

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	-----------------------------------	---	--

Format Electronic

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Pentru închirierea unui spațiu cu altă destinație - garaj,
proprietatea privată a Municipiului Brașov, situat în
str. Lungă nr. 75 - garaj 4

LICITAȚIE PUBLICĂ DIN DATA DE 02.04.2024



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	---

LISTA DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

Tit. I – Acte necesare și informații generale privind locatorul...pag.3

Tit.II - Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea.....pag.6
procedurii de închiriere

Tit. III – Caietul de sarcini.....pag.7

Tit. IV – Machetă contract de închiriere.....pag.19

Tit. V – Fișa de date a procedurii.....pag.26

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.....pag.31
obligatorii

Tit.VII – Formulare și modele de documente.....pag.31-40



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

Tit. I.

Acte necesare

Pentru participarea la procedura de licitație publică sunt necesare următoarele documente:

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

A. PERSOANE FIZICE AUTORIZATE

- 1) certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, din care să rezulte că nu se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;
- 2) copie registru de venituri și încasări, pe ultima lună;
- 3) certificat de atestare fiscală emis de Direcția Fiscală din localitatea de domiciliu;
- 4) adeverință emisă de ANAF 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 domiciliului ofertantului;
- 5) copie certificat înregistrare fiscală;
- 6) chitanță privind constituirea garanției de participare;
- 7) chitanță privind plata taxei de participare licitație;
- 8) chitanță privind intrarea în posesia Documentației de Atribuire sau prima pagină de la caietul de sarcini în cazul descărcării electronice;
- 9) împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei fizice autorizate, dacă este cazul;
- 10) formular F1 (cerere de înscriere la licitație)
- 11) formular F2 (fișa ofertantului);
- 12) formular F3 (declarație eligibilitate);
- 13) formular F4 (declarație pe proprie răspundere că va respecta condițiile de mediu specifice bunului);
- 14) formular F5 (declarație pe proprie răspundere că nu va schimba parțial sau total destinația bunului ori structura interioară a acestuia).

B. PERSOANE JURIDICE

- 1) certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, din care să rezulte că nu se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;
- 2) copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

3) copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante;

4) copie de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală;

5) certificat de atestare fiscală emis de Direcţia Fiscală din localitatea de domiciliu;

6) adeverinţă emisă de ANAF din care să rezulte faptul că are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local al al domiciliului ofertantului;

7) împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, dacă este cazul;

8) chitanţă privind constituirea garanţiei de participare;

9) chitanţă privind plata taxei de participare licitaţie;

10) chitanţă privind intrarea în posesia Documentaţiei de Atribuire sau prima pagină de la caietul de sarcini în cazul descărcării electronice;

11) balanţă de verificare a societăţii comerciale;

12) formular F1 (cerere de înscriere la licitaţie);

13) formular F2 (fişa ofertantului);

14) formular F3 (declaraţie eligibilitate);

15) formular F4 (declaraţie pe proprie răspundere că va respecta condiţiile de mediu specifice bunului);

16) formular F5 (declaraţie pe proprie răspundere că nu va schimba parţial sau total destinaţia bunului ori structura interioară a acestuia).

C. PERSOANE FIZICE

1) copie de pe actele de stare civilă, carte de identitate, certificat de căsătorie, certificat de naştere pentru copii ce nu au carte de identitate;

2) certificate de atestare fiscală emise de Direcţia Fiscală Braşov, str. Dorobanţilor nr. 4, din care să rezulte faptul că are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local al Municipiului Braşov;

3) adeverinţe emise de ANAF Braşov, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, din care să rezulte faptul că are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local al Municipiului Braşov;

4) dovada tuturor veniturilor realizate de titularul de contract precum şi a persoanelor care vor locui împreună cu acesta;

5) chitanţă privind constituirea garanţiei de participare;

6) chitanţă privind plata taxei de participare licitaţie;

7) chitanţă privind intrarea în posesia Documentaţiei de Atribuire, dacă este cazul;



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

8) împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei fizice, dacă este cazul;

9) formular F6 (cerere de înscriere la licitaţie)

10) formular F7 (fişa ofertantului)

11) formular F8 (declaraţie eligibilitate)

12) formular F4 (declaraţie pe proprie răspundere că va respecta condiţiile de mediu specifice bunului);

13) formular F5 (declaraţie pe proprie răspundere că nu va schimba parţial sau total destinaţia bunului ori structura interioară a acestuia).

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

Preţul caietului de sarcini: caietul de sarcini se pune la dispoziţia ofertanţilor gratuit în format electronic sau pe suport hârtie, contra sumei de 50 lei la registratura RIAL SRL.

Taxa de participare: taxa de participare la licitaţie este de 600 lei şi se achită la caseria RIAL SRL Braşov din str. A. I. Cuza nr.29.

Taxa de participare nu se restituie.

Nu are dreptul să participe la licitaţie:

- persoana fizică autorizată sau persoana juridică care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ – teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie, conform art.339 alin.2 din Codul Administrativ;

- persoana fizică autorizată sau persoana juridică care a deţinut în chirie un spaţiu cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, proprietatea Statului Român sau a Municipiului Braşov şi a cărui contract a fost reziliat pentru neexecutarea obligaţiilor asumate, în ultimii 3 ani.



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

Informații generale privind locatorul

UAT Braşov, prin administrator Rial SRL Braşov cu sediul în Braşov, 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 altă destinație-garaj în suprafață de **11,75 mp**, proprietatea privată a Municipiului Braşov, situat în **str. Lungă nr. 75**, Municipiul Braşov.

Tit. II

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere.

Condiții de eligibilitate.

La licitația pentru închirierea spațiului cu altă destinație-garaj în suprafață de **11,75 mp**, situat în Braşov **str. Lungă nr. 75**, se pot înscrie persoane fizice autorizate și persoane juridice române 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 îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

- nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare și care pot demonstra prin documente de eligibilitate că posedă potențial financiar necesar respectării tuturor obligațiilor de investiții ce decurg din caietul de sarcini.

Licitația se va desfășura în data de **02.04.2024, ora 09:30**, conform anunțului, la sediul Rial SRL Brașov, cu sediul în Brașov, str. Al. I. Cuza nr.29.

Tit.III

CAIET DE SARCINI

Privind închirierea a unui spațiu cu altă destinație-garaj, proprietate privată a Municipiului Brașov, situat în **str. Lungă nr. 75.**

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezenta Documentație de atribuire s-a întocmit în vederea organizării unei licitații având ca obiect închirierea unui spațiu cu altă destinație-garaj, proprietate privată a Municipiului 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 Municipiului Brașov și în administrarea Rial SRL Brașov.

CAPITOLUL II. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	---

Spațiul în suprafață de **11,75 mp**, situat în Brașov, **str. Lungă nr. 75**, cu destinația garaj.

CAPITOLUL III. Condițiile și regimul de exploatare a spațiului închiriat

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

3.2 De asemenea, locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. 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 doar cu acordul RIAL SRL.

3.3 Locatarul va fi responsabil cu plata tuturor taxelor asupra proprietății personale ce privesc bunurile locatarului din spațiul închiriat. Taxa pe clădiri care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor se stabilește în condiții similare impozitului pe clădiri. Taxa va fi proporțională cu suprafața spațiului închiriat și se plătește integral o dată pe an, nu mai târziu de 31 martie.

3.4 Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, electricitatea, etc. folosite de către locatar cu privire la spațiul închiriat în cursul locațiunii. Locatarul va plăti sumele în termen de 15 zile de la facturare. Locatarul nu va folosi nici un echipament sau dispozitiv care să utilizeze în mod excesiv energie electrică sau care, în opinia rezonabilă a

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	---

locatorului, să supraîncarce cablurile sau să interfereze cu serviciile electrice ale altor chiriași.

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

Prețul de pornire al licitației este de **23,03 €/lună**, calculat la cursul BNR din ziua publicării anunțului de licitație, conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR.

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 - 30%,
- c) protecția mediului înconjurător - 10%,
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - 20%.

În cazul în care exista 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, conform art. 341 alin. 17 din Codul Administrativ.

