

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
ORAȘUL BRAȘOV
U.A.T. BRAȘOV

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. Republicii nr. 13, ap. 6

LICITAȚIE PUBLICĂ DIN DATA DE **12.09.2022**

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 (se va nota pe plic numele, domiciliul participantului și adresa imobilului pentru care participă):

- copie de pe actele de stare civilă, carte de identitate, certificat de căsătorie, certificat de naștere pentru copii ce nu au carte de identitate;
- certificate de atestare fiscală emise de Direcția Fiscală Brașov, str. Dorobanților nr. 4, 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;
- 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;
- 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)
- formular F4 (declarație pe proprie răspundere că va respecta condițiile de mediu specifice bunului);
- formular F5 (declarație pe proprie răspundere că nu va schimba parțial sau total destinația bunului ori structura interioară a acestuia).

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 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 **18,92** mp, proprietate privată a Statului Român/UAT Brașov, situat în **str. Republicii nr. 13, ap. 6**, Municipiul Brașov.

Tit. II

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

Condiții de eligibilitate.

La licitația pentru închirierea spațiului în suprafață de **18,92** mp situat în Brașov **str. Republicii nr. 13, ap. 6**, 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 **12.09.2022** ora 9:00 conform anunțului, la sediul RIAL SRL Brașov din Brașov, str. Al. I. Cuza nr.29.

Tit. I. Acte necesare

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

PLICUL EXTERIOR (se va nota pe plic numele, domiciliul participantului și adresa imobilului pentru care participă):

- copie de pe actele de stare civilă, carte de identitate, certificat de căsătorie, certificat de naștere pentru copii ce nu au carte de identitate;
- certificate de atestare fiscală emise de Direcția Fiscală Brașov, str. Dorobanților nr. 4, 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;
- 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;
- 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)
- formular F4 (declarație pe proprie răspundere că va respecta condițiile de mediu specifice bunului);
- formular F5 (declarație pe proprie răspundere că nu va schimba parțial sau total destinația bunului ori structura interioară a acestuia).

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 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 **18,92** mp, proprietate privată a Statului Român/UAT Brașov, situat în **str. Republicii nr. 13, ap. 6**, Municipiul Brașov.

Tit. II

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

Condiții de eligibilitate.

La licitația pentru închirierea spațiului în suprafață de **18,92** mp situat în Brașov **str. Republicii nr. 13, ap. 6**, 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 **21.06.2022** 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. Republicii nr. 13, ap. 6**, 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 spațiu 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 **18,92** mp, situat în Brașov, **str. Republicii nr. 13, ap. 6**

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 **39,35** €/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 Municipiului 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 78,7 €, 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. RO91 BFER 1960 0003 6727 RO01 deschis la Techventures Bank, Sucursala Brasov, titular 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 urmă 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 utilități (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 conviețuirea 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 ceseze 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 Braşov din str. Al. I. Cuza nr.29 sau poate fi descărcată, în mod gratuit, de pe site-ul instituţiei.

12.17 În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări faţă de informaţiile deja publicate şi incluse în documentaţia de atribuire sau ca urmare a apariţiei unor motive obiective şi 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 documentaţia de atribuire şi trebuie să cuprindă detaliat toate condiţiile prevăzute în caietul de sarcini. Oferta şi toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

12.19 Orice comunicare, solicitare, informare, notificare şi 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 modalităţi :

- (a) prin poştă (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 informaţii false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informaţiile solicitate.

Data, ora şi locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Data limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se vor depune la registratura RIAL SRL Braşov din str. Al. I. Cuza nr. 29, până în data de **09.09.2022**, ora 10:00.

Data şi ora deschiderii ofertelor:

Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul Rial SRL Braşov din str. Al. I. Cuza nr. 29, în cadrul şedinţei de licitaţie publică din data de **12.09.2022**, ora 9:00.

CAPITOLUL XIII. Desfășurarea licitației publice

Pot participa la ședința de licitație 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 licitației.

c) - se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, rezultată din certificatul 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 întrunște cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

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 prevăzute 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 R01107650, cont bancar nr. RO91 BFER 1960 0003 6727 R001 deschis la Techventures Bank, Sucursala Brasov, 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 Licitatie 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 deani, 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 spețele și comisiunile 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 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, împrejurimi).

(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 cheltuiulă proprie contract de prestări servicii cu furnizorii de utilități (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 gospodăresc și conform destinației pentru care a fost închiriat;

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

(f) să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor aflate în folosință 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 folosință exclusivă;

(i) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință 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 conviețuirea 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 ceseze 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.

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 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.

VI. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.12 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 colocationarii, agresiune fizică asupra celorlalți locatari etc.);

c) subînchirierea locuinței sau a unei părți din aceasta, precum și cedarea folosinței locuinței unor terțe persoane altele decât cele menționate în contract;

d) nerespectarea OBLIGAȚIILOR prevăzute în contract la CAPITOLUL IV, art.10, literele (a)-(s), în sarcina chiriașului și a persoanelor cu care locuiește.

VII. PRELUCRAREA DE DATE CU CARACTER PERSONAL

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

VIII. ALTE CLAUZE CONVENITE DE PĂRȚI

Art.14 Suprafața închiriată va fi utilizată conform destinației sale (locuință).

