietatea imobiliară este situată in mun. Braşov, Str. Mureşenilor, nr. 18, ap. 2 şi este in proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat) şi în administrarea SC RIAL SRL.

Scopul evaluării: *estimarea chiriei de piaţă (minime) pentru apartament cu o cameră, în vederea stabilirii preţului de pornire al licitaţiei.*

Proprietarul imobilului: Municipiul Braşov - domeniul privat (spaţiu aflat în administrarea SC RIAL SRL)

1.2. Data evaluării: 30.11.2021

Data inspectării proprietatii imobiliare: 11-25.11.2021

1.3. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2020
- Informaţiile transmise de către reprezentanţii beneficiarului
- Extras CF 567 Braşov
- Planuri de incadrare in zona şi planul spaţiului întocmit de ing. Pupăză Cristian
- Informaţiile primite în zonă şi publicaţiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 30.11.2021

1.4. Valoarea propusă

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor precum si scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii supuse evaluarii, in opinia noastra, cuantumul minim al chiriei, la data evaluarii este:

pentru apartament cu o cameră, în suprafaţă de 24,16 mp:

114,52 Euro / lună, respectiv 566,75 lei / lună

(4,74 Euro/mp/ lună, respectiv 23,46 lei/mp/lună)

curs RON / EUR = 4,9490 RON din 30.11.2021

valoare obţinută prin metoda comparatiilor de piata

(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile generale şi specifice aferente lunii noiembrie 2021;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind chiria minimă de piaţă;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9490 RON = 1 EURO.

Prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020, aplicând principiile conţinute în Cadrul general (SEV 100), Termenii de referinţă ai evaluării (SEV 101), Documentare si conformare (SEV 102), Raportarea evaluarii (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordari si metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietatii imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630) şi poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Data: 30.11.2021

Evaluator autorizat
Cj. Beres Aron

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BERES ARON
Legitimația Nr. 10662
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părtinitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- 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 stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate de către evaluator ing. Pupăză Diana.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

30.11.2021

Evaluator autorizat,

Cj. Beres Aron

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BERES ARON
Legitimația Nr./10662
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

Sinteza evaluarii

Declarație de certificare

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării

1.2 Scopul evaluării

1.3 Utilizarea evaluării

1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

1.5 Data inspecției

1.6 Data estimării valorii

1.7 Moneda raportului

1.8 Standardele aplicabile

1.9 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

1.10 Ipoteze generale

1.11 Conditii limitative

1.12 Clauza de nepublicare

1.13 Responsabilitatea față de terți

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Descrierea juridică a proprietății imobiliare

2.2 Situația juridică. Dreptul de proprietate

2.3 Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

2.4 Descrierea proprietății imobiliare

2.5 Analiza pieței imobiliare

3. ANALIZA DATELOR

3.1 Date privind modul de estimare a chiriei

3.2 Metodologia de estimare a chiriilor

3.3 Cea mai bună utilizare

3.4 Abordarea pe bază de comparații - chirii

4. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Anexa 1 – Acte imobil
Anexa 2 – Planuri
Anexa 3 – Comparabile utilizate pentru evaluare
Anexa 4 – Imagini spațiu

Raportul de evaluare contine 28 de pagini

Capitolul 1
PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietăţii imobiliare – obiectul evaluării

Proprietatea imobiliară evaluată în prezenta lucrare:

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie spaţiul locativ, proprietatea Municipiului Braşov - domeniul privat.

Proprietatea imobiliara este situată in mun. Braşov, Str. Mureşenilor, nr. 18, ap. 2 şi este in administrarea SC RIAL SRL. Apartamentul este identificat prin CF 567 Braşov nr. top. 5705/2.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: *estimarea chiriei de piaţă (minime).*

1.3. Utilizarea evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează SC RIAL SRL, în calitate de **client** şi **destinatar** al lucrării. Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi faţă de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Acest raport de evaluare a fost intocmit strict in scopul utilizarii acestuia pentru stabilirea de către proprietar/administrator a „chiriei euro/mp" după procedurile sale interne ce urmează a fi utilizata în procedura de licitaţie. Dreptul de proprietate evaluat este descris in capitolele următoare, acesta fiind cel desprins din documentaţiile puse la dispoziţie de proprietar (fara a se face investigatii/verificari suplimentare). El este considerat integral şi nerestrictiv si se refera exclusiv la proprietatea ce face obiectul inchirierii. Se considera ca acest drept sta la baza calculului chiriei de catre SC RIAL SRL, în cadrul reperelor contractuale existente in prezent (modelul-cadru al contractului de închiriere).

Conform solicitarii s-a estimat cuantumul chiriei, întelegand prin aceasta, chiria la "valoare de piata" (tip de valoare definita în standardele de evaluare ANEVAR, cu mentiunile specifice facute pe parcurs).

In acceptiunea standardelor de evaluare ANEVAR chiria de piata reprezinta „***Chiria de piaţă este suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".***

Cuantumul chiriei s-a estimat luand in considerare ca imobilul fiind liber de orice fel de sarcini. Nu s-au efectuat investigatii suplimentare, considerându-se dreptul integral al proprietarului. Ipoteza de lucru: utilizarea spaţiului, in continuare, cu destinaţie rezidenţială.

1.5. Data inspecţiei

Inspecţia proprietăţii a fost realizată de catre evaluator ing. Pupăză Diana, în perioada 11-25.11.2021. Au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată (stare fizică, descriere, activitate desfăşurată) şi s-a efectuat măsurătoarea de către ing. Pupăză Cristian - pentru stabilirea suprafeţei exacte de închiriat. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietăţii.

1.6. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client pana la data de 30.11.2021, data la care sunt disponibile datele şi informaţiile şi la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este **30.11.2021.**

1.7. Moneda raportului. Modalităţi de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON şi în EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,9490 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 30.11.2021.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţa imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu conţin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a *„chiriei de piaţă"* a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor ANEVAR:

- Cadrul general (SEV 100)
- Termenii de referinţă ai evaluării (SEV 101)
- Documentare si conformare (SEV 102)
- Raportarea evaluarii (SEV 103)
- Tipuri ale valorii (SEV 104)
- Abordari si metode de evaluare (SEV 105)
- Drepturi asupra proprietatii imobiliare (SEV 230)
- Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630)

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietăţii imobiliare;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată in prezentul raport;
- deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.9. Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

Informaţiile şi sursele de informaţii utilizate în acest raport sunt:

- Actele şi informaţiile puse la dispoziţie de către reprezentanţii proprietarului;
- Informaţii culese pe teren de către evaluator (privind poziţionarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
- Informaţii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa municipiului Braşov, informaţii privind cererea şi oferta preluate de la agenţii imobiliare şi din publicaţii de profil;
- Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro, www.olx.ro etc.
- Responsabilitatea asupra veridicităţii informaţiilor preluate de la solicitantul lucrării apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
- In estimarea chiriei s-a tinut seama de faptul că, chiar dacă chiria se ataşează unui „mp Arie utilă", acesta din urmă are ca susţinere şi o cotă de teren pe care este edificată clădirea.
- Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Orice neconcordanţă între ipotezele de evaluare şi situaţia reală (despre care evaluatorul nu a fost informat), atrage necesitatea de refacere a raportului prezent.
- Valoarea care stă la baza calculării chiriei este ataşată imobilului, deci chiria se referă la suprafata utila totala a spaţiului (camere si dependinte, cote parti de uz comun).
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- În stabilirea valorii minime a chiriei, s-a ţinut cont de starea spaţiului la momentul inspecţiei.
- Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că exista contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părţilor componente, nici nu a inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părţilor neexpertizate şi acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea lor.
- Pentru efectuarea calculelor s-a lucrat in ipoteza in care lucrările de renovare la apartament vor fi executate de către chiriaş, iar termenul pentru care se va incheia contractul de inchiriere este de minim 5 ani (perioada considerata suficienta pentru recuperarea investitiei).
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiţii limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

1.12. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

1.13. Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi la pct.1.3. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietăţii imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale şi de a dispune de el în mod exclusiv şi perpetuu cu respectarea dispoziţiilor legale.

