

	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,
proprietatea privată a Municipiului Brașov, situat în
str. Nicolae Bălcescu nr. 14, ap. 16

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.30
obligatorii

Tit.VII – Formulare și modele de documente.....pag.30-36

	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;

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

2) copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului;

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 Braşov 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 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).

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 de participare nu se restituie.

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

Nu are dreptul să participe la licitație :

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

- persoana fizică autorizată sau persoana juridică care a deținut în chirie un spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, proprietatea Statului Român sau a Municipiului Brașov și a cărui contract a fost reziliat pentru neexecutarea obligațiilor 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 în suprafață de **49,26 mp**, proprietate privată a Municipiului Braşov, situat în **str. Nicolae Bălcescu nr. 14, ap. 16**.

Tit. II

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere.

Condiții de eligibilitate.

La licitația pentru închirierea spațiului în suprafață de **49,26 mp** situat în Braşov **str. Nicolae Bălcescu nr. 14, ap. 16**, 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 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

- nu sunt în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare şi care pot demonstra prin documente de eligibilitate că posedă potenţial financiar necesar respectării tuturor obligaţiilor de investiţii ce decurg din caietul de sarcini.

Licitaţia se va desfăşura în data de **02.04.2024, ora 09:30**, conform anunţului, la sediul Rial SRL Braşov, cu sediul în Braşov, str. Al. I. Cuza nr.29.

Tit.III

CAIET DE SARCINI

Privind închirierea a unui spaţiu cu altă destinaţie, proprietate privată a Municipiului Braşov, situat în **str. Nicolae Bălcescu nr. 14, ap. 16**.

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezenta Documentaţie de atribuire s-a întocmit în vederea organizării unei licitaţii având ca obiect închirierea unui spatiu cu altă destinaţie, proprietate privată a Municipiului Braşov aflat în administrarea RIAL SRL Brasov.

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

CAPITOLUL II. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

Spaţiul în suprafaţă de **49,26 mp**, situat în Braşov, **str. Nicolae Bălcescu nr. 14, ap. 16**, cu destinaţia birou, comerţ sau prestări servicii.

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

CAPITOLUL III. Condițiile și regimul de exploatare a spațiului închiriat

3.1 Spațiul închiriat are destinația de birou, comerț sau prestări servicii, 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 Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației Sanitare de Funcționare, a altor avize și acorduri necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității vor fi suportate în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

3.5 Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termică, telefonul precum și alte servicii și utilități folosite de către locatar cu privire la spațiul închiriat în cursul locațiunii, cu excepția cazului în care părțile stabilesc în scris altfel. Locatarul va plăti

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

sumele în termen de 15 zile de la facturare. Locatarul ia la cunoştinţă faptul că spaţiul închiriat este proiectat să furnizeze facilităţi electrice obişnuite şi o iluminare normală. Locatarul nu va folosi nici un echipament sau dispozitiv care să utilizeze în mod excesiv energie electrică sau care, în opinia rezonabilă a locatorului, să supraîncarce cablurile sau să interfereze cu serviciile electrice ale altor chiriaşi.

CAPITOLUL IV. Preţul minim de pornire al licitaţiei, respectiv chiria minimă

Preţul de pornire al licitaţiei este de **347,78 €/lună**, calculat la cursul BNR din ziua publicării anunţului de licitaţie, 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 ofertanţilor - 30%,
- c) protecţia mediului înconjurător - 10%,
- d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat - 20%.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta, conform art. 341 alin. 17 din Codul Administrativ.

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

CAPITOLUL VI. Cerinţele privind calificarea ofertanţilor

Numărul de participanţi este nelimitat. Participarea la procedura de licitaţie este permisă persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice române, care îndeplinesc următoarele condiţii:

- 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 decăt 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.

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

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

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

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

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de **695,56 €** 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 SC RIAL SRL, cod fiscal RO 1107650, sau numerar depus la casieria RIAL SRL din str. A.I.Cuza nr. 29.

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



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

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

- a) - își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) - oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;
- c) - înainte de semnarea contractului de închiriere nu achită garanția de bună plată ce reprezintă contravaloarea a două chirii lunare.

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

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

Taxa de participare: taxa de participare la licitație este de 600 lei și se achită la casieria Rial SRL Braşov 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.



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

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

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

CAPITOLUL VIII. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului

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

CAPITOLUL IX. Durata închirierii

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

CAPITOLUL X. Drepturile și obligațiile părților

Drepturile și obligațiile locatorului și locatarului sunt prevăzute în Tit.IV-Macheta contract de închiriere pentru spațiul cu altă destinație.

CAPITOLUL XI. Perioada de valabilitate a ofertei.

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

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

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

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.

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

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

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

12.6 Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

12.7 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa 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 Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, RIAL SRL urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

12.11 În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, RIAL SRL informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

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

12.12 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.

12.13 În perioada cuprinsă între data publicării anunţului de închiriere şi data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de administrare 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 08.00-16.00 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.

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

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

12.19 Orice 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 poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);
- (b) depunerea la registratura RIAL SRL din str.A.I.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 Brașov 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 Brașov din str. Al. I. Cuza nr.29, în cadrul ședinței de licitație publică din data de **02.04.2024, ora 09:30.**

CAPITOLUL XIII. Desfășurarea licitației publice

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

	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 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.