Art.15 Chiriașul a luat la cunoștință de Statutul Asociației de proprietari/locatari și se obligă să respecte toate obligațiile ce îi revin, în calitate de chiriaș, din prevederile acestui statut.

Încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR,

DIRECTOR GENERAL

ȘEF SERVICIU COMERCIAL

CONTABIL ȘEF

ȘEF SERVICIU JURIDIC

VIZAT CFP

ÎNTOCMIT,
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 **09.09.2022**, ora 10:00.

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 **12.09.2022**, la ora 9:00.

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

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 depuse 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 Licitatie.

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 colocarii, 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....., CNPvă 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

DECLARAȚIE

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

Subsemnatul(a), în calitate de
oferant 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
sanctiunea 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.....

DECLARAȚIE

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:

- voi respecta condițiile de mediu specifice bunului

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

.....

Semnătură.....

DECLARAȚIE

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:

- nu voi schimba parțial sau total destinația bunului ori structura interioară a acestuia

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

.....

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,

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

Semnătura Ofertantului, _____



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +40-268-416550



HOTĂRÂREA Nr. 166

din data de 29 martie 2022

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

Privind: închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinația de locuință proprietatea privată a Municipiului Brașov, aflat în administrarea Societății RIAL S.R.L., situat în Brașov, str. Republicii, nr. 13, ap. 6;

Consiliul Local al Municipiului Brașov, întrunit în ședință ordinară, azi 29 martie 2022;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 2.037 din 2022 al Primarului Municipiului Brașov, în calitate de inițiator;

- Raportul de specialitate al Societății RIAL S.R.L., privind închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinația de locuință proprietatea privată a Municipiului Brașov, aflat în administrarea Societății RIAL S.R.L., situat în Brașov, str. Republicii, nr. 13, ap. 6;

În conformitate cu prevederile:

- H.C.L. nr. 329 din 30.06.2020 prin care s-a aprobat ca imobilele cu destinația de locuințe și a celor cu altă destinație, proprietatea Municipiului Brașov, libere de orice sarcini, date în administrarea Societății RIAL S.R.L. să fie închiriate conform destinației acestora, prin licitație publică;

Văzând că imobilul de mai sus este proprietatea privată a Municipiului Brașov conform înscrisurilor din C.F. nr. 127119-C1-U6 Brașov, sub nr. cad. 127119-C1-U6 și se află în administrarea Societății RIAL S.R.L.;

Luând în considerație Raportul de evaluare nr. 398/1/1/2021(6390/2021) întocmit de S.C. Team Ronexpert S.R.L. Brașov, membru corporativ ANEVAR prin care s-a stabilit prețul minim de pornire la licitație în valoare de 39,35 euro/lună, respectiv 194,76 lei/lună;

Constatând că imobilul de mai sus, proprietatea privată a Municipiului Brașov, îndeplinește condițiile pentru a fi scos la închiriere prin licitație publică conform prevederilor H.C.L. nr. 329 din 30.06.2020;

Luând în considerare avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 5 și 6 ale Consiliului Local Brașov;

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, art. 362, alin. (1), alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinația de locuință proprietatea privată a Municipiului Brașov, aflat în administrarea Societății RIAL S.R.L., situat în Brașov, str. Republicii, nr. 13, ap. 6.

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

a. Bun imobil aflat în proprietatea privată a Municipiului Brașov, înscris în C.F. nr. 127119-C1-U6 Brașov, sub nr. cad. 127119-C1-U6, aflat în administrarea Societății Rial S.R.L. și cuprins în Inventarul mijloacelor fixe - clădiri al Societății RIAL S.R.L. cu valoarea de 2,77 lei.

b. Destinația bunului: Spațiu cu destinația de locuință.

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

d. Prețul minim al închirierii: 194,76 lei/lună.

Art. 3. Se aprobă Documentația de atribuire pentru închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinația de locuință situat în Brașov, str. Republicii, nr. 13, ap. 6, după cum urmează:

- | | |
|--|---------------|
| a. Caietul de sarcini | - Anexa nr. 1 |
| b. Fișa de date a procedurii | - Anexa nr. 2 |
| c. Contractul cadru conținând
clauze contractuale obligatorii | - Anexa nr. 3 |
| d. Formularele și modelele de documente | - Anexa nr. 4 |

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

Art. 5. Primarul Municipiului Brașov, Societatea RIAL S.R.L. și Comisia pentru evaluarea ofertelor privind închirierea prin licitație publică a spațiilor cu destinația de locuințe și a celor cu altă destinație proprietatea Municipiului Brașov, date în administrarea Societății RIAL S.R.L. constituită conform Dispoziției de primar nr. 1.748/27.06.2020 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Pamela-Maria Diaconu