Identificarea proprietăţii imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client.

2.2. Situaţia juridică. Dreptul de proprietate

Spaţiul este în proprietatea Municipiului Braşov (domeniu privat), conform extras CF pus la dispoziţie de către reprezentanţii beneficiarului (extras CF anexat raportului). Suprafaţa a fost preluată din releveul întocmit de către ing. Pupăză Cristian (anexat prezentului raport).

2.3. Descrierea amplasamentului proprietăţii imobiliare

Amplasamentul proprietăţi imobiliare evaluate (apartament) se află în zona Centrul Vechi din mun. Braşov, jud. Braşov. Arterele de circulaţie învecinate sunt asfaltate.

Tipul zonei de amplasare: rezidenţială / comercială - zona Centrul Vechi.

Unităţi edilitare: reteţele de energie electrică, apă, gaz, canalizare.

Gradul de poluare (rezultat din observaţii ale evaluatorului, fără expertizare): absenţa poluării.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietăţii imobiliare:

Zona centrala, amplasare favorabilă, dotări şi reţele edilitare bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietăţii imobiliare

Adresa imobilului – mun. Braşov, Str. Mureşenilor, nr. 18, ap. 2
Identificare CF - CF 567 Braşov nr. top. 5705/2
Zona de încadrare în localitate – zona A
Descrierea clădirii – apartament cu destinaţie rezidenţială - la parter (P+2E)
PIF – înainte de 1989
Regim de inaltime clădire – corp de clădire P+2E (apartament amplasat la parterul clădirii)
Suprafata utilă – conform releveu intocmit de persoana autorizata ANCPI - 24,16 mp
Stare tehnică – satisfăcătoare spre bună (necesita lucrări minore de compartimentare intre baie si bucatarie)
Mediu – normal

Structura construcţiei este următoarea:

- Fundaţii continue sub ziduri.
- Structura de rezistenţă şi compartimentările din zidărie portantă de cărămidă.
- Planşee din lemn.
- Şarpantă lemn cu învelitoare ţiglă.
- Instalaţii pentru apă şi canalizare.
- Iluminarea se face prin corpuri de iluminat cu incandescenţă.
- Instalaţii electrice cu circuite pentru prize şi separat pentru corpuri de iluminat.
- Casa nu este termoizolata, iar locuinta nu are centrala termica proprie (are soba de teracota).

Apartamentul este situat la parterul casei cu regim de înălţime P+2E. Finisajele apartamentului sunt medii, necesitând lucrări de compartimentare între baie şi bucătărie. Nu au fost verificate instalaţiile electrice, conductele, cu privire la functionalitatea acestora. Apartamentul dispune de: usa intrare metalica, pardoseala parchet in camera, respectiv gresie in baie. Apartamentul se evaluează în ipoteza: apartament neutilat si nemobilat.

2.5. Analiza pieţei imobiliare

Piata imobiliara se poate define ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri – cel mai adesea, banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii – este o piata care nu se autoregleaza, fiind afectata de multe reglementari guvernamentale si locale). Informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatile datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei.

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Analiza comparativa efectuata a pornit de la criteriu unitar „preţ/mp/luna" arie utila.

Cererea:

Cererea reflecta nevoile, cerintele material, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrate asupra identificarii potentialilor utilizatori ai proprietatii respective, adica: cumparatorii, chiriasii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de proprietate imobiliara, analiza cererii este orientate asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.

Nivelul cererii a scăzut in ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de conditiile economice, diminuarea interesului investitional - toate acestea cauzate de declararea pandemiei de COVID-19 la nivel global si apariţia incertitudinilor în economia ţării noastre (deficit bugetar in crestere, somaj in crestere etc).

Pe de altă parte, se manifestă şi scăderea gradelor de ocupare. In fapt cererea solvabila a scăzut atât ca şi nivel (număr de cereri) cât şi ca „putere de cumpărare".

Scăderea gradului de ocupare a fost observată în special în rândul spaţiilor cu altă destinaţie (spaţii comerciale şi în special birouri), deoarece o parte dintre chiriaşi au decis ca activitatea să si-o desfasoare partial / exclusiv în mediul on-line.

Se constată, deci o limitare pe ambele planuri si cel cantitativ si cel calitativ al cererii, pe fondul scaderii interesului investitional general si in cel imobiliar. Se constata ca cererea se muta spre spatii mai ieftine si mai mici, care sa aiba costuri mai mici, sa asigure o economie pentru firmele utilizatoare.

Pe acest fond se renegociaza in scadere nivelul chiriilor mai vechi existente, sau a unora dintre clauzele contractuale care cresteau costurile auxiliare sau cele atasate.

Pe piata se întalnesc oferte suficiente pentru a putea formula o părere susţinută de datele din piaţă.

Se concluzioneaza piata specifica, pentru:

- Spatii cu destinatia de locuinta.

Oferta competitiva

Oferta se refera la productia si disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie sa alcatuiasca un inventar al proprietatilor care intra in competitie cu proprietatea in cauza. Proprietatile competitive cuprind pe cele deja existente, unitatile aflate in constructie care vor intra pe piata, precum si cele aflate in stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie – de asemenea, sa aibe in vedere unitatile care vor fi demolate, adaugate sau inlaturate prin reconversie.

O analiza extinsa asupra zonelor comparabile din municipiul Braşov a condus la concluzia ca pe piata exista o oferta semnificativa, acestea fiind intalnite în casele din zona Centrului Vechi (în case P-P+3E).

In anexa ce contine ofertele competitive, atasata prezentului raport de evaluare, sunt prezentate detalii despre spatiile comparabile.

Din punct de vedere al ofertei competitive aceasta este relativ mare, iar lipsa cererii solvabile face ca, pe masura trecerii timpului, cotatiile sa scada din ce in ce mai mult. Astfel, se regaseste aici intreaga plaja de componente a ofertei competitive.

Apare la acest moment si presiunea asupra celor care au scoase spatiile pe piata de o perioadă indelungata si care pot fi nevoiti sa apeleze la valorificare rapida, mai degraba inspre inchiriere fortata.

Echilibrul pietei

Pe o perioada scurta timp, oferta de proprietati imobiliare este relativ fixa si preturile sunt corespunzatoare cererii. In cazul in care cererea este neobisnuit de mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca inainte sa inceapa edificarea unor noi constructii. Finalizarea construirii unei cladiri poate ramane uneori considerabil de mult, in urma tendintei cererii. Astfel, pe o perioada scurta de timp, piata se concretizeaza prin dezechilibru. Teoretic – oferta si cererea de proprietati imobiliare se indreapta catre un echilibru pe o perioada lunga de timp; practic – acest punct de echilibru ramane greu de atins.

Pe piata proprietatilor imobiliare de la nivelul municipiului Braşov se remarca o usoara tendinta de scădere a preturilor de inchiriere pe fondul pandemiei de COVID-19.

Preturile la care s-au înregistrat inchirieri ale unor proprietati similare variaza in functie de caracteristicile proprietatii, zonare, acces, dimensiuni, finisaje, existenta mobilierului si a dotarii specifice etc.

Analizand situatia actuala, se poate formula concluzia ca in cazul proprietatii evaluate, in zona de amplasare a acesteia si date fiind caracteristicile/tipul acestora, tendinta pentru perioada imediat urmatoare este de scădere si / sau stagnare a preturilor de inchiriere.

Braşovul este unul dintre cele mai mari, mai importante şi mai dinamice oraşe din România. Fiind un important centru economic al României, precum şi un centru universitar, toate acestea nu au cum să nu influenţeze piaţa imobiliară. Din ceea ce priveşte preţul apartamentelor, în Braşov se găsesc printre cele mai scumpe apartamente din ţară, iar la nivelul chiriilor, situaţia este similară. Fie că e vorba

de studenţi, sau doar persoane care lucrează în Braşov şi au nevoie de o locuinţă, cu toţii sunt afectaţi de preţurile chiriilor din Braşov.