CAPITOLUL VI. Cerințele privind calificarea ofertanților

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

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	---

- au plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

- au depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în Documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în Documentaţia de atribuire;

- au îndeplinit la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

- nu sunt în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitaţie :

- persoana fizică autorizată sau persoana juridică care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie;

- persoana fizică autorizată sau persoana juridică care a deţinut în chirie un spaţiu cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, proprietatea Statului Român sau a Municipiului Braşov şi a cărui contract a fost reziliat pentru neexecutarea obligaţiilor asumate, în ultimii 3 ani.

Ofertanţii care îndeplinesc condiţiile menţionate mai sus sunt consideraţi eligibili.

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data şi ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfăşurării licitaţiei.



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	---

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. Quantumul garanției de participare, a taxei de participare și a caietulului de sarcini

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de **46,06 €** calculată la cursul BNR din ziua publicării anunțului de licitație (echivalentul a 2 chirii minime conform raportului de evaluare efectuat de evaluatorul acreditat ANEVAR) 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 RO91 BFER 1960 0003 6727 RO01 deschis la TECHVENTURES BANK, Suc. 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:



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	---

- 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 600 lei și se achită la casieria Rial SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr.29 sau prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO91 BFER 1960 0003 6727 RO01 deschis la TECHVENTURES BANK, Suc. Brasov, titular RIAL SRL, cod fiscal RO 1107650.

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

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	---

Preţul caietului de sarcini: caietul de sarcini se pune la dispoziţia ofertanţilor gratuit în format electronic sau contra sumei de 50 lei pe suport hârtie la registratura RIAL SRL.

CAPITOLUL VIII. Interdicţia subînchirierii sau cesionării bunului

Subînchirierea în tot sau în parte a spaţiului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terţ este interzisă.

CAPITOLUL IX. Durata închirierii

Durata închirierii este de 5 ani de la data încheierii contractului de închiriere.

CAPITOLUL X. Drepturile şi obligaţiile părţilor

Drepturile şi obligaţiile locatorului şi locatarului sunt prevazute în Tit.IV-Macheta contract de închiriere pentru spaţiul cu altă destinaţie-garaj.

CAPITOLUL XI. Perioada de valabilitate a ofertei.

Perioada de valabilitate a ofertei şi a garanţiei de participare este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

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

Reguli formale de prezentare şi depunere a ofertelor

12.1 Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile Documentaţiei de atribuire.

12.2 Ofertele se redactează în limba română.



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	---

12.3 Ofertele se depun în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de RIAL SRL, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora, la registratura Rial SRL Braşov din str. Al. I. Cuza nr. 29, până la data și ora limită stabilită în anunțul de închiriere.

12.4 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru spațiul licitat.

12.5 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de RIAL SRL.

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

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

12.8 Oferta depusă la o altă adresă a RIAL SRL decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

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

12.11 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.

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

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	---

12.13 În perioada cuprinsă între data publicării anunţului de închiriere şi data limită de depunere a ofertelor, RIAL SRL are obligaţia de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentaţia de atribuire.

12.14 Documentaţia de atribuire se obţine prin ridicarea contra cost de către cei interesaţi, de luni până vineri între orele 8.00-16.00 de la registratura Rial SRL Braşov din str. Al. I. Cuza nr.29 sau poate fi descărcată în mod gratuit, de pe site-ul instituţiei accesând www.rialbv.ro secţiunea Achiziţii şi licitaţii.

12.15 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, RIAL SRL are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

12.16 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.

12.17 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.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

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

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

- (a) prin poştă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);
- (b) depunerea la registratura RIAL SRL din str.Al.I.Cuza nr.29;

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

Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor
Data limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se vor depune la registratura Rial SRL Braşov din str. Al. I. Cuza nr.29, până în data de **01.04.2024, ora 11:30.**

Data și 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 **02.04.2024, ora 09:30.**

CAPITOLUL XIII. Desfășurarea licitației publice

Pot participa la şedinţa de licitație publică ofertanţii care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanţi ai acestora, care vor prezenta împuternicirea şi o copie de pe actul de identitate.

În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, RIAL SRL este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie publică cu respectarea aceleiaşi proceduri.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	---

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 operatori economici/grupuri de operatori economici, persoane fizice autorizate, persoane juridice române, 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 evaluare 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.

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

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	---

valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație publică. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

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

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții 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 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 către RIAL SRL.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, RIAL SRL 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.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

Tit. IV

MACHETĂ CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. ____ / ____

Încheiat între:

1. RIAL S.R.L. cu sediul în Braşov, Str. Al. I. Cuza nr. 29, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului Braşov sub nr. J08/1529/1998, cod fiscal RO 1107650, cont număr RO91 BFER 1960 0003 6727 RO01, deschis la TECHVENTURES BANK, Suc. Braşov, reprezentată legal de Director General ----- în calitate de **LOCATOR**

şi
2. [_____, cu sediul în _____, Str. _____, nr. __, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului _____ sub nr. J__ / __ / __, cod fiscal RO _____, cont număr _____, deschis la _____, reprezentată legal de Director General _____ în calitate de LOCATAR].

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

În baza Procesului verbal nr _____ / _____ al Comisiei de Licitatie şi a dispoziţiilor legale în vigoare, [conform OUG 57/2019 Codul Administrativ], părţile au convenit asupra prezentului contract de închiriere.

Cap. I – Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul prezentului contract îl reprezintă folosinţa spaţiului cu altă destinaţie - garaj, situat în Braşov, Str. _____ nr. __, în suprafaţă de __, __ mp.

Art. 2. Spaţiul ce face obiectul art.1 are destinaţia de _____ şi va fi folosit de către locatar conform destinaţiei date prin contract.

Spaţiul se predă conform descrierii din procesul verbal de predare-primire, anexă la prezentul contract.

Cap. II – Termenul închirierii

Art. 3. Termenul închirierii este de la data predării spaţiului, pe o perioada de _____, conform Procesului verbal nr _____ / _____ al Comisiei de Licitatie.



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

Cap.III – Prețul închirierii

Art. 4. Chiria pentru folosința spațiului este în cuantum de ____ lei + T.V.A / lună, începând cu data predării spațiului _____.

Art. 5. Chiria prevăzută la art. 4 va fi modificată din inițiativa locatorului anual prin indexare cu indicele de inflație comunicat de INS pentru anul anterior și de câte ori vor interveni modificări legislative, sau hotărâri ale autorității publice locale.

Art. 6. Chiria majorată conform art. 5 va fi comunicată de RIAL S.R.L. în termen de 30 zile de la decizia de majorare prin intermediul facturii și adresei de comunicare.

Neacceptarea noi chirii lunare în cel mult 15 zile de la comunicare de către locatar, reprezintă cauză de reziliere a contractului, cu aplicarea corespunzătoare a art. 32.

Cap. IV – Plata chiriei

Art. 7. Tarifele sunt stabilite în lei, RIAL SRL va emite lunar factura aferentă chiriei care va include contravaloarea chiriei cât și a penalităților unde este cazul, pentru luna în curs. Locatarul are obligația să achite contravaloarea facturii până în ultima zi a lunii următoare. Plata de către chiriaș se va putea face în numerar, 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.

Facturile vor fi transmise către locatar prin poștă sau curier la adresa indicată de acesta sau pot fi comunicate prin e-mail sau prin orice altă modalitate indicate de locatar. Dacă locatarul pretinde că nu a primit factura, acesta nu este exonerat de la plata contravalorii chiriei, putând fi eliberată locatarului la cerere o copie a facturii și/sau a anexelor facturii, contra cost conform tarifelor aprobate Hotărârilor Consiliului de Administrație.

Locatarul poate contesta în scris sumele facturate în termen de cel mult 30 de zile de la data emiterii facturii fiecărei luni, fără să fie exonerat de la achitarea integrală a facturii până la expirarea termenului de plată, urmând ca eventualele diferențe să fie corectate pe factura următoare emisă de RIAL SRL.

Necontestarea facturii în termenul mai sus precizat reprezintă acceptarea necondiționată a sumelor facturate, iar locatarul pierde dreptul de a contesta factura, recunoscând astfel că valoarea facturată a chiriilor care fac obiectul contractului are caracter cert, lichid și exigibil.