**CONTRASEMNEAZĂ DE LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BRAȘOV,**

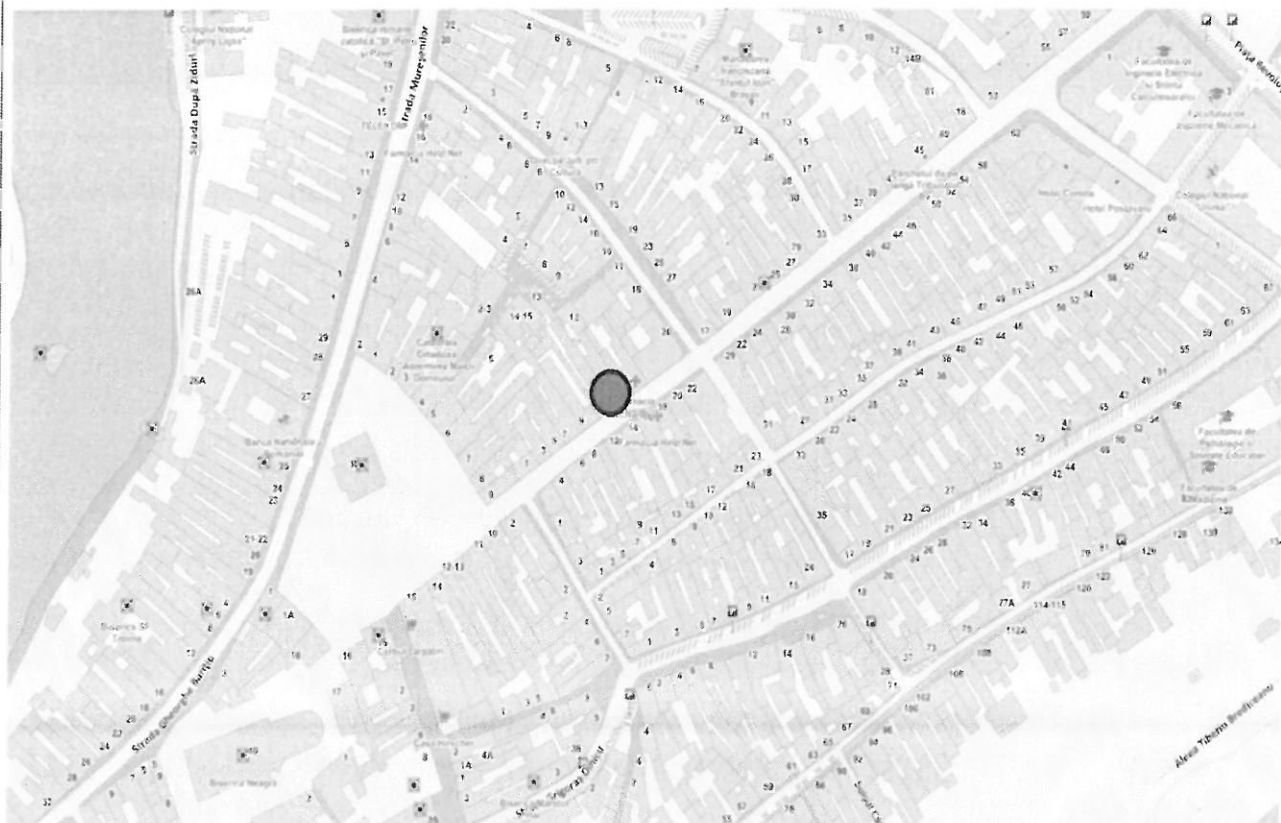
Adriana Trandafir



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 / 1 / 2021 (6390 / 2021)
Obiect: Stabilirea cuantumului chiriei pentru apartamentul nr. 6,
situat în mun. Braşov, Str. Republicii, nr. 13



Data: 30.11.2021



OPINIA ASUPRA VALORII

S.C. TEAM RONEXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR nr. 0643, cu sediul în mun. Brașov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563/16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ ȚIRIAC, a efectuat, în baza contractului nr. 398 / 2021 (6390 / 2021), raportul de evaluare pentru estimarea cuantumului chiriei pentru spațiul cu destinație rezidențială, aflat în proprietatea Municipiului Brașov (domeniul privat), situat în mun. Brașov, Str. Republicii, nr. 13, ap. 6.

Acest raport de evaluare a fost întocmit strict în scopul utilizării acestuia pentru stabilirea de către proprietar a „chiriei minime euro/mp” după procedurile sale interne, pentru procedura de licitație. Prezentă opinie este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie apartamentul, proprietatea Municipiului Brașov (domeniul privat), având destinație rezidențială, identificat prin CF 127119-C1-U6 Brașov nr. cad. 127119-C1-U6, compus din o cameră.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Brașov, Str. Republicii, nr. 13, ap. 6 și este în proprietatea Municipiului Brașov (domeniul privat) și în administrarea SC RIAL SRL.