Ofertele agenţiilor imobiliare abundă de apartamente de închiriat în Municipiul Braşov. Fie că e vorba de apartamente de 1, 2 sau 3 camere, ofertele sunt numeroase şi sunt pe toate gusturile. În ceea ce priveşte apartamentele cu 1 cameră, sau garsonierele, preţurile pot varia de la mai puţin de 150 de EUR, până la preţuri de peste 400 de EUR. Astfel, un apartament de 1 cameră, situat la un etaj intermediar al unui bloc de locuinţe din zona Răcădău, se închiriază la preţul de 200 EUR pe lună. Acest apartament are 38 mp, dispune de centrală termică, uşă metalică, gresie, faianţă, parchet, arată foarte bine şi se închiriează complet mobilat şi utilat.

Un alt apartament de 1 cameră, situat la etajul unei case din zona centrală, se închiriază la preţul de 280 EUR pe lună. Apartamentul este semidecomandat, superfinisat, dispune de geamuri termopan, uşă metalică, centrală proprie, gresie, faianţă, parchet, mobilă modernă şi se închirează complet mobilat şi utilat.

În ceea ce priveşte apartamentele de 2 camere, ofertele sunt mult mai numeroase, preţurile putând diferi în funcţie de locaţie, finisaje, suprafaţă şi alte aspect. Astfel, un apartament de 2 camere decomandat, situat la un etaj intermediar al unui bloc de locuinţe din zona Griviţei, se închiriază la preţul de 320 EUR pe lună. Apartamentul este complet renovat, are o suprafaţă de 57 mp şi dispune de centrală proprie, uşă metalică, geamuri termopan, gresie, faianţă şi parchet. Un alt apartament de 2 camere decomandat, de această dată la un etaj intermediar al unui bloc de locuinţe din zona Răcădău se închiriază la preţul de 400 EUR pe lună. Apartamentul dispune de o suprafaţă de 54 mp, geamuri termopan, centrală proprie, mobilier nou, gresie, faianţă şi parchet nou. Locuinţa are 2 camere, o baie, o bucătărie, un balcon închis, loc de parcare şi boxă la subsol.

În privinţa ofertelor de apartamente de 3 camere, acestea sunt mai puţin numeroase decât cele de 2 camere, iar în unele cazuri chiar mai ieftine, diferenţa fiind dată de locaţie şi finisaje. Astfel, un apartament de 3 camere din zona Răcădău, cu o suprafaţă de 76 mp, se închiriază la preţul de 350 EUR pe lună. Apartamentul este situate la un etaj intermerdiar al unui bloc de locuinţe din zona Molidului şi este compus din 3 camere, 2 băi, 2 balcoane, dintre care unul este închis, bucătărie cu cămară inclusă şi alt spaţiu de depozitare. Apartamentul se închiriază parţial mobilat şi utilat.

În ce priveşte zona studiată (zona Centrului Vechi), au fost identificate oferte pentru chirii cuprinse între 200 si 300 Euro/lună (pentru apartamente cu finisaje medii spre superioare şi mobilate/utilate complet). Preţul este influenţat de suprafaţă, finisaje, dotări precum şi de nivelul la care este amplasat apartamentul.

Capitolul 3
ANALIZA DATELOR

3.1. Date privind modul de estimare a chiriei

Raportul de evaluare urmareste exprimarea valorilor de piata ale chiriilor, care sa stea la baza calcularii „chiriei euro/mp/luna", în vederea utilizării in cadrul licitatiei.

Se precizează că această chirie se referă la suprafata utila totala a spatiului. Chiar dacă chiria se ataşează unui „mp Arie utilă", in estimarea chiriei s-a tinut seama de faptul că fiecare cladire are ca susţinere terenul pe care este edificata (de sub cladire).

3.2. Metodologia de estimare a chiriilor

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. Premisa majora a acestei metode este ca valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Pentru estimarea valorii de piaţă, evaluatorul trebuie să colecteze, să compare şi să ajusteze datele obţinute pentru a putea ajunge la concluzii relevante privind nivelul chiriei de piaţă adecvată pentru proprietatea evaluată.

Chiriile aferente unor proprietăţi comparabile pot reprezenta o bază pentru estimarea chiriei de piaţă pentru o proprietate, în cazul în care au fost preluate de la proprietăţile similare comparabile cu subiectul evaluat.

Evaluatorul ajusteaza chiriile comparabile in functie de anumite elemente care pot influenta nivelul acestora. Astfel, criterii de comparaţie uzual utilizate (preţ/mp arie utilă închiriabilă) au fost supuse analizei prin prisma alternativelor existente pe piaţă, într-un interval considerat corespunzător la utilizarea impusă.

Elementele de comparaţie pentru analiza chiriei sunt:

- condiţiile de închiriere,
- conjunctura pieţei,
- localizare (amplasamentul sau tendinţele în atitudinile pieţei faţă de amplasamentul proprietăţii),
- caracteristici fizice (dimensiunea, starea tehnica, finisaje),
- destinaţia proprietăţii, utilizare
- componente nonimobiliare (dotări şi mobilier).

Cantitatea de date necesare depinde de complexitatea procesului de evaluare, de disponibilitatea datelor comparabile şi de măsura în care modelul rezultat din ajustarea chiriilor analizate este asemănător cu modelul chiriilor pentru subiectul analizat.

În cazul de faţă chiriile au fost atribuite diferenţiat pe următoarele:

- pe locaţii, pe caracteristicile tehnice şi funcţionale ale spaţiilor, pe suprafata utila a cladirilor.

Analiza comparabilelor s-a axat pe spaţii similare ca potenţial din punct de vedere al solvabilităţii cererii; Din punct de vedere al comparabilităţii cu imobile similare pe piaţa specifică se constată existenţa unor închirieri „la piaţă".

S-au cuantificat diferenţieri între spaţiile de la parter şi cele de la etaj, primele având un pret de inchiriere unitar uşor mai mic decât al celor de la etaj. Deci, pe piaţă, în conformitate cu echilibrul pieţei (libere), apartamentele de la parter sunt cotate mai rău.

Menţiuni speciale:

- Negocierea. In situatia in care sunt disponibile sau se utilizeaza nunai informatii privind ofertele de închiriere, acestea sunt ajustate cu marjele de negociere specifice fiecarei situatii in parte.

Evaluatorul obtine aceste informatii, apeland de obicei la participantii neutrii in tranzactie, cum ar fi: avocati/notari si agenti imobiliari.

Ajustarile operate se refera in principal la urmatoarele elemente:

- Localizarea. Corectiile pe motivul localizarii se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difera fata de cele ale proprietatii evaluate. Diferentele prea mari impun eliminarea din randul proprietatilor comparabile. Corectiile se exprima de regula procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate amplasarii intr-o anumita zona.
- Caracteristicile fizice. Diferenta intre caracteristicile fizice ale proprietatilor comparabile si proprietatea evaluate, necesita analiza comparative si corectie. S-au avut in vedere dimensiunile spatiului (suprafata), tipul constructiv al imobilului, vechimea acestuia, gradul de finisare. O suprafaţă mai mică, însemnând o valoare unitară /mp mai mare decât a unui spaţiu cu o suprafaţă mai mare.
- Utilizarea. Evaluatorul trebuie sa evidentieze orice diferenta intre utilizarea existentă sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate.
- Componente nonimobiliare. Majoritatea apartamentelor care sunt de închiriat, sunt mobilate şi au dotările necesare (frigider, aragaz, electrocasnice etc). În cazul apartamentului pentru care se doreşte stabilirea chiriei minime de piaţă, acesta nu are nici mobilier, nici alte dotări.

3.3. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Cea mai buna utilizare se defineste ca: *„Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare". Caracteristicile esentiale ale amplasamentului raman neschimbate chiar daca pe teren se afla sau nu un imobil (destinatia imobilului poate fi schimbata). Prin urmare, valoarea teremului este elementul conducator iar valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de acest teren.*

CMBU este analizata uzual in situatiile:

- o cea mai buna utilizare a terenului considerat liber sau cea mai buna utilizare a terenului construit.