Şedinţa de licitaţie publică este deschisă de preşedintele comisiei de evaluare, care prezintă componenţa acesteia, membrii prezenţi, tipul de licitaţie, modul de desfăşurare a licitaţiei şi toate informaţiile necesare desfăşurării licitaţiei.

La licitaţie pot participa operatori economici/grupuri de operatori economici, persoane fizice autorizate, persoane juridice române, care îndeplinesc condiţiile din Documentaţia de atribuire.

Comisia de evaluare analizează documentele depuse de către solicitanţi şi hotărăşte admiterea/respingerea participării acestora la licitaţia publică.

Comisia de evaluare respinge participarea la licitaţie a solicitantului care se află cel puţin în una dintre următoarele situaţii:

a) - nu îndeplineşte condiţiile prevăzute la capitolul VI şi 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 faţă de bugetul statului sau bugetul local, certificatele de atestare fiscală nu sunt în termenul de valabilitate la data licitaţiei;

c) - se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă, rezultată din certificatul constatator eliberat de Oficiul Registrul Comerţului.

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

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 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 Braşov.

	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.

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, 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.

Cap. III – Preţul închirierii

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

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

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

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



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

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 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

Art. 17. Să efectueze reparațiile capitale, cu acordul proprietarului (Municipiul Braşov) şi 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 jgheaburilor, 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;

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

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

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 Brașov 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.



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

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 și/sau asocieri cu terțe 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 sancțiunea plății de daune interese.

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

Art. 28. Pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere așa cum este descris la Cap.I al prezentului contract, locatarul are obligația de a se prezenta în termen de 30 de zile de la data primirii spațiului conform procesului verbal de predare – primire, la Direcția Fiscală de Taxe și Impozite Locale, în vederea declarării acestuia, necesară stabilirii taxei fiscale. Locatarul are obligația 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 spațiului închiriat (taxe datorate bugetului local) contravaloarea consumurilor la utilități pe toată durata locațiunii.

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

Art. 29. Locatarul este obligat să predea locatorului spațiul la încetarea din orice cauză legală sau contractuală, a locațiunii în starea în care i-a fost predat sau în starea în care se află conform art. 23 și în termenul în care se solicită predarea.

Art. 30. În situația în care locatarul produce orice prejudiciu cauzat din fapta proprie unei terțe 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 terțe persoane în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit, fiind obligat să întreprindă toate demersurile legale privind această calamitate.

Obligația de a dota spațiul închiriat cu mijloacele necesare pentru prevenirea și stingerea incendiilor aparține locatarului, locatorul fiind descărcat de orice răspundere în acest sens.

Cap.VIII – Încetarea și rezilierea contractului

Art. 32. Locatarul este obligat la plata chiriei până la data predării sau evacuării din spațiu și a penalităților de întârziere aferente calculate până la data achitării debitului.

Art. 33. Atunci când, fără justificare, una din părțile contractuale nu își execută obligațiile născute din prezentul contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune interese, dacă este cazul, în condițiile legii.

	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, 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.

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 – Alte dispoziţii

Art. 35. Părţile sunt ţinute într-un tot de respectarea obligaţiilor prezentului contract, care se completează cu dispoziţiile legale în materie.

Art. 36. Litigiile născute din nerespectarea obligaţiilor prevăzute în contract sunt de competenţa instanţelor dacă părţile nu reuşesc soluţionarea lor pe cale amiabilă.

Art. 37. 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.

Art. 38. Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR,

Director General,

Şef Serviciu Financiar Contabil,

Şef Serviciu Administrare Imobile,

Întocmit,

Viza C.F.P.



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

Tit. V

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

Cap.I

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

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

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

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

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

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



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

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 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.

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

Documentele depuse de ofertanţi, în cadrul procedurii de licitaţie, cu excepţia garanţiei de participare la licitaţie, nu se restituie, urmând a fi arhivate la sediul societăţii RIAL SRL. Taxa de participare la licitaţie, nu se restituie ofertantului.

Procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de licitaţie şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute în art. 311 al Codului Administrativ referitoare la transparenţă, tratamentul egal, proporţionalitatea, nediscriminarea şi libera concurenţă;

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 obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

ART.2 DETERMINAREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE

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

Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile prevăzute. Oferta câştigătoare este cea care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

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

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

Anunţul 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 sancţiunea nulităţii.

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

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 câştigător 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 părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar RIAL SRL reia procedura, în condiţiile legii.

În cazul în care RIAL SRL nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa

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

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.

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.**

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.**

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 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 din str.nr....., bl....., sc....., ap.....,
organizată de U.A.T Braşov prin administrator Rial SRL Braşov în data de
.....

Menționăm 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 Brașov, 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 Brașov, str.nr., bl., sc., ap.

Subsemnatul(a), reprezentant al, în calitate de ofertant la licitația publică, a spațiului situat în Brașov, str.nr., bl., sc., ap., organizată de U.A.T. Brașov prin administrator Rial SRL Brașov, 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 să 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 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.