Scopul evaluării: *estimarea chiriei de piață (minime) pentru apartament cu o cameră, în vederea stabilirii prețului de pornire al licitației.*

Proprietarul imobilului: Municipiul Brașov - domeniul privat (spațiu aflat în administrarea SC RIAL SRL)

1.2. Data evaluării: 30.11.2021

Data inspectării proprietății imobiliare: 11-25.11.2021

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2020
- Informațiile transmise de către reprezentanții beneficiarului
- Extras CF 127119-C1-U6 Brașov
- Planuri de încadrare în zonă și planul spațiului întocmit de ing. Pupăză Cristian
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 30.11.2021

1.4. Valoarea propusă

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor precum și scopul evaluării și caracteristicile proprietății supuse evaluării, în opinia noastră, cuantumul minim al chiricii, la data evaluării este:

pentru apartament cu o cameră, în suprafață de 18,92 mp:

39,35 Euro / lună, respectiv 194,76 lei / lună

(2,08 Euro/mp/ lună, respectiv 10,29 lei/mp/lună)

curs RON / EUR = 4,9490 RON din 30.11.2021

valoare obținută prin metoda comparațiilor de piață

(valorile nu conțin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente lunii noiembrie 2021;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind chiria minimă de piață;
- 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 conținute în Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare și conformare (SEV 102), Raportarea evaluării (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordări și metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630) și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Data: 30.11.2021



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 părțitori 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 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați 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. Berces Aron



CUPRINS

Sinteza evaluării

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 Condiții 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 conține 26 de pagini

Capitolul 1 PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării

Proprietatea imobiliară evaluată în prezenta lucrare:

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie spațiul locativ, proprietatea Municipiului Brașov - domeniul privat.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Brașov, Str. Republicii, nr. 13, ap. 6 și este în administrarea SC RIAL SRL. Apartamentul este identificat prin CF 127119-C1-U6 Brașov nr. cad. 127119-C1-U6.

1.2. Scopul evaluării

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

1.3. Utilizarea evaluării

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

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Acest raport de evaluare a fost întocmit strict în scopul utilizării acestuia pentru stabilirea de către proprietar/administrator a „chiriei euro/mp” după procedurile sale interne ce urmează a fi utilizată în procedura de licitație. Dreptul de proprietate evaluat este descris în capitolele următoare, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar (fără a se face investigații/verificări suplimentare). El este considerat integral și nerestricțiv și se referă exclusiv la proprietatea ce face obiectul închirierii. Se considera ca acest drept sta la baza calculului chiriei de către SC RIAL SRL, în cadrul reperelor contractuale existente în prezent (modelul-cadru al contractului de închiriere).

Conform solicitării s-a estimat cuantumul chiriei, înțelegând prin aceasta, chiria la ”valoare de piață” (tip de valoare definită în standardele de evaluare ANEVAR, cu mențiunile specifice făcute pe parcurs).

În accepțiunea standardelor de evaluare ANEVAR chiria de piață reprezintă „*Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Cuantumul chiriei s-a estimat luând în considerare ca imobilul fiind liber de orice fel de sarcini. Nu s-au efectuat investigații suplimentare, considerându-se dreptul integral al proprietarului. Ipoteza de lucru: utilizarea spațiului, în continuare, cu destinație rezidențială.

1.5. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator ing. Pupăză Diana, în perioada 11-25.11.2021. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (stare fizică, descriere, activitate desfășurată) și s-a efectuat măsurătoarea de către ing. Pupăză Cristian - pentru stabilirea suprafeței exacte de închiriat. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii

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

Data evaluării este **30.11.2021**.

1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și 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 și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu conțin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a „chiriei de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

- Cadrul general (SEV 100)
- Termenii de referință ai evaluării (SEV 101)
- Documentare și conformare (SEV 102)
- Raportarea evaluării (SEV 103)
- Tipuri ale valorii (SEV 104)
- Abordări și metode de evaluare (SEV 105)
- Drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230)
- Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630)

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia proprietății imobiliare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- ◆ Actele și informațiile puse la dispoziție de către reprezentanții proprietarului;
- ◆ Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
- ◆ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața municipiului Brașov, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil;
- ◆ Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro, www.olx.ro etc.
- ◆ Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- În estimarea chiriei s-a ținut seama de faptul că, chiar dacă chiria se atașează unui „mp Arie utilă”, acesta din urmă are ca susținere și o cotă de teren pe care este edificată clădirea.
- Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Orice neconcordanță între ipotezele de evaluare și situația reală (despre care evaluatorul nu a fost informat), atrage necesitatea de refacere a raportului prezent.
- Valoarea care stă la baza calculării chiriei este atașată imobilului, deci chiria se referă la suprafața utilă totală a spațiului (camere și dependințe, cote parti de uz comun).
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- În stabilirea valorii minime a chiriei, s-a ținut cont de starca spațiului la momentul inspecției.
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune 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 informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.
- Pentru efectuarea calculelor s-a lucrat în ipoteza în care lucrările de renovare la apartament vor fi executate de către chiriaș, iar termenul pentru care se va încheia contractul de închiriere este de minim 5 ani (perioada considerată suficientă pentru recuperarea investiției).
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiții limitative

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

1.12. Clauza de nepublicare

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

1.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății 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 și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

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

2.2. Situația juridică. Dreptul de proprietate

Spațiul este în proprietatea Municipiului Brașov (domeniu privat), conform extras CF pus la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului (extras CF anexat raportului). Suprafața a fost preluată din releveul întocmit de către ing. Pupăză Cristian (anexat prezentului raport).

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietăți imobiliare evaluate (apartament) se află în zona Centrul Vechi din mun. Brașov, jud. Brașov. Arterele de circulație învecinate sunt asfaltate.