Ipotezele analizei CMBU sunt fundamentale pentru toate studiile referitoare la utilizarile proprietatilor imobiliare. In cazul de fata ipotezele de lucru sunt de maniera de a analiza unul dintre aceste aspecte, conform ipotezei de lucru, respectiv utilizarea spațiului ca locuință.

In acest context, daca utilizarea curenta ar fi puternic depreciata fizic sau funcțional si alte utilizari alternative nu ar fi fezabile financiar, atunci CMBU ar fi demolarea si casarea constructiei. Aceste proprietati se analizeaza pe baza a două utilizari: continuarea utilizarii existente si conversia la o utilizare alternativa. Având în vedere că pentru a face conversia proprietății - din locuință în spațiu birouri - este necesară obținerea aprobărilor necesare (autorizație de construire pentru schimbare de destinație) pentru modificarea compartimentărilor, obținerea acordului proiectantului inițial etc, această operațiune necesită o investiție considerabilă, precum și peste 6 luni an pentru efectuarea proiectarii si executarii lucrarilor. Totodată, acest proces poate fi blocat în cazul în care vecinii nu își dau acordul pentru schimbarea destinației spațiului. In zonă, ținând cont de situația actuală (cerere în scădere semnificativă pentru spații cu altă destinație ca urmare a efectelor pandemiei COVID-19), nu există cerere semnificativă pentru spații cu altă destinație.

Având în vedere cele expuse mai sus, transformarea in spațiu cu altă destinație - birouri sau spațiu comercial - nu este fezabilă.

3.4. Abordarea pe baza de comparații - chirii

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din inchirierea de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro, www.olx.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru inchiriere care sunt sintetizate în tabelele următoare:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Proprietati comparabile		
			A	B	C
	Chirie (EUR/luna)		250	250	300
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
2	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
3	Conditii de inchiriere	normale	normale	normale	normale
4	Cheltuieli imediate dupa inchiriere	da (de montat panou / perete despartitor intre baie si bucatarie)	fara	fara	fara
5	Conditiile pietei	actual	nov.21	nov.21	nov.21
6	Adresa	Str. Muresenilor Nr. 18, Ap.2 Parter	Centrul Vechi	Centrul Vechi	Centrul Vechi
	Localizare	Centrul Vechi	Centrul Vechi	Centrul Vechi	Centrul Vechi
7	Caracteristici fizice				
	Tip spatiu	P / P+2E	etaj 2 din P+3E	P din P	D din D+P+2E
	Finisaje si dotari	finisaje medii / nemobilat, neutilat	finisaje medii spre superioare / mobilat si utilat	finisaje medii spre superioare / mobilat si utilat	finisaje superioare / mobilat si utilat
	Incalzire/apa calda	soba de teracota	da	da	da
	Aria utila (mp)	24,16	35	35	35
8	Utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Chirie / mpAu (EUR)		7,14	7,14	8,57

Calcul chirie:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	**Str. Muresenilor Nr. 18, Ap.2 Parter**	**Centrul Vechi**	**Centrul Vechi**	**Centrul Vechi**
Chirie (EUR/mp)		**7,14**	**7,14**	**8,57**
TIP COMPARABILA				
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Ajustare procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip comparabila		-0,71	-0,71	-0,86
Pret ajustat		**6,43**	**6,43**	**7,71**
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru drept de proprietate		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		**6,43**	**6,43**	**7,71**
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru conditii de finantare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		**6,43**	**6,43**	**7,71**
CONDITII DE INCHIRIERE				
Conditii de inchiriere	normale	similare	similare	similare
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru conditii de inchiriere		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		**6,43**	**6,43**	**7,71**
CHELTUIELI IMEDIATE				
Cheltuieli imediate dupa inchiriere	da (de montat panou / perete despartitor intre baie si bucatarie)	fara	fara	fara
Ajustare procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru conditii de inchiriere		-0,32	-0,32	-0,39
Pret ajustat		**6,10**	**6,10**	**7,33**
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (data ofertei)	actual	noiembrie-21	noiembrie-21	noiembrie-21
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru conditii de piata		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		**6,10**	**6,10**	**7,33**
LOCALIZARE				
Localizare	Str. Muresenilor Nr. 18, Ap.2 Parter	Centrul Vechi	Centrul Vechi	Centrul Vechi
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru localizare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		**6,10**	**6,10**	**7,33**
CARACTERISTICI FIZICE				
Amplasament spatiu	P / P+2E	etaj 2 din P+3E	P din P	D din D+P+2E
Ajustare procentuala		1%	0%	-1%
Ajustare pentru amplasament spatiu		0,06	0,00	-0,07
Pret ajustat		**6,16**	**6,10**	**7,26**
Finisaje si dotari	finisaje medii / nemobilat, neutilat	finisaje medii spre superioare / mobilat si utilat	finisaje medii spre superioare / mobilat si utilat	finisaje superioare / mobilat si utilat
Ajustare procentuala		-20%	-20%	-25%
Ajustare pentru finisaje		-1,23	-1,22	-1,81
Pret ajustat		**4,93**	**4,88**	**5,45**
Incalzire	soba de teracota	da	da	da
Ajustare unitara		-3%	-3%	-3%
Ajustare pentru incalzire		-0,15	-0,15	-0,16
Pret ajustat		**4,79**	**4,74**	**5,28**
Aria utila	24,16	35	35	35
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru aria utila		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		**4,79**	**4,74**	**5,28**
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	**Str. Muresenilor Nr. 18, Ap.2 Parter**	**Centrul Vechi**	**Centrul Vechi**	**Centrul Vechi**
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru caracteristici econom.		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		**4,79**	**4,74**	**5,28**
Cea mai buna utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare unitara		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru cea mai buna utilizare		0,00	0,00	0.00
Pret ajustat		**4,79**	**4,74**	**5,28**
Ajustare totala neta		-2,35	-2,40	-3,29
Ajustare totala neta (%)		-32,96%	-33,64%	-38,34%
Ajustare totala bruta		2,47	2,40	3,29
Ajustare totala bruta (%)		34,64%	33,64%	38,34%
Nota: Pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta (%)				

Valoare chirie lunara unitara la data de 30.11.2021	curs RON / 1EUR	EUR/mp	**4,74**
	4,949	RON/mp	**23,46**
Valoare chirie lunara totala la data de 30.11.2021	curs RON / 1EUR	EUR	**114,52**
	4,949	RON	**566,75**

Ajustările efectuate au avut în vedere:

- **marja de negociere:** a fost estimată la aproximativ 10% din valoarea chiriei solicitate inițial (include și comisionul agentului imobiliar)
- **condiții de piață:** toate comparabilele au fost obținute la data evaluării, motiv pentru care nu se consideră necesară aplicarea vreunei ajustări
- **cheltuieli imediate după închiriere / finisajele spațiului / dotări - mobilat și utilat:** având în vedere starea spațiului, s-a făcut o ajustare negativă totală la cele două capitole de 25%, valoare ce reprezinta costurile pe care le va avea viitorul chiriaș care va efectua aceste lucrări; o locuință mobilată și utilată va fi mult mai căutată ca una doar parțial mobilată și utilată sau care nu dispune de nicio dotare; totodată, ajustarea a ținut cont de faptul că nu se poate solicita o chirie mai mare pe o locuință nemobilată și neutilată decât pe una cu toate dotările pentru că în acest caz chiriașul va trebui să facă investiții substanțiale pentru un minim de confort
- **nivelul apartamentului:** s-au efectuat ajustări pentru apartamentele situate la nivele diferite față de cel la care este amplasat apartamentul evaluat
- **încalzire:** s-au efectuat ajustări deoarece toate comparabilele dispun de CT proprie
- **suprafata:** nu s-au efectuat ajustări deoarece suprafețele comparabilelor sunt similare cu cea a apartamentului evaluat

Valoarea unitară a chiriei pentru spațiul situat in mun. Brașov, Str. Mureșenilor, nr. 18, ap. 2, jud. Brașov, prin metoda comparației, este: 4,74 Euro/mp/lună, respectiv 114,52 Euro/lună (valoarea nu conține TVA).