Art. 8. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,4% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, calculată asupra sumei scadente și neplătite, până la data achitării integrale a debitului constând în chirii restante, fără a fi necesară vreo solicitare formală pentru plata acestora. Penalitățile calculate de RIAL SRL și datorate de către locatar, pot depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

Debitul restant se va încasa în ordinea cronologică a scadenței acestuia, începând cu creanța cea mai veche, încasându-se mai întâi contravaloarea chiriilor restante și apoi contravaloarea penalităților.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

La încetarea/rezilierea contractului indiferent de motiv, locatarul are obligația să plătească către RIAL SRL sumele restante și/sau penalitățile de întârziere aferente. Chiria aferentă se calculează până la data predării efective a spațiului închiriat, iar penalitățile de întârziere aferente se calculează până la data plății efective a debitului principal.

Art. 9. Dacă perioada de neplată a chiriei este mai mare de 3 luni de zile sau dacă locatarul nu achită integral chiria lunară datorată conform înțelegerii din prezentul contract, părțile convin faptul că RIAL S.R.L. este îndreptățită să treacă la evacuarea locatarului.

Art. 10. Locatarul rămâne răspunzător de plata chiriei dacă abandonează spațiul, nu îl folosește din propria culpă sau renunță la acesta fără a proceda la predarea acestuia conform prevederilor din prezentul contract.

Art. 11. Locatarul se obligă să părăsească spațiul în termen de 48 de ore de la data la care i s-a pus în vedere acest lucru și să plătească chiria, utilitățile și toate taxele aferente spațiului ce cad în sarcina acestuia, până la momentul predării.

Cap. V – Garanții

Art. 12. Locatarul este obligat să constituie la locator un fond de garanție constând în echivalentul a 2 (două) chirii lunare, calculat la data întocmirii contractului.

Art. 13. Aceasta garanție se va modifica în funcție de cuantumul la care va fi modificată chiria. În cazul în care locatarul nu va achita garanția modificată în funcție de cuantumul la care va fi modificată chiria, constituie clauza de reziliere a contractului de închiriere. Neplata acestei garanții, în termen de 30 de zile calendaristice constituie clauza de reziliere a prezentului contract.

Art. 14. Garanția depusă de locatar nu este purtătoare de dobândă, va fi restituită acestuia fără actualizări, la valoarea de la data depunerii și numai la finalul locațiunii, urmare unei solicitări scrise în acest sens, cu condiția executării corespunzătoare a obligațiilor asumate prin contractul de închiriere și ulterior semnării de către locator a procesului verbal de predare - primire a spațiului cu altă destinație ce face obiectul locațiunii.

Art. 15. În cazul în care locatarul întârzie îndeplinirea oricărei obligații de plată cu mai mult de 60 (șaizeci) de zile calendaristice de la data scadenței, locatorul este îndreptățit să folosească garanția.

Cap. VI – Obligațiile locatorului

Art. 16. Locatorul se obligă să predea locatarului spațiul, pentru aceasta încheindu-se procesul verbal de predare-primire anexă la contract.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

Art. 17. Să efectueze reparațiile capitale, cu acordul proprietarului (Municipiul Brașov) și cu alocarea de către acesta a fondurilor necesare acestor reparații.

În funcție de fondurile alocate de către proprietarul imobilului, în acest scop, să ia măsuri pentru menținerea în stare corespunzătoare (de siguranță, de exploatare și de funcționalitate) a spațiului care face obiectul prezentului contract pe toată durata închirierii.

Proportional 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 exterioare ale clădirii (acoperiș, fațada, împrejurimi).

Art. 18. Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat abținându-se de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o astfel de folosință.

Art. 19. Locatorul nu este ținut să îl garanteze pe locatar de tulburarea cauzată prin fapta unui terț care nu pretinde vreun drept asupra spațiului, afară numai dacă tulburările începute înaintea predării bunului îl împiedică pe locatar să îl preia.

Art. 20. Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat.

Cap. VII – Obligațiile locatarului

Art. 21. Locatarul are obligația să plătească chiria în cuantumul și la data, stabilite în condițiile prezentului contract.

Art. 22. Locatarul este obligat să folosească spațiul închiriat cu prudență și diligență, potrivit destinației și în condițiile stabilite prin contract.

Art. 23. Locatarul are obligația de a efectua la timp, pe cheltuială proprie și în condiții legale toate reparațiile de întreținere curentă a spațiului închiriat astfel cum sunt enumerate mai jos:

A. La partea de construcții:

- spoieli, zugrăveli și vopsitorii interioare și exterioare, inclusiv reparații și completări de tencuieli; curățirea fațadelor, repararea învelitorilor, precum și vopsirea lor parțială sau totală; repararea jgheburilor, burlanelor, paziilor, șorțurilor, glafurilor, copertinelor;

- repararea, înlocuirea și vopsirea tâmplăriei interioare și exterioare, inclusiv a feroneriei, pervazurilor, tocurilor și căptușelilor; reparații și înlocuiri de pardoseli și placaje de orice natură ca: faianță, mozaic, marmură, lemn, mase plastice etc;

- reparații la trepte, contratrepte, podele, balustrade și mâna curentă;

- înlocuirea geamurilor sparte sau lipsă, inclusiv chituirea lor; chituirea și montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;

- curățirea coșurilor, curățirea, repararea și refacerea sobelor de orice fel;

- repararea și înlocuirea garniturilor metalice și ușițelor de curățire a cenușii la sobe;

- repararea grilajelor metalice și a vitrinelor, inclusiv lucrările aferente de zidărie și tencuieli;

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

B. La instalațiile sanitare:

- repararea și înlocuirea robinetelor și a bateriilor amestecătoare de apă la chiuvete, băi etc; repararea și înlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiectele sanitare; înlocuirea garniturilor de la capacele pieselor de curățire; desfundarea sifoanelor de scurgere și a rețelei de canalizare până la căminul de ieșire din clădire (exclusiv acesta);
- repararea sau înlocuirea parțială a conductelor de alimentare și a tuburilor de scurgere, înlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate, inclusiv vopsirea lor; repararea sau înlocuirea armăturilor de orice fel și a pieselor de legătură, revopsirea conductelor aparente;

C. La instalațiile electrice:

- repararea și revizuirea instalației electrice; repararea și înlocuirea dozelor întrerupătoarelor, fasungurilor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate, butoanelor și automatelor de scară; înlocuirea becurilor și a globurilor, repararea tablourilor electrice.

La sfârșitul contractului de închiriere locatarul va restitui bunul închiriat în starea în care se afla la momentul încetării locațiunii, dar nu mai puțin decât starea în care l-a primit, cu toate îmbunătățirile aduse din inițiativa proprie (cu sau fără aprobarea locatorului) și fără vreo pretenție bănească din partea locatorului sau a proprietarului imobilului (Municipiul Braşov sau Statul Român).

D. Alte obligații în sarcina locatarului:

- curățirea de frunze, noroi și alte sedimente, a jgheaburilor și a burlanelor, curățirea de zăpadă, țurțuri de gheață și alte depuneri, a acoperișurilor, jgheaburilor, burlanelor, teraselor, curților, trotuarelor.
- să obțină orice avize, autorizații, licențe sau permise necesare pentru amenajarea Spațiului și/sau desfășurarea activității sale în spațiu și, la expirarea acestora, să le reînnoiască. Toate avizele, autorizațiile, licențele sau permisele vor fi prezentate locatorului în termen de 5 zile de la data obținerii acestora de către locatar de la autoritățile competente;
- să respecte normele, legile locale și europene. Locatorul nu va fi responsabil pentru nici un accident și pentru vătămarea nici unei persoane sau pentru pierderea sau prejudicierea vreunui bun (inclusiv al locatarului) survenite în sau în jurul spațiului din orice cauza posibilă (cutremur, incendii, inundații, furt sau alte infracțiuni, întreruperea serviciilor publice de utilități, etc.);

Art. 24. Locatarul este obligat să permită locatorului sau reprezentanților acestuia accesul liber în spațiu, în vederea inspectării, inventarierii și controlului modului de folosire corespunzătoare a spațiului în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute în prezentul contract precum și să permită accesul tuturor persoanelor autorizate de locator pentru vizitarea spațiului cu un preaviz de 48 de ore.

Art. 25. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat, cesiunea contractului de închiriere sau participarea cu spațiul închiriat pentru înființarea de societăți comerciale



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

şi/sau asocieri cu terţe persoane fizice sau juridice atrage rezilierea de plin drept a contractului de închiriere.

Art. 26. Locatarul este obligat să comunice locatorului orice tulburare de fapt sau de drept de natură a-i aduce acestuia prejudicii sub sancţiunea plăţii de daune interese.