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

Unități edilitare: rețelele de energie electrică, apă, gaz, canalizare.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona centrală, amplasare favorabilă, dotări și rețele edilitare bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Adresa imobilului – mun. Brașov, Str. Republicii, nr. 13, ap. 6

Identificare CF - CF 127119-C1-U6 Brașov nr. cad. 127119-C1-U6

Zona de încadrare în localitate – zona A

Descrierea clădirii – apartament cu destinație rezidențială - la mansarda (P+E+M)

PIF – înainte de 1989

Regim de înălțime clădire – P+E+M (apartament amplasat la mansarda clădirii)

Suprafața utilă – conform releveu întocmit de persoana autorizată ANCPI - 18,92 mp

Stare tehnică – nesatisfăcătoare (necesita lucrări de renovare / reparații și igienizare)

Mediu – normal

Structura construcției este următoarea:

- Fundații continue sub ziduri.
- Structura de rezistență și compartimentările din zidărie portantă de cărămidă.
- Planșee din lemn.
- Șarpantă lemn cu învelitoare țigla.
- Instalații pentru apă și canalizare.
- Iluminarea se face prin corpuri de iluminat cu incandescență.
- Instalații electrice cu circuite pentru prize și separat pentru corpuri de iluminat.
- Casa nu este termoizolată, iar locuința nu are centrală termică proprie.

Apartamentul este situat în mansarda casei cu regim de înălțime P+E+M. Finisajele apartamentului sunt inferioare, necesitând lucrări de renovare și igienizare. Nu au fost verificate instalațiile electrice, conductele, cu privire la funcționalitatea acestora. Apartamentul dispune de: tâmplărie lemn, pardoseala parchet și ciment. Apartamentul nu dispune și nu are acces la grup sanitar. Apartamentul se evaluează în ipoteza: apartament neutilat și nemobilat.

2.5. Analiza pieței 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 „preț/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 aparitia incertitudinilor în economia țării noastre (deficit bugetar în crestere, somaj în crestere etc).

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

Scăderea gradului de ocupare a fost observată în special în rândul spațiilor cu altă destinație (spații comerciale și în special birouri), deoarece o parte dintre chiriași 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 întâlnesc oferte suficiente pentru a putea formula o părere susținută de datele din piață.

Se concluzioneaza piata specifica, pentru:

- Spații cu destinația de locuință.

Oferta competitivă

Oferta se referă la producția și disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție cu proprietatea în cauză. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie – de asemenea, să aibă în vedere unitățile care vor fi demolate, adăugate sau înlocuite prin reconversie.

O analiză extinsă asupra zonelor comparabile din municipiul Brașov a condus la concluzia că pe piață există o ofertă semnificativă, acestea fiind întâlnite în casele din zona Centrului Vechi (în case P-P+3E).

În anexa ce conține ofertele competitive, atașată prezentului raport de evaluare, sunt prezentate detalii despre spațiile comparabile.

Din punct de vedere al ofertei competitive aceasta este relativ mare, iar lipsa cererii solvabile face ca, pe măsura trecerii timpului, cotațiile să scadă din ce în ce mai mult. Astfel, se regăsește aici întreaga plajă de componente a ofertei competitive.

Apare la acest moment și presiunea asupra celor care au scoase spațiile pe piață de o perioadă îndelungată și care pot fi nevoiți să apeleze la valorificare rapidă, mai degrabă înspre închiriere forțată.

Echilibrul pieței

Pe o perioadă scurtă timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă edificarea unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne uneori considerabil de mult, în urma tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se concretizează prin dezechilibru. Teoretic – oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp; practic – acest punct de echilibru rămâne greu de atins.

Pe piața proprietăților imobiliare de la nivelul municipiului Brașov se remarcă o ușoară tendință de scădere a prețurilor de închiriere pe fondul pandemiei de COVID-19.

Prețurile la care s-au înregistrat închirieri ale unor proprietăți similare variază în funcție de caracteristicile proprietății, zonare, acces, dimensiuni, finisaje, existența mobilierului și a dotării specifice etc.

Analizând situația actuală, se poate formula concluzia că în cazul proprietății evaluate, în zona de amplasare a acesteia și date fiind caracteristicile/tipul acestora, tendința pentru perioada imediat următoare este de scădere și / sau stagnare a prețurilor de închiriere.

Brașovul este unul dintre cele mai mari, mai importante și mai dinamice orașe din România. Fiind un important centru economic al României, precum și un centru universitar, toate acestea nu au cum să nu influențeze piața imobiliară. Din ceea ce privește prețul apartamentelor, în Brașov se găsesc printre cele mai scumpe apartamente din țară, iar la nivelul chiriilor, situația este similară. Fie că e vorba

de studenți, sau doar persoane care lucrează în Brașov și au nevoie de o locuință, cu toții sunt afectați de prețurile chiriilor din Brașov.