Capitolul 4

RECONCILIEREA ŞI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor precum si scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii supuse evaluarii, in opinia noastra, ***cuantumul minim al chiriei***, la data evaluarii este:

pentru apartament cu o cameră, în suprafaţă de 24,16 mp:
114,52 Euro / lună, respectiv 566,75 lei / lună
(4,74 Euro/mp/ lună, respectiv 23,46 lei/mp/lună)
curs RON / EUR = 4,9490 RON din 30.11.2021
valoare obţinută prin metoda comparatiilor de piata
(valoarea nu contine TVA)

Valoarea de piaţă în opinia evaluatorului este **valoarea obţinută prin metoda comparatiilor directe**, deoarece ţine seama de starea pietei imobiliare a mun. Braşov, de starea finisajelor, de nivelul dotărilor, de utilizarea permisă legal a spaţiilor etc.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport:

Valoarea este o predicţie.

Valoarea este subiectivă.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Menţiuni suplimentare:

Ataşarea suplimentară a unor componente neluate în calcul la dreptul de proprietate (expuse pe parcurs) impune ajustarea corespunzătoare a valorilor.

Valorile prezentate reprezintă valori minime ale chiriei, care urmează a fi folosite ca pret de pornire a licitatiei.

În concluzie, chiria de piaţă (minimă) a proprietăţii imobiliare este:

114,52 Euro / lună, respectiv 566,75 lei / lună

(4,74 Euro/mp/ lună, respectiv 23,46 lei/mp/lună)

curs RON / EUR = 4,9490 RON din 30.11.2021

valoare obţinută prin metoda comparatiilor de piata

(valorile nu contin TVA)

Evaluator autorizat
Cj. Beres Aron

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BERES ARON
Legitimația Nr. 10662
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM, AMEVAP

ANEXA 1

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. 116222/act
Ziua. 21
Luna 08
Anul 2020

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAŞOV
EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr. 567

Comuna/oras/municipiu: Brașov

imobil in str. MURESENILOR nr. 18

A. Partea I-a

Nr. crt	Nr. topografic	Descrierea imobilului	Obs
3	5705/2	ap.2 – parter - compus din cameră, bucatarie, wc cu cota de 3,63% din partile de uz comun. Partile de uz comun sunt: : teren cu nr. top 5705 de 504 mp, fundatiile, zidurile portante, fatadele, scara si casa scarii de acces la pod, podul, terasa, acoperisul, sarpanta, invelitoarea, poarta, bransamentele instalatiilor de gaz, canal, apa si electricitate.	

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Obs
41	MUNICIPIUL BRAŞOV – DOMENIU PRIVAT – drept de proprietate, act 116222/2020 cf	

C. Partea a III- a

Nr. crt.	Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Obs
	NU SUNT	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 lei conform act/2020., pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 2.3.1.

Data soluţionării
29.09.2020

Asistent registrator
Daniel BANCILA

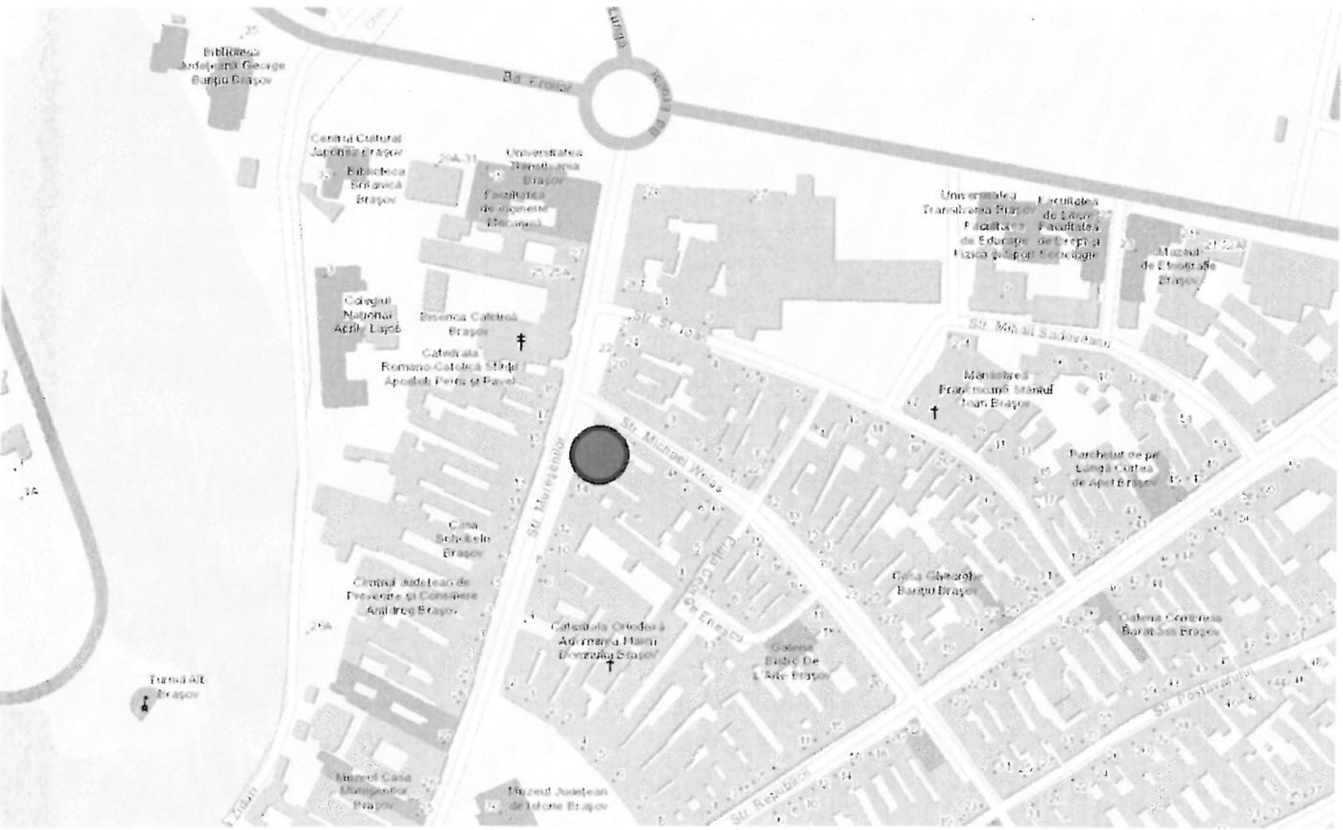
Data eliberării
___/___/_____
(parafa şi semnătura)

Referent

"Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018 "

ANEXA 2

PLANURI UTILIZATE

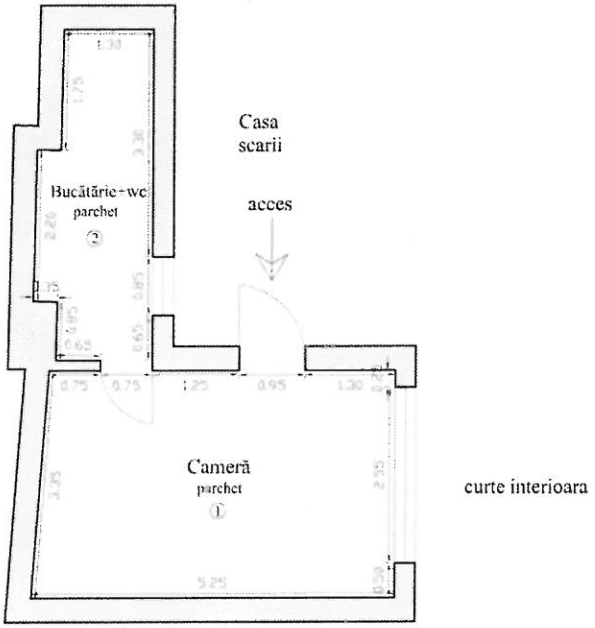


ANEXA 1.37 / ORD. 700

RELEVEU APARTAMENT

SCARA 1:100

Nr. topografic al terenului	Suprafața (mp)	Adresa imobilului	
567	504	Mun. Brașov, str. Muresenilor, nr. 18, ap. 2, parter	
Carte Funciară colectiva	567	UAT	Brașov
Cod unitate individuală (UI)		CF Individuală	