	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 - F4

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a), în calitate de ofertant la licitația publică, a spațiului cu altă destinație 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:

- 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 Brașov, 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 situat în Brașov, str.nr....., bl....., sc....., ap....., organizată de U.A.T. Brașov prin administrator Rial SRL Brașov, sub sancțiunea excluderii de la procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

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

Subsemnatul/subsemnata declar că informațiile furnizate sunt corecte și complete și înțeleg că 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 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	---

Formularul va fi completat și depus în plicul interior

Formular de ofertă

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

1) Prețul de ofertă _____ LEI/lună

Declar că voi respecta destinația spațiului, stabilită în caietul de sarcini, aprobat prin **H.C.L nr. 88/27.02.2024**, care a stat la baza organizării licitației și 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 _____, județul _____,
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

Raport nr.: 685 / 2 / 2024 (DA34816640)

Obiect: Stabilirea cuantumului chiriei minime pentru spațiul cu altă
destinație, situat în mun. Brașov, str. Nicolae Bălcescu, nr. 14, ap. 16



Data: 11.01.2024

2

OPINIE ASUPRA VALORII

S.C. TEAM RONEXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR nr. 0643, cu sediul în mun. Brașov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 47057 / 11.12.2023 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ȚIRIAC, în baza achiziției directe nr. 685 / 2024 (DA34816640), a întocmit raportul de evaluare pentru estimarea cuantumului chiriei pentru spațiul cu altă destinație, aflat în proprietatea Municipiului Brașov și administrarea SC RIAL SRL, situat în mun. Brașov, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 14, ap. 16.

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

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul, proprietatea Municipiului Brașov (domeniul privat), identificat prin CF 134332-C1-U10 Brașov nr. top. (5274,5275)/16, compus din spațiu cu altă destinație.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Brașov, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 14, ap. 16, fiind în proprietatea Municipiului Brașov (domeniul privat) și în administrarea SC RIAL SRL.

Scopul evaluării: *estimarea chiriei de piață (minime) pentru spațiu cu altă destinație.*

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

1.2. Data evaluării: 11.01.2024

Data inspectării proprietății imobiliare: 11.01.2024

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022
- Documente puse la dispoziție de către reprezentanții SC RIAL SRL
- Extras CF 134332-C1-U10 Brașov
- Planuri de încadrare în zonă și planul spațiului întocmit de ing. Pupăză Cristian
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 11.01.2024

1.4. Valoarea propusă

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

pentru spațiu cu altă destinație situat în mun. Brașov, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 14, ap. 16,

având suprafața utilă de 49,26 mp: 347,78 Euro / lună, respectiv 1.729,24 lei / lună

curs RON / EUR = 4,9723 RON din 11.01.2024

valoare obținută prin metoda comparațiilor de piață

(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în 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 minimă de piață și nu conține TVA.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, aplicând principiile conținute în Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare și conformare (SEV 102), Raportarea evaluării (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordări și metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630) și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Data: 11.01.2024



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

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

11.01.2024



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

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 spațiale

Raportul de evaluare conține 26 de pagini



Capitolul 1 PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării

Proprietatea imobiliară evaluată în prezenta lucrare:

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie spațiul cu altă destinație, aflat în proprietatea Municipiului Brașov - domeniul privat și în administrarea SC RIAL SRL.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Brașov, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 14, ap. 16 și este identificat prin CF 134332-C1-U10 Brașov nr. top. (5274,5275)/16.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: *estimarea chiriei de piață (minime) pentru spațiu cu altă destinație.*

1.3. Utilizarea evaluării

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

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

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

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

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

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

1.5. Data inspecției

Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator Pupăză Diana. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (stare fizică, descriere, activitate desfășurată). Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății. Inspekția fost realizată din exteriorul imobilului, iar descrierea a fost preluată din documentele puse la dispoziție de beneficiar.

1.6. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 11.01.2024, 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 **11.01.2024**.

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 **4,9723 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 11.01.2024.

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 refacerii 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).
- Identificarea spațiului a fost făcută de către reprezentanții beneficiarului. Nu a fost pus la dispoziție releveu pentru spațiul evaluat.
- 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.
- 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 precizati la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

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

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

2.2. Situația juridică. Dreptul de proprietate

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

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona Centrul Vechi. Arterele de circulație învecinate sunt asfaltate, nefiind probleme de circulație.

Tipul zonei de amplasare: rezidențială și comercială - zonă centrală (Centrul Vechi).

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

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

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

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

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Adresa imobilului – mun. Brașov, str. Str. Nicolae Bălcescu, nr. 14, ap. 16

Identificare CF - CF 134332-C1-U10 Brașov nr. top. (5274,5275)/16 (pus la dispoziție de beneficiar)

Zona de încadrare în localitate – zona A

Descrierea clădirii – spațiu cu altă destinație, amplasat la parterul unei case cu regim de înălțime P+E
PIF – înainte de 1989

Regim de înălțime – P+E

Suprafața utilă – conform releveu întocmit de persoana autorizată ANCPI - 49,26 mp

Stare tehnică – satisfăcătoare spre bună

Mediu – normal

Structura construcției este următoarea:

- Fundații din beton armat.
- Structura de rezistență din beton armat cu zidărie cărămidă.
- Planșeu din lemn.
- Șarpantă lemn cu învelitoare țiglă ceramică.
- Instalații pentru apă și canalizare.
- Iluminarea se face prin corpuri de iluminat cu incandescență.
- Instalații electrice cu circuite pentru prize și separat pentru corpuri de iluminat.
- Încălzirea se realizează cu CT proprie.
- Dispune de grup sanitar / instalații sanitare.