Art. 27. Locatarul este obligat să comunice locatorului necesitatea efectuării tuturor lucrărilor care cad în sarcina acestuia şi a căror neexecutare pune în pericol siguranţa publică sau a persoanelor care folosesc spaţiul.

Art. 28. Pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere aşa cum este descris la Cap.I al prezentului contract, locatarul are obligaţia de a se prezenta în termen de 30 de zile de la data primirii spaţiului conform procesului verbal de predare – primire, la Direcţia Fiscală de Taxe si Impozite Locale, în vederea declarării acestuia, necesară stabilirii taxei fiscale. Locatarul are obligaţia de a se conforma tuturor sarcinilor de natura fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu prezentul contract de închiriere..

Locatarul este obligat să achite toate taxele locale specifice spaţiului închiriat (taxe datorate bugetului local) contravaloarea consumurilor la utilităţi pe toata durata locaţiunii.

Locatarul este obligat să achite taxele prevăzute de Codul Fiscal în vigoare.

Art. 29. Locatarul este obligat să predea locatorului spaţiul la încetarea din orice cauză legală sau contractuală, a locaţiunii în starea în care i-a fost predat sau în starea în care se află conform art. 23, alin. 2 din contract, după caz şi în termenul în care se solicită predarea.

Art. 30. În situaţia în care locatarul produce orice prejudiciu cauzat din fapta proprie unei terţe persoane (fizice sau juridice) sau unui bun, răspunde exclusiv pentru prejudiciul cauzat.

Art. 31. Locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat cauzată de faptă proprie sau terţe persoane în timpul folosinţei sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedeşte că a survenit fortuit, fiind obligat să întreprindă toate demersurile legale privind această calamitate.

Obligaţia de a dota spaţiul închiriat cu mijloacele necesare pentru prevenirea şi stingerea incendiilor aparţine locatarului, locatorul fiind descărcat de orice răspundere în acest sens.

Cap.VIII – Încetarea şi rezilierea contractului

Art. 32. Locatarul este obligat la plata chiriei până la data predării sau evacuării din spaţiu şi a penalităţilor de întârziere aferente calculate până la data achitării debitului.

Art. 33. Atunci când, fără justificare, una din părţile contractuale nu îşi execută obligaţiile născute din prezentul contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locaţiunea, cu daune interese, dacă este cazul, în condiţiile legii.

În cazul în care, locatarul îşi încalcă obligaţiile contractuale, locatorul va notifica locatarului intenţia de reziliere a contractului pentru nerespectare de obligaţii şi motivul precis. Locatarul are la dispoziţie un termen de 15 zile lucrătoare pentru îndepărtarea cauzelor care au stat la baza notificării de reziliere, termen calculat de la primirea notificării. În cazul în care locatarul nu se va conforma notificării locatorului, în termenul stabilit, contractul va înceta de drept, fără alt termen şi fără altă formalitate, prezenta clauza constituind în accepţiunea părţilor un pact comisoriu de grad IV.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

Art. 34. În momentul rezilierii, locatarul va elibera şi preda spaţiul în conformitate cu prevederile acestui contract, iar toate drepturile, pretenţiile, acţiunile locatarului împotriva locatorului vor înceta. Locatorul este îndreptăţit să păstreze, fără plata către locatar a vreunei compensaţii în această privinţă, îmbunătăţirile, decoraţiunile, construcţiile, finisările etc. rezultate din sau în legătură cu lucrările locatarului, chiar dacă prin acestea s-a adus un spor de valoare spaţiului/imobilului.

Cap. IX – Prelucrarea datelor cu caracter personal

Art. 35. Sunt de acord, în calitate de de LOCATAR ca operatorul RIAL S.R.L. să îmi prelucrez următoarele date cu caracter personal:

☐ nume, prenume ☐ serie/număr C.I. ☐ cod numeric personal LOCATAR
☐ adresa/ nr. telefon ☐ date card bancar ☐ adresa e-mail _____

în scopul încheierii prezentului contract.

Datele mele pot fi utilizate de către operator numai în conformitate cu scopul contractului şi pentru îndeplinirea obligaţiilor legale ale operatorului.

Art. 36. Conform legislaţiei europene Regulamentul general privind protecţia datelor şi naţionale privind protecţia datelor cu caracter personal, am fost informat că beneficiaz de dreptul de informare, de acces, de modificare, de limitare a prelucrărilor datelor, dreptul de a fi supus unei decizii individuale sau automatizate de prelucrare.

Perioada de păstrare a datelor mele este în conformitate cu nomenclatorul arhivistic al societăţii.

Art. 37. Am fost informat că am dreptul să mă opun prelucrării datelor personale care mă privesc şi să solicit ştergerea datelor, în situaţia în care consider că sunt excesive în raport cu scopul iniţial. Pentru exercitarea acestor drepturi, voi avea posibilitatea să mă adresez cu o cerere scrisă sau solicitare pe mail, datată şi semnată la adresa de mail office@rialbv.ro

De asemenea îmi este recunoscut dreptul de a mă adresa Autorităţii Naţionale de Supraveghere a Prelucrărilor de Date cu Caracter Personal sau justiţiei în situaia încălcării drepturilor mele privind prelucrările de date cu caracter personal.

Datele mele cu caracter personal nu vor fi transferate altor entităţi private sau autorităţi publice, cu excepţia situaţiilor de îndeplinire a obligaţiilor legale ale operatorului.

Cap. X – Alte dispoziţii

Art. 38. Părţile sunt ţinute întru totul de respectarea obligaţiilor prezentului contract, care se completează cu dispoziţiile legale în materie.

Art. 39. Litigiile născute din nerespectarea obligaţiilor prevăzute în contract sunt de competenţa instanţelor dacă părţile nu reuşesc soluţionarea lor pe cale amiabilă.

Art. 40. În situaţia în care chiriaşul nu achită contravaloarea a 3 chirii consecutive, în ceea ce priveşte această obligaţie, prezentul contract constituie titlu executoriu, nemaifiind necesară intervenţia instanţelor judecătoreşti.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

Art. 41. Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

Director General,

Şef Serviciu Financiar Contabil,

Şef Serviciu Administrare Imobile,

Întocmit,

Viza C.F.P.

LOCATAR,

Tit. V

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

Cap.I

Instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor

Ofertanţii transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor la registratura Rial SRL cu sediul în Braşov, str.Al. I. Cuza nr.29, precizându-se data şi ora, în registrul Oferte, până la data de **01.04.2024, ora 11:30.**

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

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru spațiul licitat, 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 Braşov, str.Al. I. Cuza nr.29, pe data de **02.04.2024, la ora 09:30.**

Cap.II

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

ART.1 LICITAȚIA

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți care au depus oferte valabile pentru același spațiu conform art.335 alin.15 din Codul Administrativ.

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.II.

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



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	---

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, RIAL SRL anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată Documentația de Licitație aprobată pentru prima licitație, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă conform art. 314 alin. 16 din Codul Administrativ.

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.

RIAL SRL 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 RIAL SRL. 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 licitație 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;

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	---

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

RIAL SRL 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

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

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

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în cap. V din Documentația de atribuire.

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, conform art. 341 alin. 21 din Codul Administrativ.

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.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	---

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 RIAL SRL, 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 RIAL SRL reia procedura, în condițiile legii.

În cazul în care RIAL SRL 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, RIAL SRL 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 RIAL SRL 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.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

Tit.VI

Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității conform art. 343 alin. 2 din Codul Administrativ.

Clauzele contractuale obligatorii sunt cuprinse în **Macheta contract de închiriere pentru spațiul cu altă destinație - garaj.**

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar RIAL SRL reia procedura, în condițiile legii.

ÎNCETAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Clauzele privind încetarea și rezilierea contractului sunt cuprinse în cap.VIII din cadrul **Machetei contract de închiriere pentru spațiul cu altă destinație - garaj.**

Tit.VII

Formulare și modele de documente

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

OFERTANT

Formular – F1

Către,

Rial SRL Braşov

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

pentru închirierea spațiului cu altă destinație-garaj din

str.nr., bl., sc., ap., Braşov

Operatorul economic / grupul de operatori
economici....., cu sediul în,

județul....., str..... nr.,

telefon....., fax, e-mail.....

înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub

nr.....având atribuit CUI....., având cont IBAN

nr....., deschis la,

existând și funcționând potrivit legislației Statului Român, reprezentată
legal de, cu funcția de

rugăm să ne admiteți participarea la licitația publică pentru închirierea
spațiului cu altă destinație-garaj din str. nr.,

bl., sc., ap....., organizată de U.A.T Braşov prin administrator

Rial SRL Braşov în data de

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

Ofertant

.....

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

OFERTANT

Formular - F2

FIȘA OFERTANTULUI

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

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon / fax _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Obiect de activitate _____
- 9) Nr. cont _____
- 10) Banca _____
- 11) Capitalul social (lei) _____
- 12) Cifra de afaceri (lei) _____

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

OFERTANT

Formular - F3

DECLARAȚIE

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

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

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;

- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;

- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale sa produc prejudicii partenerilor;

- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani;

- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o altă candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte;

- informațiile prezentate către RIAL SRL în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul(a) declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că RIAL SRL are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

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

Nume/Semnătură.....

Data.....



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

OFERTANT

Formular - F4

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a), în calitate de ofertant la licitația publică, a spațiului cu altă destinație-garaj 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 conform Cod Civil art. 603 - Reguli privind protecția mediului și buna vecinătate.

Subsemnatul/subsemnata declar că informațiile furnizate sunt corecte și complete și înțeleg că RIAL SRL 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.....



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

OFERTANT

Formular - F5

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a), în calitate de ofertant la licitația publică, a spațiului cu altă destinație-garaj situat în Braşov, str.nr., bl., sc., ap., organizată de U.A.T. Braşov prin administrator Rial SRL Braşov, 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 RIAL SRL 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.....



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

OFERTANT

Formular – F6

Către,

Rial SRL Braşov

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

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

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 Braşov prin administrator Rial SRL Braşov 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

.....

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

OFERTANT

Formular – F7

FIŞA OFERTANTULUI

pentru închirierea prin licitaţie publică a spaţiului situat în Braşov,
str.nr....., bl....., sc....., ap.....

A) Ofertant _____

1. Nume şi prenume _____

2. Adresa de domiciliu _____

3. CNP _____

4. Venituri _____

B) Membrii familiei cu care urmează a locui în imobil

Numele şi prenumele şi gradul de rudenie cu oferantul (soţ, copil, etc)	Adresa de domiciliu	CNP	Venituri

Data

Semnătura



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

OFERTANT

Formular – F8

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea prin licitație publică a spațiului

situat în Brașov, str.nr.....,

bl....., sc....., ap.....

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

- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale;

- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și a utilităților;

- informațiile prezentate în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul/subsemnata declar că informațiile furnizate sunt corecte și complete și înțeleg că RIAL SRL 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.

Nume.....

Data.....

Semnătură.....

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

Formularul va fi completat şi depus în plicul interior

Formular de ofertă

Pentru închirierea spaţiului cu altă destinaţie-garaj situat în Braşov,
str., nr., bl., sc., ap., în
suprafaţă de mp, la licitaţia din data de, ora
....., organizată de U.A.T Braşov prin administrator Rial SRL Braşov.

1) Preţul de ofertă _____ LEI/lună

Declar că voi respecta destinaţia spaţiului, stabilită în caietul de
sarcini, aprobat prin **H.C.L nr. 88/27.02.2024**, care a stat la baza
organizării licitaţiei şi în conformitate cu O.U.G nr.57/2019 privind noul Cod
Administrativ.

OFERTANT,

PERSOANĂ FIZICĂ/JURIDICĂ _____

DOMICILIUL / SEDIUL localitatea _____
str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____,
ap. _____, etaj _____, judeţul _____ CNP/CUI

Semnătura Ofertantului, _____

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 / 39 / 2021 (6390 / 2021)

Obiect: Stabilirea cuantumului chiriei minime pentru garajul situat în
mun. Braşov, str. Lungă, nr. 75 (garaj 4 - 11,75 mp)



Data: 30.11.2021



OPINIE ASUPRA VALORII

S.C. TEAM RONEXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR nr. 0643, cu sediul în mun. Braşov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimaţia nr. 10662 având specializările EPI şi EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563/16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ ŢIRIAC, în baza contractului nr. 398 / 2021 (6390 / 2021), raportul de evaluare pentru estimarea cuantumului chiriei pentru spaţiul cu altă destinaţie, aflat în proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat), situat în mun. Braşov, str. Lungă, nr. 75 (garaj 4 - 11,75 mp).

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 ce urmează a fi utilizată în noile contracte de închiriere - după procedura de licitaţie. Prezenta opinie este însoţită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

1.1. Obiectul supus evaluării şi scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul, proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat), spaţiu cu altă destinaţie, identificat prin CF 133744-C2-U11 Braşov nr. top. [(93/1,92/2,95/1,95/2,95/3)/2]/5/4 nr. cad. 11482-C2-U9, compus din spaţiu cu altă destinaţie - garaj.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Braşov, str. Lungă, nr. 75 (garaj 4 - 11,75 mp) şi este în proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat) şi în administrarea SC RIAL SRL.

Scopul evaluării: *estimarea chiriei de piaţă (minime) pentru spaţiu cu alta destinaţie, în vederea scoaterii la licitaţie.*

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

1.2. Data evaluării: 30.11.2021

Data inspectării proprietăţii imobiliare: 11-25.11.2021

1.3. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2020
- Extras CF 133744-C2-U11 Braşov
- Planuri de încadrare în zonă şi planul spaţiului întocmit de ing. Pupăză Cristian
- Informaţiile primite în zonă şi publicaţiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 30.11.2021

1.4. Valoarea propusă

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

pentru spațiu cu altă destinație - garaj, situat în mun. Brașov, str. Lungă, nr. 75 (garaj 4 - 11,75 mp),

în suprafață utilă totală de 11,75 mp:

23,03 Euro / lună, respectiv 113,98 lei / lună

(1,96 Euro/mp/ lună, respectiv 9,70 lei/mp/lună)

curs RON / EUR = 4,9490 RON din 30.11.2021

valoare obținută prin metoda comparatiilor de piata

(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind chiria de piață.
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din România).

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 stimul 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 personal de către evaluator ing. Pupăză Diana.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

30.11.2021



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. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Anexa 1 – Acte imobil

Anexa 2 – Planuri

Anexa 3 – Comparabile utilizate pentru evaluare

Anexa 4 – Imagini spațiu

Raportul de evaluare conține 24 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 cu altă destinație - garaj, proprietatea Municipiului Brașov - domeniul privat.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Brașov, str. Lungă, nr. 75 (garaj 4 - 11,75 mp) și este în administrarea SC RIAL SRL. Spațiul este identificat prin CF 133744-C2-U11 Brașov nr. top. [(93/1,92/2,95/1,95/2,95/3)/2]/5/4 nr. cad. 11482-C2-U9.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: *estimarea chiriei de piață (minime) pentru spațiu cu altă destinație, în vederea scoaterii la licitație.*

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 noile contracte de închiriere. 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 nerestrictiv și se referă exclusiv la proprietatea ce face obiectul închirierii. Se considera că acest drept stă 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 quantumul 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 acceptarea 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”*.

Quantumul chiriei s-a estimat luând în considerare că 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 de garaj / spațiu cu altă destinație.

1.5. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator ing. Pupăză Diana. 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:

- ◆ 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 mun. 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 (spațiu cu altă destinație - garaj).
- 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 starea 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 calculului s-a lucrat în ipoteza în care lucrările de renovare la spațiu vor fi executate de către chiriaș, iar termenul pentru care se va încheia contractul de închiriere este suficient de lung pentru recuperarea investiției de către chiriaș.
- 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 extrase CF puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului (extrase CF anexate raportului). Suprafața a fost preluată din releveul întocmit de către ing. Pupăză Cristian (anexat prezentului raport) și din documentele puse la dispoziție de către reprezentanții administratorului.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona Centrului Vechi a mun. Brașov, jud. Brașov. Arterele de circulație învecinate sunt asfaltate, nefiind probleme de circulație. Acces din curte comună.

Tipul zonei de amplasare: rezidențială și comercială - zona centrală.