Nr. apartament	Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
Ap. 2 Parter	1	Cameră	16.91
	2	Bucătărie+W.C.	7.25
		Suprafață utilă	**= 24.16 mp**
		Suprafață utilă totală	**= 24.16 mp**

Executant
Ing. PUPĂZĂ Cristian
.....
(semnătura și ștampila)

Data: Noiembrie 2021

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-BV-F Nr. 0185/05.06.2014 PUPĂZĂ CRISTIAN CATEGORIA B

ANEXA 3

COMPARABILE UTILIZATE PENTRU STABILIREA CHIRIEI

storia

Anunturi · Ansambluri rezidentiale · Companii · Blog · Creditare · Cartelica de bilete · Contul meu · Adauga anunt

← Inapoi la lista · Apartamente de inchiriat > Brasov (judetul) > Brasov > Centrul Nou > Garsoniera zona Centrul Istoric

Anca Diaconu
Agentie
0770 369 837

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administrarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Gorlemnul mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Garsoniera zona Centrul Istoric

Brasov (judet), Centrul Nou

250 €
6 €/m²

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata construita	42 m²	Suprafata utila	35 m²
Numarul de camere	1	Numarul de bai	1
Etaj	2/3	Tip proprietate	fara informatii
Libera de la	fara informatii	Facilitati exterioare	balcon
Oferi vizionare prin apel...	fara informatii	Stare	fara informatii

Raporteaza

Agentie imobiliara
Smart Imobiliare
0771 481 251
Cluj-Napoca, Cluj (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere anunt

Smart Imobiliare va propune spre inchiriere o garsoniera situata in Centrul Istoric, la etajul 2 din 3 al unei case.
Dispune de o suprafata de 35 mp utili si este structurata dupa cum urmeaza: camera cu iesire pe balcon, bucatarie, baie si hol. Se inchiriaza mobilat si utilat cum este prezentat in imagini.
Zona rezidentiala de interes major, la doar 2 minute de mers pe jos de magazinul Star si de Aleea Sub Tampa. In zona se gasesc numeroase magazine, restaurante, banci, farmacii, unitati de invatamant, locuri de joaca, statii de transport in comun si taxi.
Pentru mai multe informatii si vizionari, precizati ca ati vazut anunturi cu ID 4580082

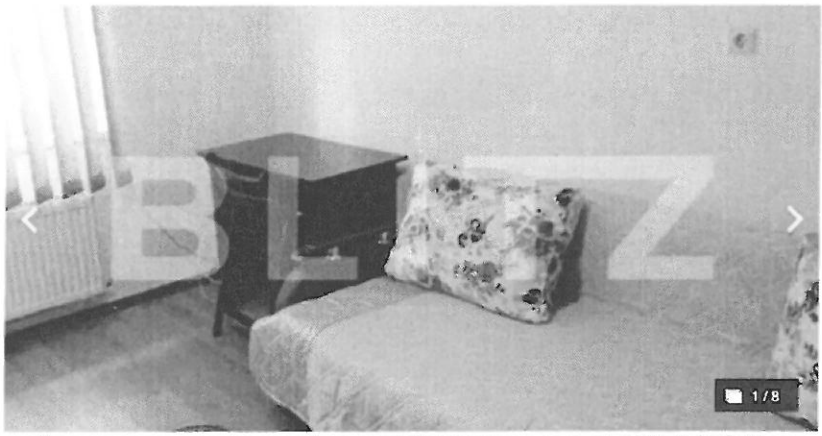
Caracteristici

Tip locuinta	fara informatii
Tip vanzator	agentie
Compartimentare	fara informatii
Orientare	fara informatii
Suprafata teren (m²)	fara informatii
Facilitati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	balcon
Siguranta	fara informatii
Infrastructura	electricitate, apa curenta
Lift	nu
Imprejurimi	scoli, transport public, zone comerciale
Tip oferta	fara informatii
Anul constructiei	2008

Comparabila 1

storia | Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | Adauga anunt

← Înapoi la listă | Apartament de inchiriat > Brasov (judetul) > Brasov > Centrul Vechi > Strada Horcei > Garsoniera la casa, zona intersectiei cu Nicolae Iorga



Garsoniera la casa, zona intersectiei cu Nicolae Iorga — **250 €**

Brasov (judet), Strada Horcei — 7 €/m²

Blitz
Agentie
0264 333 777

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia/mail.null)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara
Blitz

BLITZ

0264 333 777

Piata 1 Mai nr. 4-5, Cluj-Napoca, Cluj-Napoca, Cluj (localitate)

Vezi toate ofertele

Prezentare generala

Suprafata construita	35 m²	Suprafata utila	35 m²
Numarul de camere	1	Numarul de bai	fara informatii
Etaj	parter	Tip proprietate	garsoniera
Liber de la	fara informatii	Facilitati extinderare	fara informatii
Ofer vizionare prin apel...	fara informatii	Stare	fara informatii