Spațiul este situat la parterul unei case cu regim de înălțime P+E. Finisajele spațiului sunt inferioare spre medii. Nu au fost verificate instalațiile electrice, conductele cu privire la funcționalitatea acestora. Spațiul dispune de: tâmplarie PVC și pardoseala gresie și parchet, sistem de alarmă. Imobilul necesită reparații. Spațiul se evaluează în ipoteza: neutilat și nemobilat.

2.5. Analiza pieței imobiliare

Piata imobiliara se poate define ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri – cel mai adesea, banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor 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, chiriarii 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, de conflictul dintre Rusia și Ucraina si apariția incertitudinilor în economia țării noastre (deficit bugetar in crestere, inflatie - aprox 7% pe ultimele 12 luni 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 alta destinație decât cea de locuință.

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 imobilele din zona Centrul Vechi.

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, cotațiile 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 creştere a preturilor pe fondul inflaţiei din ultima perioadă.

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

Analizand situatia actuala, se poate formula concluzia ca in cazul proprietatii evaluate, in zona de amplasare a 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.

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 (Centrul Vechi), au fost identificate oferte pentru chirii cuprinse între 450 si 1200 Euro/lună. Preţul este influenţat de suprafaţă, finisaje, dotări precum şi de nivelul la care este amplasat spaţiul sau dacă are acces stradal.

Capitolul 3 ANALIZA DATELOR

3.1. Date privind modul de estimare a chiriei

Raportul de evaluare urmareste exprimarea valorilor de piata ale chiriilor (minime), care sa stea la baza calcularii „chiriei euro/mp/luna”.

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

3.2. Metodologia de estimare a chiriilor

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

Pentru estimarea valorii de 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 ajusteaza chiriile comparabile in functie de anumite elemente care pot influenta 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 tehnica, 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 suprafata utila a cladirilor.

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

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

Mențiuni speciale:

- Negocierea. In situatia in care sunt disponibile sau se utilizeaza numai informatii privind ofertele de închiriere, acestea trebuiesc corectate cu marjele de negociere specific fiecarei situatii in parte.

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

Ajustarile operate se refera in principal la urmatoarele elemente:

- Localizarea. Corectiile pe motivul localizarii se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difera fata de cele ale proprietatii evaluate. Diferentele prea mari impun eliminarea din randul proprietatilor comparabile. Corectiile se exprima de regula procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate amplasarii intr-o anumita zona.

- Caracteristicile fizice. Diferenta între caracteristicile fizice ale proprietatilor comparabile si proprietatea evaluate, necesita analiza comparative si corectie. S-au avut in vedere dimensiunile spatiului (suprafata), tipul constructiv al imobilului, vechimea acestuia, gradul de finisare. O suprafata mai mică, însemnând o valoare unitară /mp mai mare decât a unui spațiu cu o suprafata mai mare.
- Utilizarea. Evaluatorul trebuie sa evidentieze orice diferenta între utilizarea existentă sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate.

3.3. Cea mai bună utilizare

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

Cea mai buna utilizare se defineste ca:

„Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Caracteristicile esentiale ale amplasamentului raman neschimbate chiar daca pe teren se afla sau nu un imobil (destinatia imobilului poate fi schimbata). Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducator iar valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de acest teren.

CMBU este analizata uzual in situatiile:

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

Ipotezele analizei CMBU sunt fundamentale pentru toate studiile referitoare la utilizarile proprietatilor imobiliare. In cazul de fata ipotezele de lucru sunt de maniera de a analiza unul dintre aceste aspecte, conform ipotezei de lucru, respectiv utilizarea spatiului ca spațiu cu alta destinatie - birouri.

In acest context, daca utilizarea curenta ar fi puternic depreciata fizic sau funcțional si alte utilizari alternative nu ar fi fezabile financiar, atunci CMBU ar fi demolarea si casarea constructiei. Aceste proprietati se analizeaza pe baza a doua utilizari: continuarea utilizarii existente si conversia la o utilizare alternativa.

Având în vedere cele expuse mai sus, cea mai bună utilizare a acestui spațiu o considerăm pe cea de spatiu cu alta destinatie - birouri (legală, fezabilă financiar și posibilă fizic).

3.4. Abordarea pe baza de comparații - chirii

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

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Proprietati comparabile		
			A	B	C
	Chirie (EUR/luna)		450	1006	1200
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
2	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
3	Conditii de inchiriere	normale	normale	normale	normale
4	Cheltuieli imediate dupa inchiriere	fara	fara	fara	fara
5	Conditiiile pietei	actual	actual	actual	actual
6	Adresa	str. Nicolae Balcescu, nr. 14	centrul vechi	centrul vechi	centrul vechi zona magazin Star
	Localizare	zona centru vechi	zona centru vechi	zona centru vechi	zona centru vechi
7	Caracteristici fizice				
	Tip spatiu	P / P+E	M / P+2E+M	P / P+E	P / P+E
	Finisaje si dotari	finisaje medii / nemobilat, neutilat / sistem de alarma	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii spre superioare
	Incalzire/apa calda	CT	CT	CT	CT
	Arice utila (mp)	49,26	45	100	100
8	Utilizare	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie
	Chirie / mpAu (EUR)		10,00	10,06	12,00