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

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Adresa imobilului – mun. Brașov, str. Lungă, nr. 75 (garaj 4 - 11,75 mp)

Identificare CF - CF 133744-C2-U11 Brașov nr. top. [(93/1,92/2,95/1,95/2,95/3)/2]/5/4 nr. cad. 11482-C2-U9

Zona de încadrare în localitate – zona B

Descrierea clădirii – spațiu cu altă destinație, în clădire cu regim de înălțime P

PIF – înainte de 1989

Regim de înălțime – P

Suprafața utilă – conform releveu întocmit de persoana autorizată ANCPI - 11,75 mp

Stare tehnică – satisfăcătoare

Mediu – normal

Structura construcției este următoarea:

- Fundații continue.
- Structura de rezistență din zidărie cărămidă.
- Acoperiș tabla (necesită reparații urgente).

Spațiul este situat în clădire cu regim de înălțime P. Finisajele spațiului sunt inferioare (spațiul necesită lucrări de renovare, refacere acoperiș, montare ușă). Nu au fost verificate instalațiile electrice cu privire la funcționalitatea acestora. În spațiu sunt depozitate bunuri care aparțin fostului chiriaș și care nu au fost preluate până la data inspecției.

2.5. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se poate define ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri – cel mai adesea, banii. Aceasta piața se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și

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 volatila 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 concentrata 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 orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.

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

Pe de alta parte, se manifesta si scaderea gradelor de ocupare. In fapt cererea solvabila a scazut atat ca si nivel (numar de cereri) cat si ca „putere de cumparare”.

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 chiriasi au decis ca activitatea sa si-o desfasoare partial / exclusiv în mediul on-line.

Se constata, 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 intalnesc oferte suficiente pentru a putea formula o părere susținută de datele din piață.

Se concluzioneaza piata specifica, pentru:

- Spatii cu destinatia de garaj / spațiu depozitare.

Oferta competitiva

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

O analiza extinsa asupra zonelor comparabile din municipiul Brașov a condus la concluzia ca pe piata exista o oferta semnificativa, acestea fiind intalnite în zona centrală și semicentrală a municipiului.

In anexa ce contine ofertele competitive, atasata prezentului raport de evaluare, sunt prezentate detalii despre spatiile comparabile cu proprietatile care fac obiectul prezentului raport de evaluare, din această zonă.

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

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

Echilibrul pietei

Pe o perioada scurta timp, oferta de proprietati imobiliare este relativ fixa si preturile sunt corespunzatoare cererii. In cazul in care cererea este neobisnuit de mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca inainte sa inceapa edificarea unor noi constructii. Finalizarea construirii unei cladiri poate ramane uneori considerabil de mult, in urma tendintei cererii. Astfel, pe o perioada scurta de timp, piata

se concretizeaza prin dezechilibru. Teoretic – oferta si cererea de proprietati imobiliare se indreapta catre un echilibru pe o perioada lunga de timp; practic – acest punct de echilibru ramane greu de atins.

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

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

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

În ceea ce priveşte chiriile în zona de retail, dar şi în cea de office, lucrurile stau diferit, având în vedere închiderea temporară a businessurilor din centre comerciale şi migrarea spre Work from Home (WFH).

Retailul este una dintre zonele cel mai greu încercate de către pandemia care a cuprins lumea în anul 2020. Mall-urile şi centrele comerciale au fost închise, la fel şi marea majoritate a spaţiilor stradale, iar ramuri întregi ale economiei au fost efectiv blocate. După ridicarea stării de urgenţă din 15 mai, perspectivele de îmbunătăţire sunt firave, regulile de desfăşurare a activităţii comerciale fiind în continuare stricte.

Siguranţa publicului este prioritară, fiind necesare investiţii consistente în asigurarea ventilaţiei, dezinfecţiei şi a spaţiului necesar pentru distanţare. Cu toate acestea, multe dintre businessurile care ocupau spaţii comerciale bune până la debutul pandemiei nu se vor mai întoarce în activitate, iar asta înseamnă că vor exista oportunităţi de upgrade pentru companiile cu un cash-flow bun.

Toate părţile sunt în expectativă, negociază şi aşteaptă să vadă ce se va întâmpla în perioada următoare. În lipsă de date relevante, nu ne putem pronunţa în privinţa unei posibile scăderi de preţuri pentru spaţiile comerciale sau de birouri pe viitor.

În ce priveşte zona studiată, au fost identificate oferte pentru chirii cuprinse între 80 si 100 Euro/lună. Preţul este influenţat de suprafaţă, finisaje, dotări precum şi de locaţia garajului.

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 (amplasamentului 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”.

Mențiuni speciale:

- Negocierea. În situația în care sunt disponibile sau se utilizează numai informații privind ofertele de închiriere, acestea trebuie corectate 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 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 regula 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 evalueze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate.

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

Ipotezele analizei CMBU sunt fundamentale pentru toate studiile referitoare la utilizările proprietăților imobiliare. În cazul de față ipotezele de lucru sunt de maniera de a analiza unul dintre aceste aspecte, conform ipotezei de lucru, respectiv utilizarea spațiului ca garaj.

În acest context, dacă utilizarea curentă ar fi puternic depreciată fizic sau funcțional și alte utilizări alternative nu ar fi fezabile financiar, atunci CMBU ar fi demolarea și casarea construcției. Aceste proprietăți se analizează pe baza a două utilizări: continuarea utilizării existente și conversia la o utilizare alternativă.

Analizând amplasamentul proprietății se consideră un avantaj amplasarea acestuia, fiind ideal pentru garaj / spațiu depozitare.

Având în vedere cele expuse mai sus, cea mai bună utilizare a acestui spațiu o considerăm pe cea de spațiu cu altă destinație - garaj / comercială (legală, fezabilă financiar).

3.4. Abordarea pe baza de comparații - chirii

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din închirierea 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 închiriere care sunt sintetizate în tabelele următoare:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație	Proprietatea de evaluat	Proprietăți comparabile		
			A	B	C
	Chirie (EUR/lună)		100,83	90,93	80,82
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
3	Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale
4	Cheltuieli imediate după închiriere	da (refacere acoperis, montare usa)	fără	fără	fără
5	Condițiile pietei	actual	actual	actual	actual
6	Adresa	Lunga nr.75	B-dul Victoriei	str. 13 Decembrie	zona centrală
	Localizare	Lunga nr.75	B-dul Victoriei	str. 13 Decembrie	zona centrală
7	Caracteristici fizice				
	Tip spațiu	P	P	P	P
	Finisaje și dotări	finisaje inferioare	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii
	Arie utilă (mp)	11,75	9,65	18	10
8	Utilizare	garaj / spațiu depozitare	garaj subteran	garaj / spațiu depozitare	spațiu depozitare
	Chirie / mpAu (EUR)		10,45	5,05	8,08

Calcul chirie:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	Lunga nr.75	B-dul Victoriei	str. 13 Decembrie	zona centrala
Chirie (EUR/mp)		10,45	5,05	8,08
TIP COMPARABILA				
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Ajustare procentuala		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip comparabila		-2,09	-1,01	-1,62
Pret ajustat		8,36	4,04	6,46
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		8,36	4,04	6,46
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		8,36	4,04	6,46
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		8,36	4,04	6,46
CHELTUIELI IMEDIATE				
Cheltuieli imediate dupa inchiriere	da (refacere acoperis, montare usa)	fara	fara	fara
Ajustare procentuala		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru conditii de inchiriere		-1,67	-0,81	-1,29
Pret ajustat		6,69	3,23	5,17
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (data ofertei)	actual	actual	actual	actual
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru conditii de piata		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		6,69	3,23	5,17
LOCALIZARE				
Localizare	Lunga nr.75	B-dul Victoriei	str. 13 Decembrie	zona centrala
Ajustare procentuala		-5%	0%	-5%
Ajustare pentru localizare		-0,33	0,00	-0,26
Pret ajustat		6,35	3,23	4,91
CARACTERISTICI FIZICE				
Tip spatiu	P	P	P	P
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru tip apartament		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		6,35	3,23	4,91
Finisaje si dotari	finisaje inferioare	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii
Ajustare procentuala		-40%	-40%	-40%
Ajustare pentru finisaje		-2,54	-1,29	-1,97
Pret ajustat		3,81	1,94	2,94
Aria utila	11,75	9,65	18	10
Ajustare unitara		0,00%	1,00%	0,00%
Ajustare pentru aria utila		0,00	0,02	0,00
Pret ajustat		3,81	1,96	2,94
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru caracteristici economice		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		3,81	1,96	2,94
Cea mai buna utilizare	garaj / spatiu depozitare	garaj subteran	garaj / spatiu depozitare	spatiu depozitare
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru cea mai buna utilizare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		3,81	1,96	2,94
Ajustare totala neta		-6,64	-3,09	-5,14