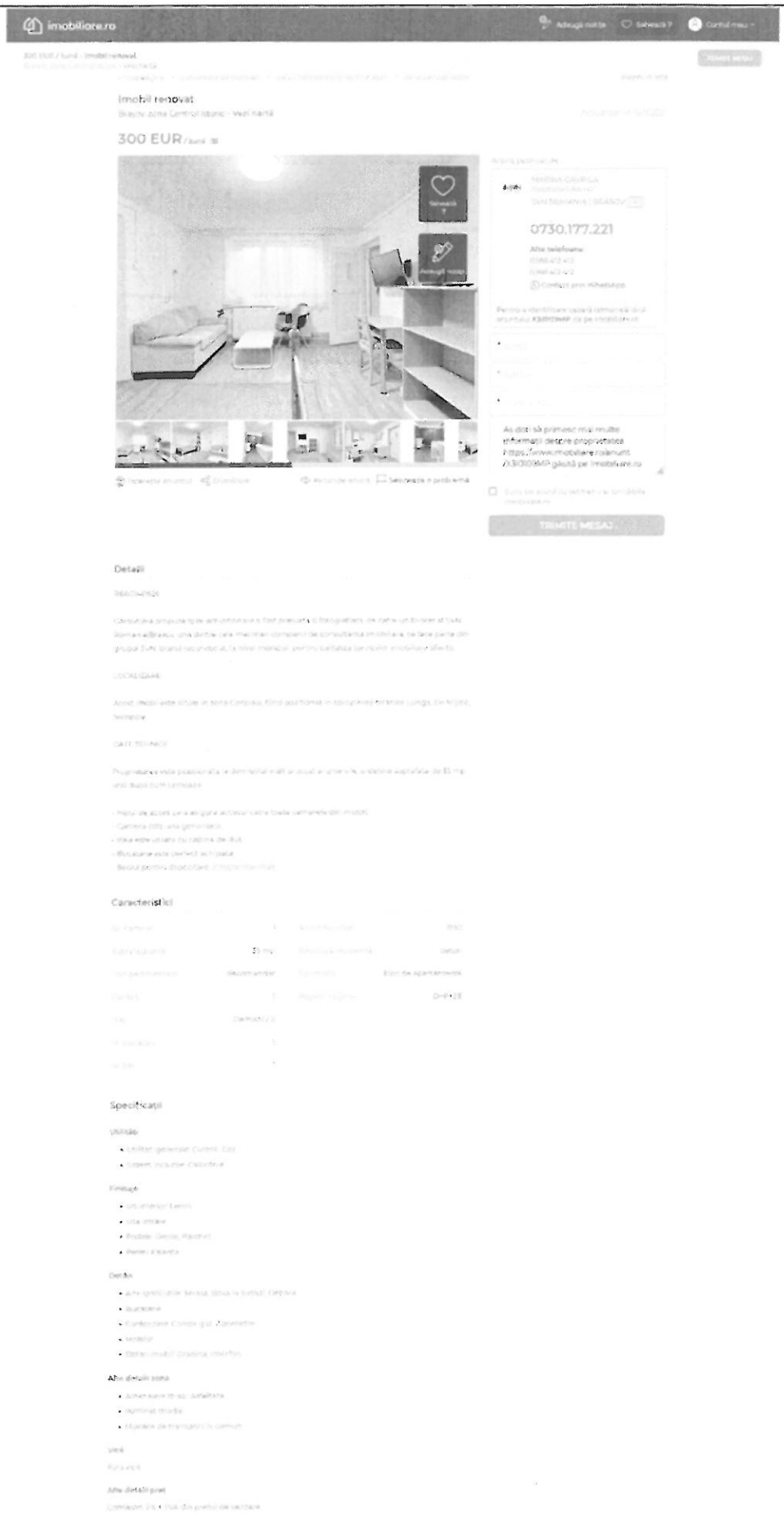
Descriere anunt

Daca esti in cautarea unui imobil situat la casa, in centrul Brasovului, Blitz are oferta perfecta pentru tine! Garsoniera spatioasa compusa din dormitor, hol, baie, iar bucataria este un corp separat, chiar langa casa propriu zisa, pe stiful caselor din acea zona. Vecinii sunt linistiti iar casa se afla langa toate punctele de interes din centru. BLITZ 61056AI