Calcul chirie:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	str. Nicolae Balcescu, nr. 14	centrul vechi	centrul vechi	centrul vechi zona magazin Star
Chirie (EUR/mp)		10,00	10,06	12,00
TIP COMPARABILA				
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Ajustare procentuala		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip comparabila		-2,00	-2,00	-2,40
Pret ajustat		8,00	8,06	9,60
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transmis	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru drept de proprietate		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		8,00	8,06	9,60
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		8,00	8,06	9,60
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		8,00	8,06	9,60
CHELTUIELI IMEDIATE				
Cheltuieli imediate dupa inchiriere	fara	fara	fara	fara
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru conditii de inchiriere		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		8,00	8,06	9,60
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		8,00	8,06	9,60
LOCALIZARE				
Localizare	zona centru vechi	zona centru vechi	zona centru vechi	zona centru vechi
Ajustare procentuala		0%	0%	3%
Ajustare pentru localizare		0,00	0,00	0,29
Pret ajustat		8,00	8,06	9,89
CARACTERISTICI FIZICE				
Tip spatiu	P / P+E	M / P+2E+M	P / P+E	P / P+E
Ajustare procentuala		3%	0%	0%
Ajustare pentru tip apartament		0,24	0,00	0,00
Pret ajustat		8,24	8,06	9,89
Finisaje si dotari	finisaje medii / nemobilat, neutrat / sistem de alarma	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii spre superioare
Ajustare procentuala		-15%	-15%	-20%
Ajustare pentru finisaje		-1,24	-1,21	-1,98
Pret ajustat		7,00	6,85	7,91
Incalzire	CT	CT	CT	CT
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare pentru incalzire		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		7,00	6,85	7,91
Aria utila	49,26	45	100	100
Ajustare unitara		0%	3%	3%
Ajustare pentru aria utila		0,00	0,21	0,24
Pret ajustat		7,00	7,06	8,15
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		7,00	7,06	8,15

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	str. Nicolae Balcescu, nr. 14	centrul vechi	centrul vechi	centrul vechi zona magazin Star
Cea mai buna utilizare	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru cea mai buna utilizare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		7,00	7,06	8,15
Ajustare totala neta		-3,00	-3,00	-3,85
Ajustare totala neta (%)		-30,00%	-29,84%	-32,10%
Ajustare totala bruta		3,48	3,42	4,91
Ajustare totala bruta (%)		34,80%	34,02%	40,90%
Nota: Pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta (%)				
Valoare chirie minima lunara unitara la data de 11.01.2024		curs RON / 1EUR	EUR/mp	7,06
		4,9723	RON/mp	35,10
Valoare chirie lunara minima totala la data de 11.01.2024		curs RON / 1EUR	EUR	347,78
		4,9723	RON	1.729,24

Ajustările efectuate au avut în vedere:

- **marja de negociere și comisionul agentului imobiliar:** a fost estimată la aproximativ 20% din valoarea unitară solicitată
- **dreptul de proprietate:** nu s-au efectuat ajustări
- **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 ajustari la cele două capitole
- **nivelul spațiului și localizare:** s-au aplicat ajustări comparabilei situate la mansardă, deoarece spațiile de la parter au un acces mai facil
- **încalzire:** nu s-au efectuat ajustări deoarece și comparabilele dispun de CT proprie
- **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 chiriei minime pentru spațiul situat in mun. Brașov, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 14, ap. 16, jud. Brașov, prin metoda comparației, este: 347,78 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, quantumul minim al chiriei, la data evaluarii este:

**pentru spațiu cu altă destinație situat în mun. Brașov, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 14, ap. 16,
în suprafață utilă de 49,26 mp: 347,78 Euro / lună, respectiv 1.729,24 lei / lună**
curs RON / EUR = 4,9723 RON din 11.01.2024
valoare obținută prin metoda comparațiilor de piata
(valoarea nu contine TVA)

Valoarea minimă 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 elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

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

Valoarea este o 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 minimă a proprietății imobiliare este de:

347,78 Euro / lună, respectiv 1.729,24 lei / lună
curs RON / EUR = 4,9723 RON din 11.01.2024
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

CARTE FUNCİARĂ NR. 134332-C1-U10 COPIE

Carte Funciară Nr. 134332-C1-U10 Braşov

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 11185

Adresa: Loc. Brasov, Et. parter, Ap. 16, Jud. Brasov

Părți comune: terenul construit și neconstruit cu nr. top inițial 5274, 5275 în suprafața de 820,80 mp., fundațiile, zidurile portante, poarta de acces, casele scarilor cu accesele la etaje și poduri, accesul la pivnite cu culoarul aferent, podurile, fațadele, zidurile, sarpantele, învelitoarele, cosurile de fum, bransamentele instalațiilor existente (apa, canal, gaze naturale, energie electrică)

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: (5274, 5275)/16	-	-	5,66%	5,66%	SAD, compus din trei încăperi