Ofertele agențiilor imobiliare abundă de apartamente de închiriat în Municipiul Brașov. Fie că e vorba de apartamente de 1, 2 sau 3 camere, ofertele sunt numeroase și sunt pe toate gusturile. În ceea ce privește apartamentele cu 1 cameră, sau garsonierele, prețurile pot varia de la mai puțin de 150 de EUR, până la prețuri de peste 400 de EUR. Astfel, un apartament de 1 cameră, situat la un etaj intermediar al unui bloc de locuințe din zona Răcădău, se închiriază la prețul de 200 EUR pe lună. Acest apartament are 38 mp, dispune de centrală termică, ușă metalică, gresie, faianță, parchet, arată foarte bine și se închiriază complet mobilat și utilat.

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

În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, ofertele sunt mult mai numeroase, prețurile putând diferi în funcție de locație, finisaje, suprafață și alte aspect. Astfel, un apartament de 2 camere decomandat, situat la un etaj intermediar al unui bloc de locuințe din zona Griviței, se închiriază la prețul de 320 EUR pe lună. Apartamentul este complet renovat, are o suprafață de 57 mp și dispune de centrală proprie, ușă metalică, geamuri termopan, gresie, faianță și parchet. Un alt apartament de 2 camere decomandat, de această dată la un etaj intermediar al unui bloc de locuințe din zona Răcădău se închiriază la prețul de 400 EUR pe lună. Apartamentul dispune de o suprafață de 54 mp, geamuri termopan, centrală proprie, mobilier nou, gresie, faianță și parchet nou. Locuința are 2 camere, o baie, o bucătărie, un balcon închis, loc de parcare și boxă la subsol.

În privința ofertelor de apartamente de 3 camere, acestea sunt mai puțin numeroase decât cele de 2 camere, iar în unele cazuri chiar mai ieftine, diferența fiind dată de locație și finisaje. Astfel, un apartament de 3 camere din zona Răcădău, cu o suprafață de 76 mp, se închiriază la prețul de 350 EUR pe lună. Apartamentul este situat la un etaj intermediar al unui bloc de locuințe din zona Molidului și este compus din 3 camere, 2 băi, 2 balcoane, dintre care unul este închis, bucătărie cu cămară inclusă și alt spațiu de depozitare. Apartamentul se închiriază parțial mobilat și utilat.

În ceea ce privește zona studiată (zona Centrului Vechi), au fost identificate oferte pentru chirii cuprinse între 200 și 300 Euro/lună (pentru apartamente cu finisaje medii spre superioare și mobilate/utilate complet). Prețul este influențat de suprafață, finisaje, dotări precum și 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 în cadrul licitației.

Se precizează că această chirie se referă la suprafața utilă totală a spațiului. Chiar dacă chiria se atașează unui „mp Arie utilă”, în estimarea chiriei s-a ținut seama de faptul că fiecare clădire are ca susținere terenul pe care este edificată (de sub clădire).

3.2. Metodologia de estimare a chiriilor

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Premisa majoră a acestei metode este că valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

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

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

Evaluatorul ajustează chiriile comparabile în funcție de anumite elemente care pot influența nivelul acestora. Astfel, criteriile de comparație uzual utilizate (preț/mp arie utilă închiriabilă) au fost supuse analizei prin prisma alternativelor existente pe piață, într-un interval considerat corespunzător la utilizarea impusă.

Elementele de comparație pentru analiza chiriei sunt:

- condițiile de închiriere,
- conjunctura pieței,
- localizare (amplasamentul sau tendințele în atitudinile pieței față de amplasamentul proprietății),
- caracteristici fizice (dimensiunea, starea tehnică, finisaje),
- destinația proprietății, utilizare
- componente nonimobiliare (dotări și mobilier).

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

În cazul de față chiriile au fost atribuite diferențiat pe următoarele:

- pe locații, pe caracteristicile tehnice și funcționale ale spațiilor, pe suprafața utilă a clădirilor.

Analiza comparabilelor s-a axat pe spații similare ca potențial din punct de vedere al solvabilității cererii; Din punct de vedere al comparabilității cu imobile similare pe piața specifică se constată existența unor închirieri „la piață”.

S-au cuantificat diferențieri între spațiile de la parter și cele de la etaj, primele având un pret de închiriere unitar ușor mai mic decât al celor de la etaj. Deci, pe piață, în conformitate cu echilibrul pieței (libere), apartamentele de la parter sunt cotate mai rău.

Mențiuni speciale:

- Negocierea. În situația în care sunt disponibile sau se utilizează numai informații privind ofertele de închiriere, acestea sunt ajustate cu marjele de negociere specifice fiecărei situații în parte.

Evaluatorul obține aceste informații, apelând de obicei la participanții neutri în tranzacție, cum ar fi: avocați/notari și agenți imobiliari.

Ajustările operate se referă în principal la următoarele elemente:

- Localizarea. Corecțiile pe motivul localizării se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate. Diferențele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăților comparabile. Corecțiile se exprimă de regulă procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate amplasării într-o anumită zonă.

- Caracteristicile fizice. Diferența între caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile și proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă și corecție. S-au avut în vedere dimensiunile spațiului (suprafața), tipul constructiv al imobilului, vechimea acestuia, gradul de finisare. O suprafață mai mică, însemnând o valoare unitară /mp mai mare decât a unui spațiu cu o suprafață mai mare.