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	Lunga nr.75	B-dul Victoriei	str. 13 Decembrie	zona centrala
Ajustare totala neta (%)		-63,51%	-61,15%	-63,58%
Ajustare totala bruta		6,64	3,13	5,14
Ajustare totala bruta (%)		63,51%	61,94%	63,58%
Nota: Pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta (%)				
Valoare chirie lunara unitara la data de 30.11.2021		curs RON / 1EUR	EUR/mp	1,96
		4,949	RON/mp	9,70
Valoare chirie lunara totala la data de 30.11.2021		curs RON / 1EUR	EUR	23,03
		4,949	RON	113,98

Ajustările efectuate au avut în vedere:

- **marja de negociere:** a fost estimată la aproximativ 20% din valoarea chiriei solicitate inițial (piața închirierii spațiilor cu alta destinație este una din cele mai afectate - vezi analiza pietei) și 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 / componenta non-imobiliara:** având în vedere starea spațiului, s-au făcut ajustări negative de 60%
- **localizare:** s-au aplicat ajustări pentru amplasamente diferite
- **suprafata:** s-au efectuat ajustări la spațiile care au o suprafață mai mare (ajustare pozitivă), respectiv la spațiile care au o suprafață mai mică (ajustare negativă)

Valoarea unitară a chiriei pentru spațiul situat în mun. Brașov, str. Lungă, nr. 75 (garaj 4 - 11,75 mp), jud. Brașov, prin metoda comparației, este: 1,96 Euro/mp/lună, respectiv 23,03 Euro/lună (valoarea nu conține TVA).

Capitolul 4

RECONCILIAREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

pentru spațiu cu altă destinație situat în mun. Brașov, str. Lungă, nr. 75 (garaj 4 - 11,75 mp), în suprafață de 11,75 mp:

**23,03 Euro / lună, respectiv 113,98 lei / lună
(1,96 Euro/mp/ lună, respectiv 9,70 lei/mp/lună)
curs RON / EUR = 4,9490 RON din 30.11.2021
valoare obținută prin metoda comparațiilor de piata
(valoarea nu contine TVA)**

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este valoarea obținută prin metoda comparațiilor directe, deoarece ține seama de starea pietei imobiliare a mun. Brașov, de starea finisajelor, 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.

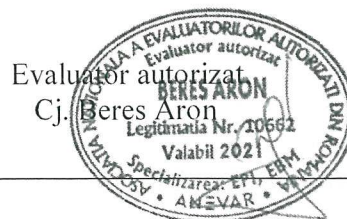
Mențiuni suplimentare:

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

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

În concluzie, chiria de piață a proprietății imobiliare este:

**23,03 Euro / lună, respectiv 113,98 lei / lună
(1,96 Euro/mp/ lună, respectiv 9,70 lei/mp/lună)
curs RON / EUR = 4,9490 RON din 30.11.2021
valoare obținută prin metoda comparațiilor de piata
(valorile nu contin TVA)**



ANEXA 1

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 133744-C2-U11 Braşov

Nr. cerere	141394
Ziua	29
Luna	09
Anul	2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 11709

Adresa: Loc. Brasov, Str Lungă, Nr. 75, Ap. GARAJ 4, Jud. Brasov

Părți comune: PUCG sunt : 50% din terenul construit și neconstruit de 1578,92 m.p., poarta, împrejurirea, bransamentele instalațiilor existente de apă, gaz, canalizare și electricitate.

PUCS1 sunt : boxa comună pentru ap. 1, 2 și 3

PUCS2 sunt : zidurile comune pentru ap. 1 și SAD

PUCS3 sunt : zidurile comune pentru ap. 1 și 2

PUCS 4 sunt : pivnița și accesul la subsol pentru ap. 2 și SAD

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 11482-C2-U9 Top: [(93/1, 92/2, 95/1, 95/2, 95/3)/ 2]/ 5/ 4	-	-	271/10000	271/10000	garaj 4

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
141394 / 29/09/2020 Act Administrativ nr. 241, din 25/04/2005 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRASOV; Act Notarial nr. 4765, din 28/09/2020 emis de NP IONAS ALEXANDRU;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BRAȘOV, Domeniul Privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 133744-C2-U11 Comuna/Oraș/Municipiul: Brașov

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Brasov, Str Lungă, Nr. 75, Ap. GARAJ 4, Jud. Brasov**Părți comune:** PUCG sunt : 50% din terenul construit și neconstruit de 1578,92 m.p., poarta, împrejmuirea, bransamentele instalațiilor existente de apă, gaz, canalizare și electricitate.

PUCS1 sunt : boxa comună pentru ap. 1, 2 și 3

PUCS2 sunt : zidurile comune pentru ap. 1 și SAD

PUCS3 sunt : zidurile comune pentru ap. 1 și 2

PUCS 4 sunt : pivnita și accesul la subsol pentru ap. 2 și SAD

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 11482-C2-U9 Top: [(93/1, 92/2, 95/1, 95/2, 95/3)/ 2]/ 5/ 4	-	-	271/10000	271/10000	garaj 4

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,

14-10-2020

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

PLAVIU-BRAGHĂ GĂVENEA

(parafa și semnătura)

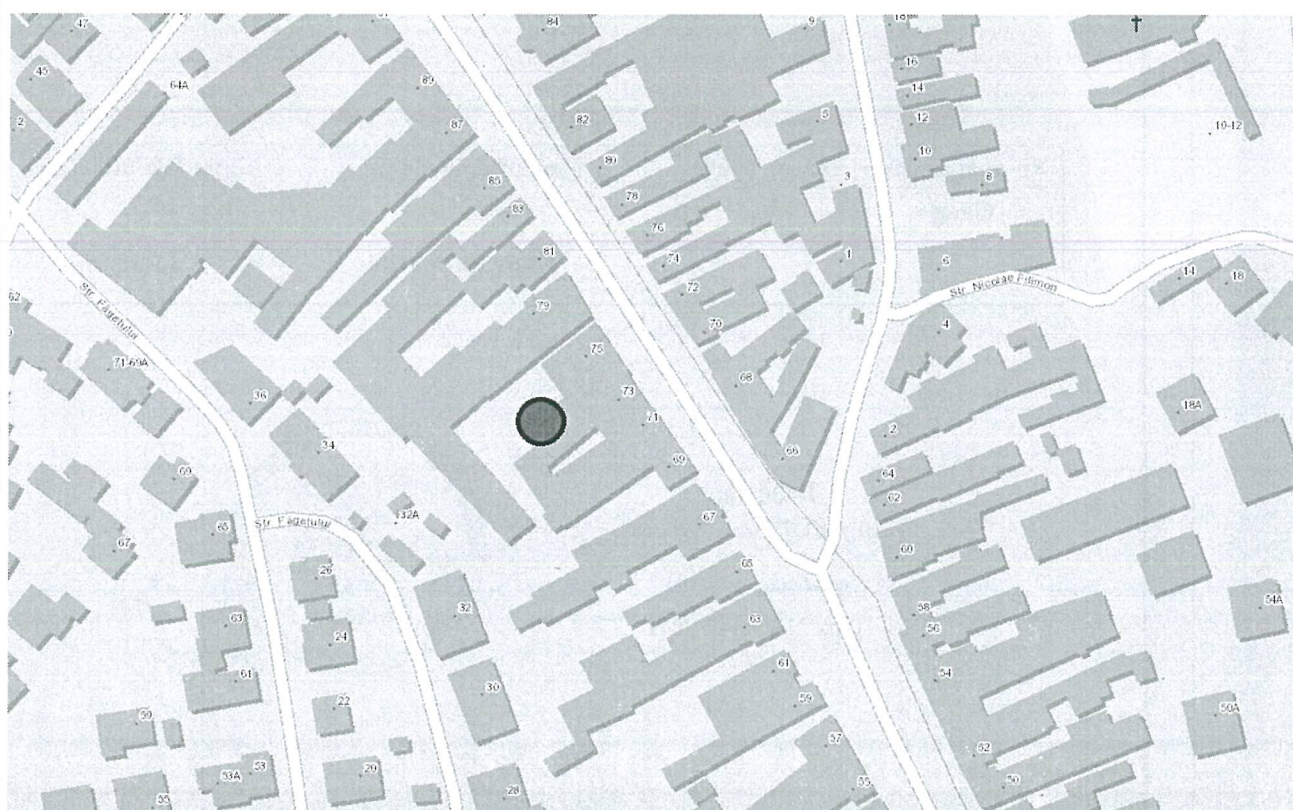
Referent,

(parafa și semnătura)