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1257 / 08/08/1962		
Act nr. 0 (și acte nr. 32751/2001 cf, 53285-301/2004 cf);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept naționalizare conform Decretului nr. 92/1950, dobândit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN , prin Sfatul Popular al Orașului Braşov OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 11185)	/ B.3 A1
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE operativă 1) ÎNȚEPRINDEREA DE LOCUINȚE ȘI LOCALURI BRAȘOV OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 11185)	A1
18730 / 03/02/2021		
Act Administrativ nr. 241, din 25/04/2005 emis de PRIMARIA BRASOV; Act Administrativ nr. 378, din 28/06/2018 emis de Consiliul Local Braşov; Act Administrativ nr. 9, din 11/01/1991 emis de Prefectura Braşov; Act Notarial nr. 270, din 18/01/2021 emis de Ionas Alexandru Mihai;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL BRAȘOV , domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Brașov, Et. parter, Ap. 16, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit cu nr. top inițial 5274, 5275 în suprafața de 820,80 mp., fundațiile, zidurile portante, poarta de acces, casele scării cu accesele la etaje și poduri, accesul la pivnite cu culoarul aferent, podurile, fatadele, zidurile, sarpantele, învelitoarele, cosurile de fum, bransamentele instalațiilor existente (apa, canal, gaze naturale, energie electrică)

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: (5274, 5275)/16	-	-	5,66%	5,66%	SAD, compus din trei încăperi

ANEXA 2

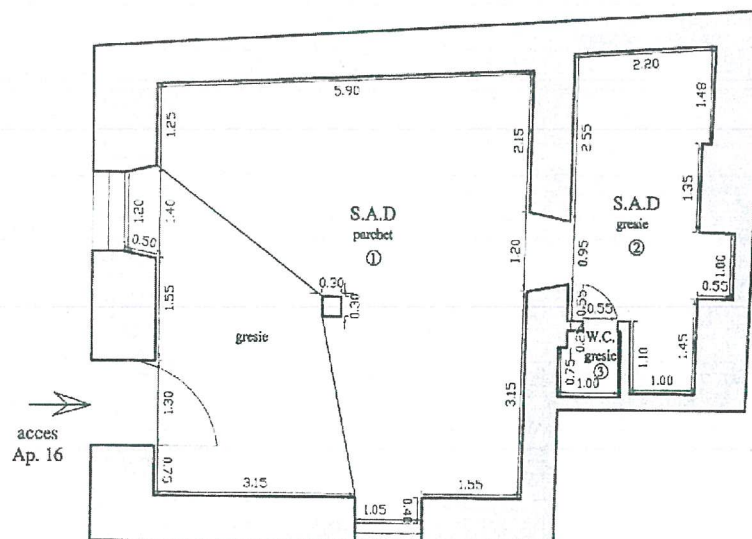
PLANURI UTILIZATE



ANEXA 18 / ORD. 600

RELEVU SPATIU ALTA DESTINATIE
SCARA 1:100

Nr. topografic al terenului		Adresa imobilului	
5274, 5275		Jud. Braşov, Mun. Braşov, str. Nicolae Bălcescu, nr. 14, ap.16	
Carte Funciară colectiva	134332	UAT	Braşov
Cod unitate individuală (UI)	U10	CF Individuală	134332-C1-U10



Nr. apartament	Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafaţa utilă (mp)
Ap. 16 Parter	1	S.A.D.	38.10
	2	S.A.D.	10.20
	3	W.C.	0.96
	Suprafaţa utilă		= 49.26 mp
	Suprafaţa totală		= 49.26 mp

Executant
Ing. PUPĂZĂ Cristian
Aut. Seria RO-BV-F, Nr. 0185/05.06.2014

.....
(semnătură şi ştampilă)

Data: Ianuarie 2024



[illegible]

XDQP140AP?lista=12506598&harta=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3654781144

[illegible]

Spatiu de birouri - 100 mp

Daca v-ati interesat de acest anunt

12 Tur Rang 1.200 €/luna



Ioana Rotariu

Telefon: 0728 292 955

Adresa: Brasov

0728 292 955

0728 292 955

Trimite mesaj

Trimite linkul urui prieten pe:

[Facebook](#)
[Email](#)
[Twitter](#)
[Fotografii](#)
[Descrierea](#)
[Mapa](#)

Vesti Harta

Specificatii

Cautati birou

Tip imobil

Biro de apartament

Suprafata totala inchiriat

Suprafata totala inchiriat

100 mp

Faza de lucru

Et

Et

Partea

Anul de constructie

2020

Notițe

Adauga

ALTE DETALII

Anunțul este disponibil pentru vizualizare în Brasov
 Într-o zonă centrală, cu acces facil la toate facilitățile.

Suprafata totala: 100 mp
 Locul de lucru este situat în zona centrala a Brasovului.
 Locul de lucru este situat în zona centrala a Brasovului.
 Locul de lucru este situat în zona centrala a Brasovului.
 Locul de lucru este situat în zona centrala a Brasovului.
 Locul de lucru este situat în zona centrala a Brasovului.
 Locul de lucru este situat în zona centrala a Brasovului.
 Locul de lucru este situat în zona centrala a Brasovului.
 Locul de lucru este situat în zona centrala a Brasovului.
 Locul de lucru este situat în zona centrala a Brasovului.
 Locul de lucru este situat în zona centrala a Brasovului.

Prețurile sunt estimate în funcție de suprafața totală a biroului.
 Prețurile sunt estimate în funcție de suprafața totală a biroului.

Prețurile sunt estimate în funcție de suprafața totală a biroului.