- Utilizarea. Evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate.

- Componente nonimobiliare. Majoritatea apartamentelor care sunt de închiriat, sunt mobilate și au dotările necesare (frigider, aragaz, electrocasnice etc). În cazul apartamentului pentru care se dorește stabilirea chiriei minime de piață, acesta nu are nici mobilier, nici alte dotări.

3.3. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare se definește ca: „Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare”. Caracteristicile esențiale ale amplasamentului rămân neschimbate chiar dacă pe teren se află sau nu un imobil (destinația imobilului poate fi schimbată). Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător iar valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de acest teren.

CMBU este analizată uzual în situațiile:

- 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 utilizările 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 demolarca 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 în 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 renovat integral)	fara	fara	fara
5	Condițiile pietei	actual	nov.21	nov.21	nov.21
6	Adresa	Str. Republicii Nr.13 Ap.6 Mansarda	Centrul Vechi	Centrul Vechi	Centrul Vechi
	Localizare	Centrul Vechi	Centrul Vechi	Centrul Vechi	Centrul Vechi
7	Caracteristici fizice				
	Tip spatiu	M / P+E+M	etaj 2 din P+3E	P din P	D din D+P+2E
	Finisaje si dotari	finisaje inferioare / nemobilat, neutilat / fara baie	finisaje medii spre superioare / mobilat si utilat	finisaje medii spre superioare / mobilat si utilat	finisaje superioare / mobilat si utilat
	Incalzire/apa calda	fara	da	da	da
	Arie utila (mp)	18.92	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. Republicii Nr.13 Ap.6 Mansarda	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 renovat integral)	fara	fara	fara
Ajustare procentuala		-40%	-40%	-40%
Ajustare pentru conditii de inchiriere		-2.57	-2.57	-3,09
Pret ajustat		3,86	3,86	4,63
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		3,86	3,86	4,63
LOCALIZARE				
Localizare	Str. Republicii Nr.13 Ap 6 Mansarda	Centrul Vechi	Centrul Vechi	Centrul Vechi
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru localizare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		3,86	3,86	4,63
CARACTERISTICI FIZICE				
Amplasament spatiu	M / P+E+M	etaj 2 din P+3E	P din P	D din D+P+2E
Ajustare procentuala		0%	-1%	1%
Ajustare pentru amplasament spatiu		0,00	-0,04	0,05
Pret ajustat		3,86	3,82	4,68
Finisaje si dotari	finisaje inferioare / nemobilat. neutrat / fara baie	finisaje medii spre superioare / mobilat si utilat	finisaje medii spre superioare / mobilat si utilat	finisaje superioare / mobilat si utilat
Ajustare procentuala		-40%	-40%	-45%
Ajustare pentru finisaje		-1,54	-1,53	-2,11
Pret ajustat		2,32	2,29	2,57
Incalzire	fara	da	da	da
Ajustare unitara		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru incalzire		-0.23	-0.23	-0.26
Pret ajustat		2,08	2,06	2,31
Aria utila	18,92	35	35	35
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru aria utila		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		2,08	2,06	2,31
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru caracteristici econom.		0,00	0,00	0,00

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	Str. Republicii Nr.13 Ap.6 Mansarda	Centrul Vechi	Centrul Vechi	Centrul Vechi
Pret ajustat		2,08	2,06	2,31
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		2,08	2,06	2,31
Ajustare totala neta		-5,06	-5,08	-6,26
Ajustare totala neta (%)		-70,81%	-71,19%	-73,03%
Ajustare totala bruta		5,06	5,08	6,36
Ajustare totala bruta (%)		70,81%	71,19%	74,20%
Nota: Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta (%)				
Valoare chirie lunara unitara la data de 30.11.2021		curs RON / 1EUR	EUR/mp	2,08
		4,949	RON/mp	10,29
Valoare chirie lunara totala la data de 30.11.2021		curs RON / 1EUR	EUR	39,35
		4,949	RON	194,76

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 80%, valoare ce reprezintă 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 în mun. Brașov, Str. Republicii, nr. 13, ap. 6, jud. Brașov, prin metoda comparației, este: 2,08 Euro/mp/lună, respectiv 39,35 Euro/lună (valoarea nu conține TVA).

Capitolul 4

RECONCILIAREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor precum și scopul evaluării și caracteristicile proprietății supuse evaluării, în opinia noastră, cuantumul minim al chiriei, la data evaluării este:

pentru apartament cu o cameră, în suprafață de 18,92 mp:

39,35 Euro / lună, respectiv 194,76 lei / lună

(2,08 Euro/mp/ lună, respectiv 10,29 lei/mp/lună)

curs RON / EUR = 4,9490 RON din 30.11.2021

valoare obținută prin metoda comparațiilor de piață

(valoarea nu conține TVA)

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este valoarea obținută prin metoda comparațiilor directe, deoarece ține seama de starea pieței imobiliare a mun. Brașov, de starea finisajelor, de nivelul dotărilor, de utilizarea permisă legal a spațiilor etc.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport:

Valoarea este o predicție.

Valoarea este subiectivă.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Mențiuni suplimentare:

Atașarea suplimentară a unor componente neluuate 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 licitației.