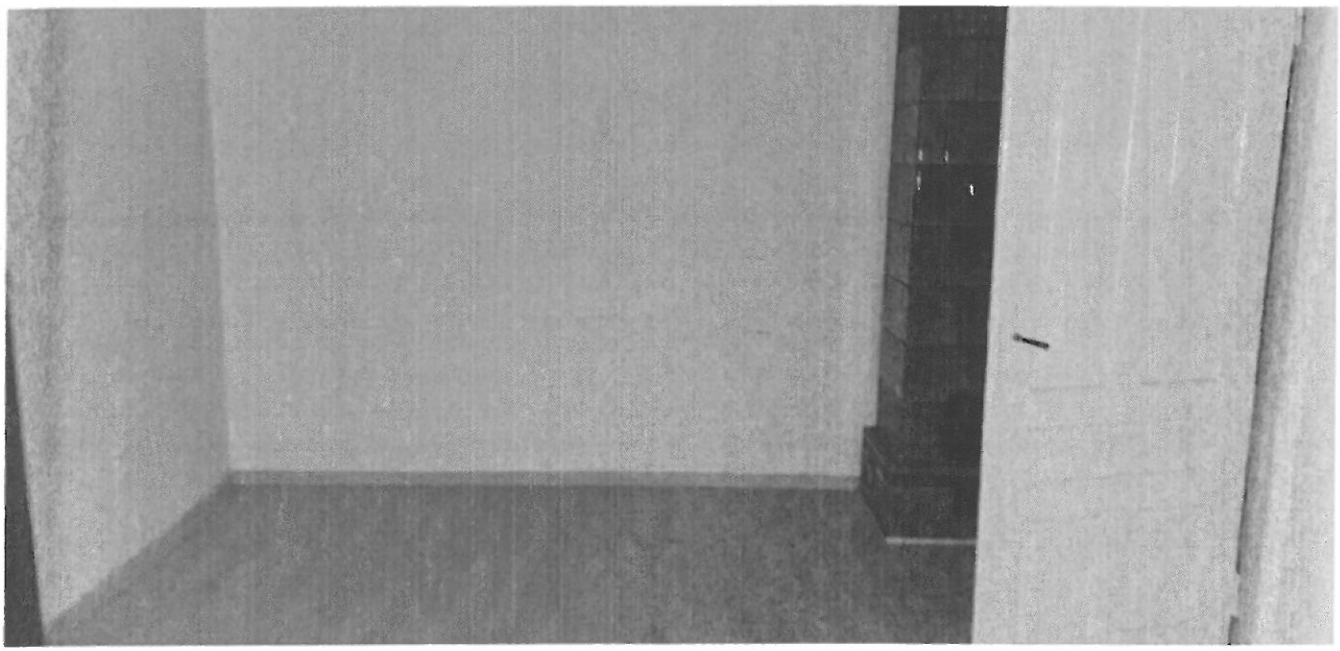
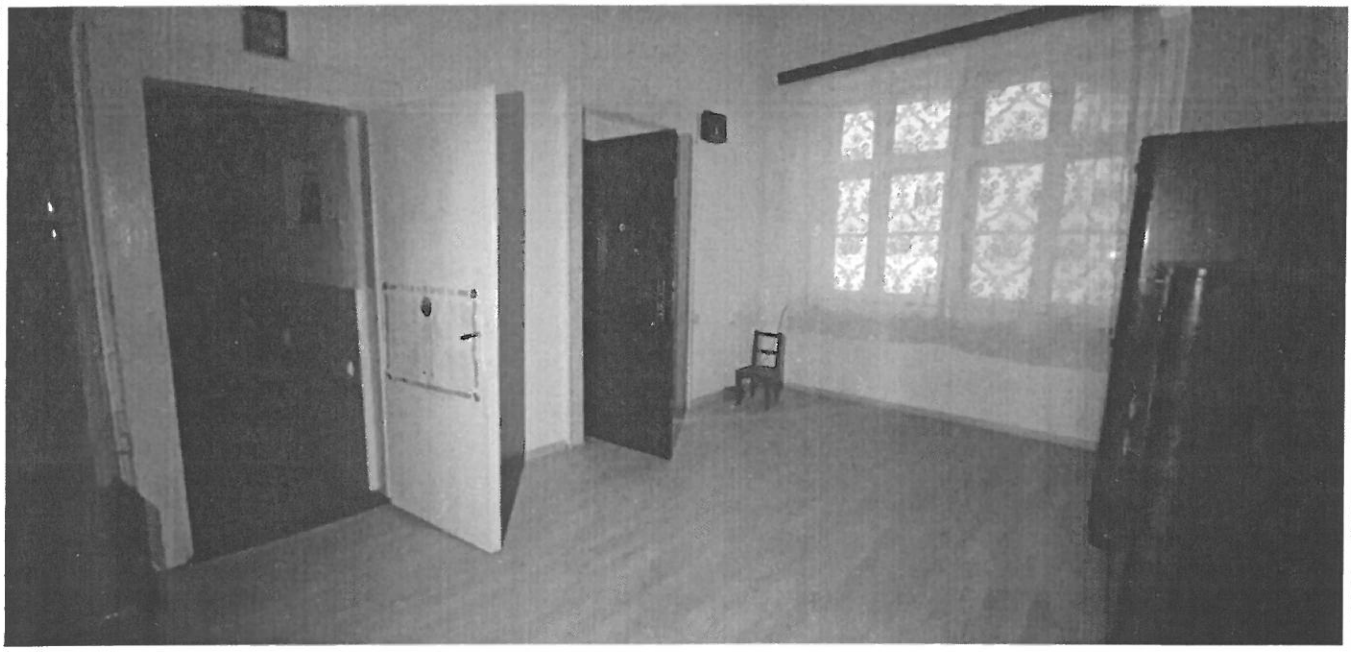
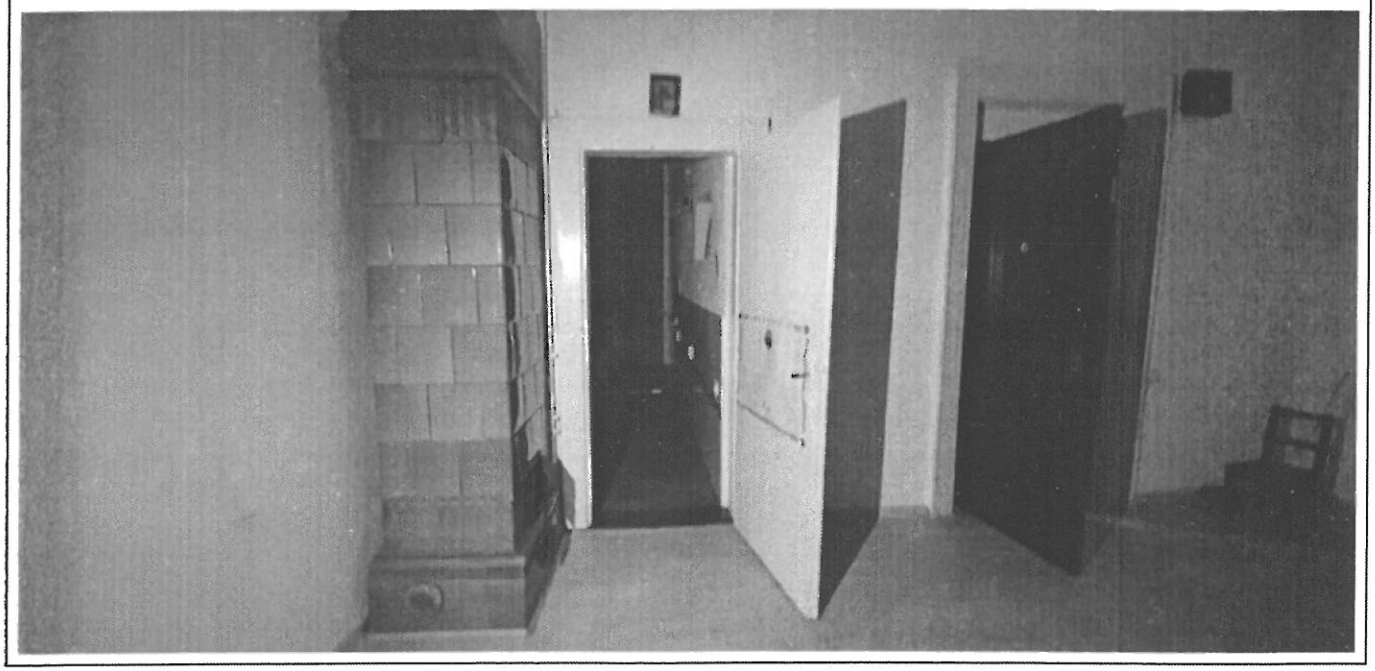
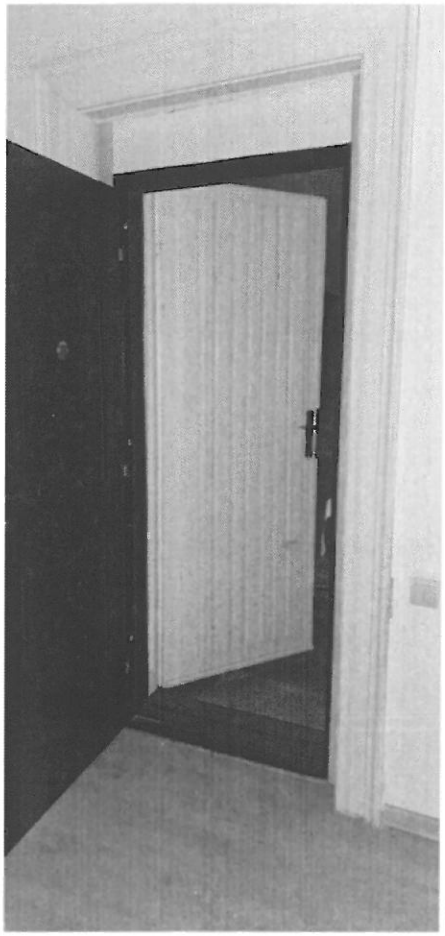
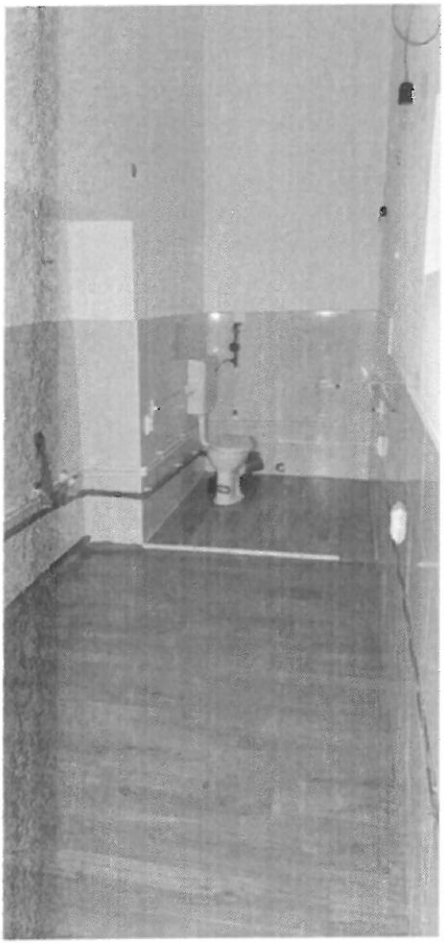
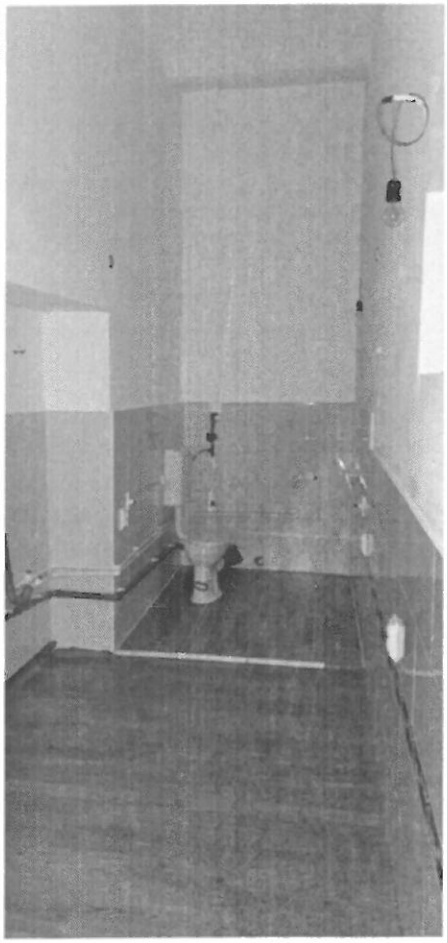
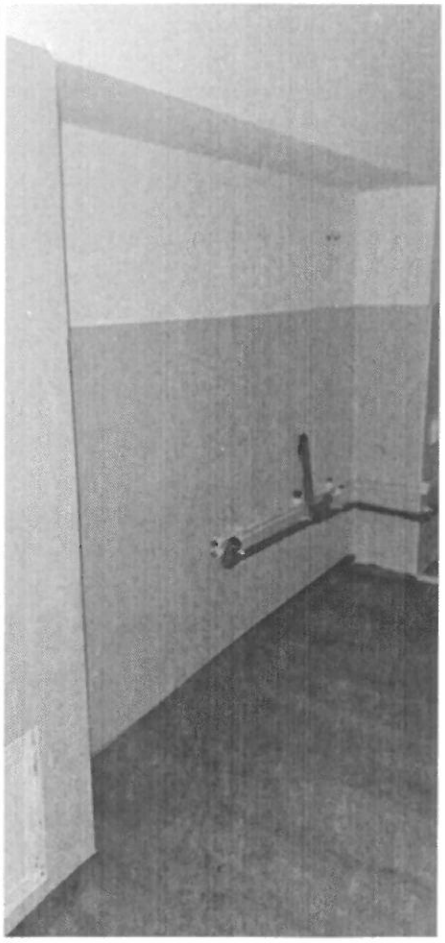
Caracteristici

Tip locuinta	fara informatii
Tip vanzator	agentie
Compartimentare	fara informatii
Orientare	fara informatii
Suprafata teren (m²)	35 m²
Facilitati	fara informatii
Caracteristici	fara informatii
Siguranta	fara informatii
Infrastructura	fara informatii
Lift	nu
Imprejurimi	fara informatii
Tip oferta	fara informatii
Anul constructiei	fara informatii

Comparabila 2



Comparabila 3

ANEXA 4

IMAGINI APARTAMENT EVALUAT