ANEXA 2

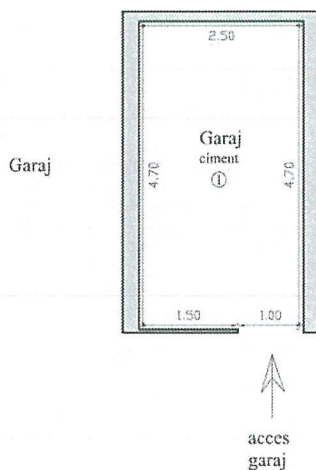
PLANURI UTILIZATE



RELEVU GARAJ

SCARA 1:100

Nr. topografic al terenului	Suprafața (mp)	Adresa imobilului	
Top. 93/1, 92/2, 85/1, 95/2, 95/3	1578.92	Mun. Brașov, str. Lunga, nr. 75	
Carte Funciară colectiva	133744	UAT	Brașov
Cod unitate individuală (UI)	U11	CF Individuală	133744-C2-U11



Nr. apartament	Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
Garaj	1	Garaj	11.75
		Suprafață utilă	= 11.75 mp

Executant
Ing. PUPĂZĂ Cristian

(semnătura și ștampila)

Data: Noiembrie 2021



COMPARABILE UTILIZATE PENTRU STABILIREA CHIRIEI

The screenshot shows an OLX advertisement for a car garage rental. The main image is a floor plan of a rectangular garage with dimensions 245 cm by 500 cm. The entrance is labeled 'Acces garaj' with an upward arrow. The width of the entrance is 193 cm. To the right of the floor plan, the seller's information is displayed: 'Vanzator' (Seller) 'Vulcu Sorin', 'Pe OLX din decembrie 2016', 'Activ azi la 03.30'. Below this is a phone number '072 253 3813' and a 'Trimite mesaj' (Send message) button. Further down, the location is 'Localizare' 'Brasov, Brasov' with a map icon. Below the floor plan, the text 'Postat 19 noiembrie 2021' is visible. The title of the ad is 'Inchiriere garaj auto' (Car garage rental) with a price of '499 lei' and a note 'Prețul e negociabil' (Price is negotiable). There are buttons for 'PROMOVEAZĂ' (Promote) and 'REACTUALIZEAZĂ' (Reactivate). Below these are filters: 'Persoană fizică' (Physical person), 'Alege categoria: Garaje' (Choose category: Garages), and 'Camere: 1 camera' (Rooms: 1 room). The 'Descriere' (Description) section states: 'Inchinez garaj auto. Intrare pe langa Plata Dacia, zona B-dul Victoriei in spatele la ING, Subsol. Disponibil : Noiembrie 2021'. At the bottom, there is an ID 'ID: 210844267', a view count 'Visualizări: 3998', and a 'Raportează' (Report) button. The seller's profile is repeated at the bottom with the phone number '072 253 3813'.

Comparabila 1

Mesaje

Contul meu

Adauga anunt nou

< Inapoi
 [Pagina principala](#) /
 [Imobiliare](#) /
 [Alte proprietati](#) /
 [Alte proprietati - Brasov](#) /
 [Alte proprietati - Brasov](#)

Vanzator

Teodor
 Pe OLX din noiembrie 2014
 Activ ieri la 11:08

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

078 558 5280

Trimite mesaj

Localizare

Brasov, Brasov

Postat 02 noiembrie 2021

Inchiriez garaj zona codrii cosminului 13 decembrie

450 lei

PROMOVEAZĂ
 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Alege categoria: Garaje

Descriere

Inchiriez garaj / garaje cu suprafata de 36mp in zona codrii cosminului, foarte aproape de intersectia cu 13 Decembrie.

Fiecare garaj are usa rabatabila metalica

Un singur garaj are o suprafata de 18mp3 dar pentru ca sunt lipite se pot tranforma usor intr-unul singur cu suprafata de 36mp cu doua usi de acces.

Nu este de vanzare.

ID: 228816303

Vizualizări: 360

Raportează

Teodor
 Pe OLX din noiembrie 2014
 Activ ieri la 11:08

078 558 5280

Comparabila 2

Mesaje

 Contul meu

Adauga anunt nou

[Inapoi](#)
[Pagina principala / Imobiliare / Birouri - Spatii comerciale / Birouri - Spatii comerciale - Brasov / Birouri - Spatii comerciale - Brasov](#)

Vanzator

Mihai C

Pe OLX din decembrie 2013

Activ azi la 12:50

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

072 789 7919

Trimite mesaj

Localizare

Brasov, Brasov

Postat azi la 12:24

Spatii / Boxe depozitare 5/10m2 lucruri personale supraveghere video

250 lei

PROMOVEAZĂ
 REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 5 m²

Descriere

Închirieri spatii depozitare pentru lucruri personale.
 Boxe între 5 și 10m2 dimensiune. Se pot închiria mai multe boxe.
 Supraveghere video inclusă, pază și curent inclus.
 Spațiul este situat în centrul Brașovului cu acces la rampa.
 Preț 250ron / boxa 5m2
 Preț 400ron / boxa 10m2
 Mai multe detalii la telefon.

ID: 224766536

Vizualizări: 1187

Raportează

Mihai C

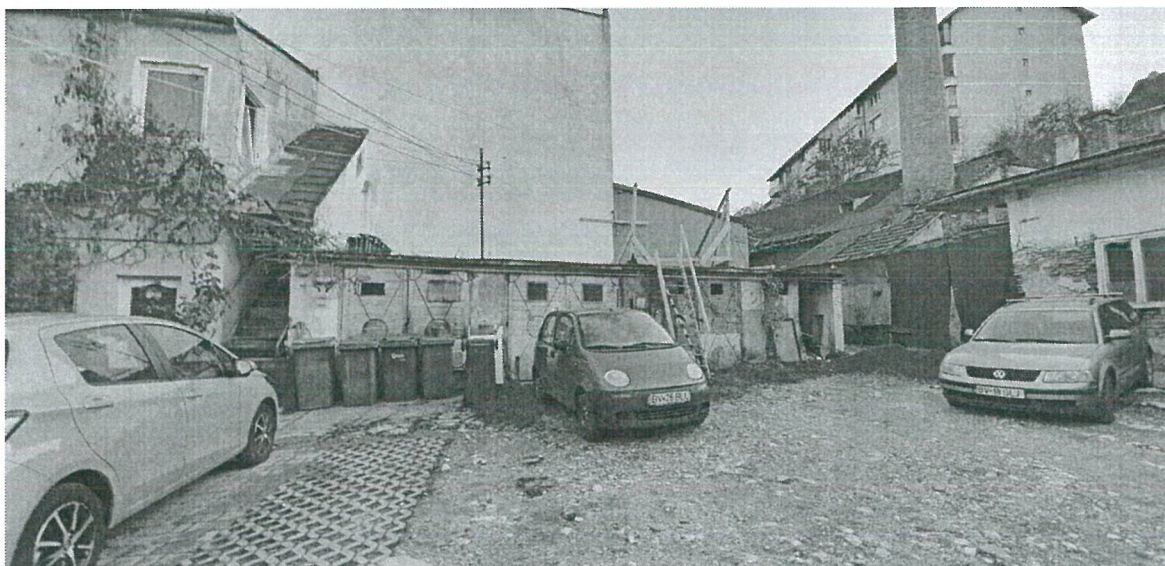
Pe OLX din decembrie 2013

Activ azi la 12:50

072 789 7919

Comparabila 3

IMAGINI SPAȚIU EVALUAT



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---------------------------	---	---

Nr. crt.	Localitate	Judet	Strada	Numar strada	Bl.Sc.	Ap.	Numar de camere	Suprafata utila (mp)	Etaj	An construire	Opinie chirie proprietate (EUR)
2	Brasov	Brasov	Lungă	75				11.75	parter		23.03