În concluzie, chiria de piață (minimă) a proprietății imobiliare este:

39,35 Euro / lună, respectiv 194,76 lei / lună

(2,08 Euro/mp/ lună, respectiv 10,29 lei/mp/lună)

curs RON / EUR = 4,9490 RON din 30.11.2021

valoare obținută prin metoda comparațiilor de piață

(valorile nu conțin TVA)



ANEXA 1

ACTE UTILIZATE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov

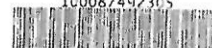
ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 127119-C1-U6 Brașov

Nr. cerere 116274
Ziua 21
Luna 08
Anul 2020

Cod verificare
100087492305



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi 501

Adresa: Loc. Brașov, Str. Republicii, Nr. 13, Et. M, Ap. 6, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit cu nr. top. inițial 5590 de 273,60 mp, fundațiile, zidurile portante, fațadele, scările de acces (de la parter la etaj 1), ușa de intrare, scările și casa scării (etaj 1 spre etaj 2, etaj 2 spre mansardă), culoarul de trecere situat la nivelul etajului 1, balconul de pe casa scării situat la nivelul etajului II, holul comun situat la etajul II și mansardă, șarpanta, înveltoarea, bransamentele instalațiilor existente

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	127119-C1-U6	-	20	957/35700	735/27400	camera, spalatorie - Sup. utilă = 19.85 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
116274 / 21/08/2020	
Act Administrativ nr. 241, din 25/04/2005 emis de PRIMĂRIA BRASOV, hotărârea 378/28.06.2018 de Consiliul Local al Municipiului Brașov; Act Administrativ nr. 349665, din 22/07/2020 emis de Direcția Fiscală Brașov, Act Notarial nr. 3846/05-08-2020 emis de NP Ionas Alexandru Mihai, Act Administrativ nr. decizia 9/11-01-1991 emis de Prefectura Județului Brașov;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală
1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRASOV, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 127119-C1-U6 Comuna/Oraș/Municipiu: Brașov

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Brașov, Str Republicii, Nr. 13, Et. M, Ap. 6, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit cu nr. top. inițial 5590 de 273,60 mp, fundațiile, zidurile portante, fațadele, scările de acces (de la parter la etaj 1), ușa de intrare, scările și casa scârilor (etaj 1 spre etaj 2, etaj 2 spre mansarda), culoarul de trecere situat la nivelul etajului 1, balconul de pe casa scării situat la nivelul etajului II, holul comun situat la etajul II și mansardă, șarpanta, învelitoarea, bransamentele instalațiilor existente

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	127119-C1-U6	-	20	957/35700	735/27400	camera, spalatorie - Sup. utila = 19.85 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile 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 și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
28-08-2020

Asistent Registrator,
IOANA-SORINA UDORACHE

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



ANEXA 2

PLANURI UTILIZATE



COMPARABILE UTILIZATE PENTRU STABILIREA CHIRIEI

storia

Anunturi • Anunturi rezidentiale • Companii • Blog • Creditare • Cartica de birou

Contul meu

Adauga anunt

Inapoi la lista

Apartment de inchiriat • Brasov (judet) • Trasov • Centrul Nou • Garsoniera zona Centrul Istoric

Anca Diaconu

Agentie

0770 360 807

+40

Sunt interesat de servicii profesionale si as dori sa obtin mai multe informatii din care a efectuat o vizita Motivati!

Online Services S.R.L. Brasov

Vizualiza servicii oferite online

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Garsoniera zona Centrul Istoric

250 €

6 Lm²

Prezentare generala

Suprafata construita	42 m ²	Suprafata utila	35 m ²
Numarul de camere	1	Numarul de bai	1
Etag	2/3	Tip proprietate	Tara informata
Utilizabila	Tara informata	Facilitati exterioare	balcon
Ofert vizitatie prin apel	Tara informata	Stare	Tara informata

Descriere anunt

Smart Imobiliare va propune spre inchiriere o garsoniera situata in Centrul Istoric la etajul 2 din 3 al unei case. Dispunind de o suprafata de 35 mp utili si este structurata dupa cum urmeaza: camera cu vedere pe balcon, bucatarie, baie si hol. Se inchiriază mobilat si utilat cum este prezentat in imagine.

Zona rezidentiala de interes major, la doar 2 minute de mers pe jos de magazinul Star si de Alei Suli-Tampa. In zona se gasesc numeroase magazine, restaurante, banci, farmacia, unitate de invatamant, locuri de joaca, statii de transport in comun si taxi.

Pentru mai multe informatii si vizionari, precizati ca ati vazut anuntul cu ID 4580092

Caracteristici

Tip locuinta	Tara informata
Tip vanzator	agentie
Compozitie constructie	Tara informata
Orientare	Tara informata
Decoratiuni interioare	Tara informata
Facilitati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	balcon
Reglante	Tara informata
Infrastructura	electricitate, apa curenta
Lift	nu
Imprejurari	scoli, transport public, zone comerciale
Tip clima	Tara informata
Anul constructiei	2008

Comparabila 1

[illegible]

IMAGINI APARTAMENT EVALUAT