Prețurile sunt estimate în funcție de suprafața totală a biroului.
 Prețurile sunt estimate în funcție de suprafața totală a biroului.

Prețurile sunt estimate în funcție de suprafața totală a biroului.
 Prețurile sunt estimate în funcție de suprafața totală a biroului.

Prețurile sunt estimate în funcție de suprafața totală a biroului.
 Prețurile sunt estimate în funcție de suprafața totală a biroului.

Prețurile sunt estimate în funcție de suprafața totală a biroului.
 Prețurile sunt estimate în funcție de suprafața totală a biroului.

Subspații

Suprafata totala inchiriat

100 mp

Prețurile sunt estimate în funcție de suprafața totală a biroului.

12 Tur Rang (total 1200 EUR/luna) - Conținut standard

Disponibilitate

imediat

Faza

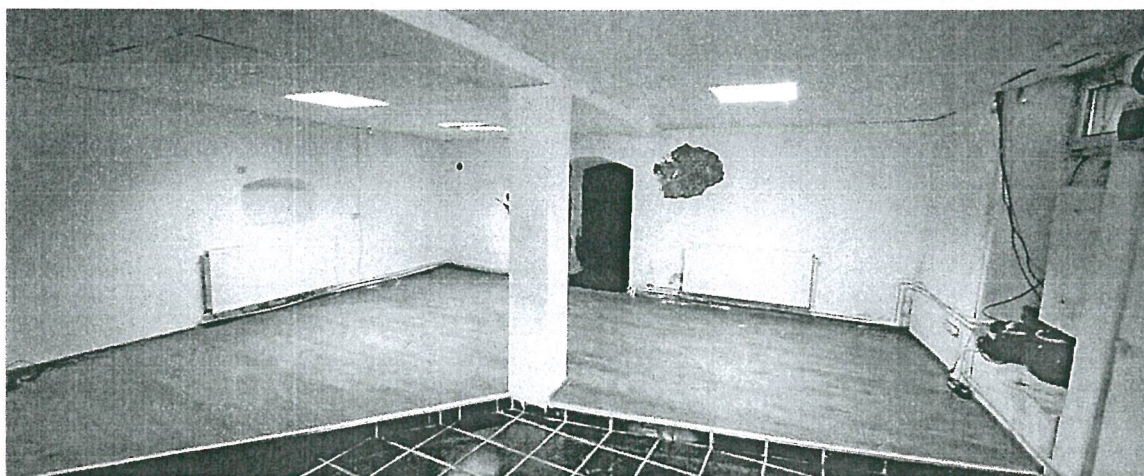
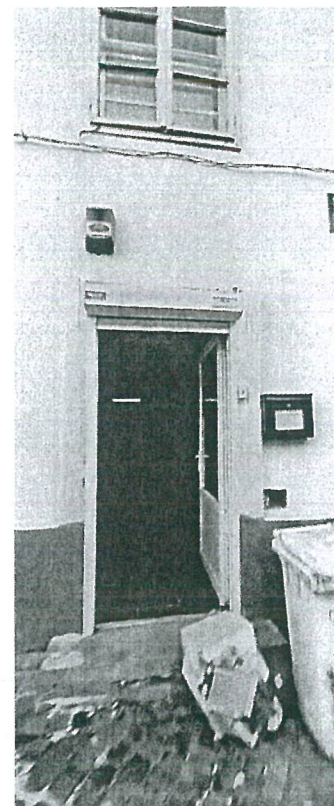
Partea

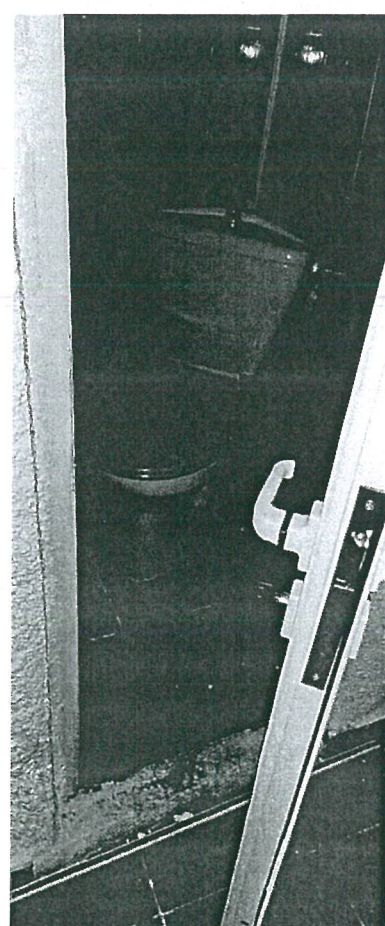
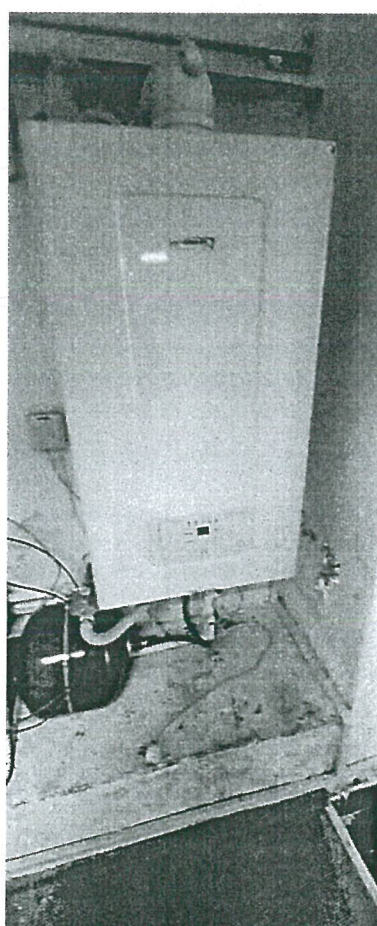
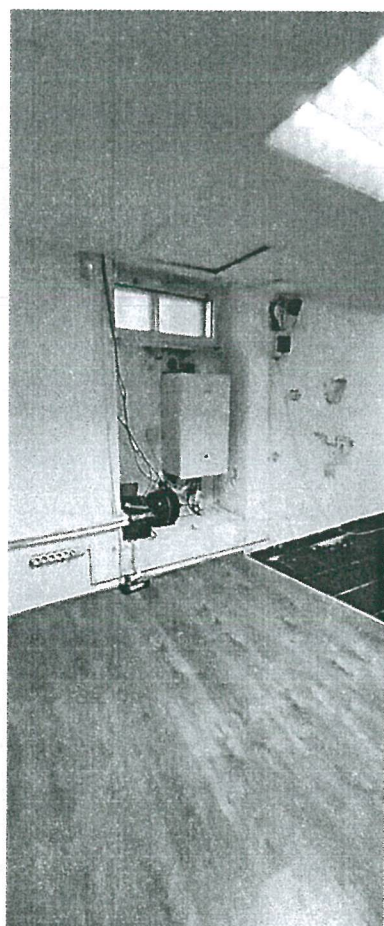
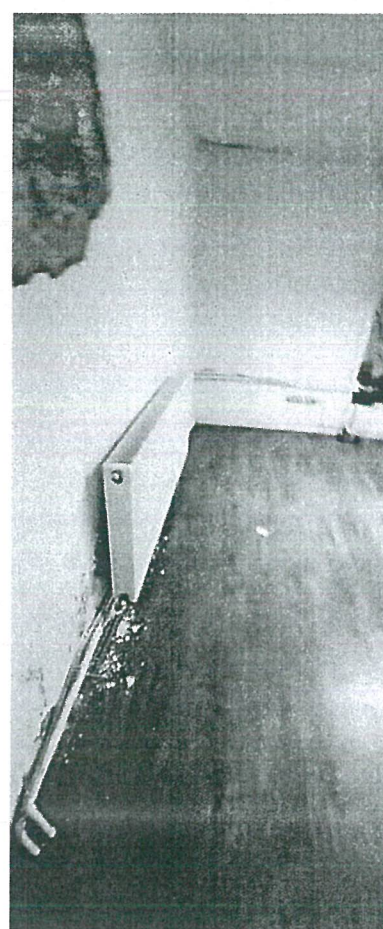
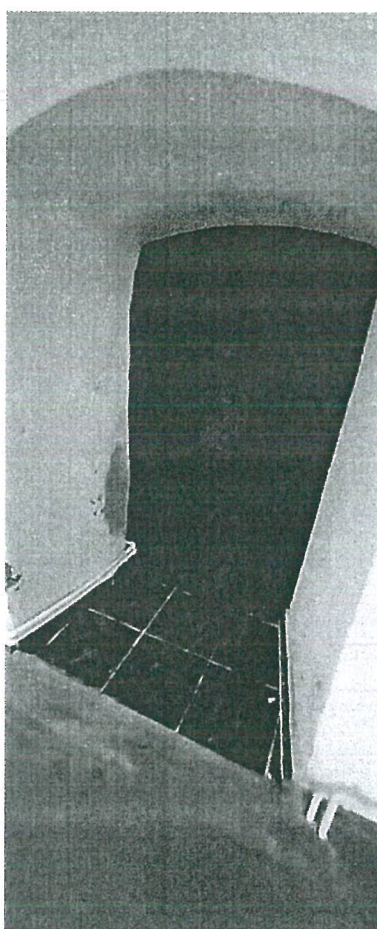
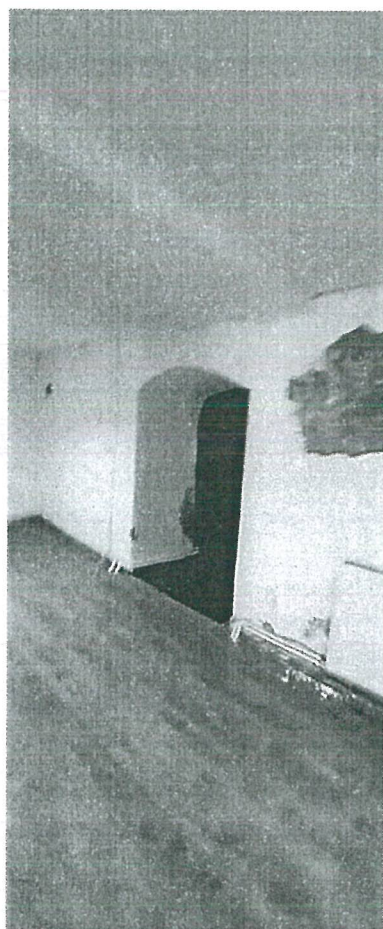
Comparabila 3

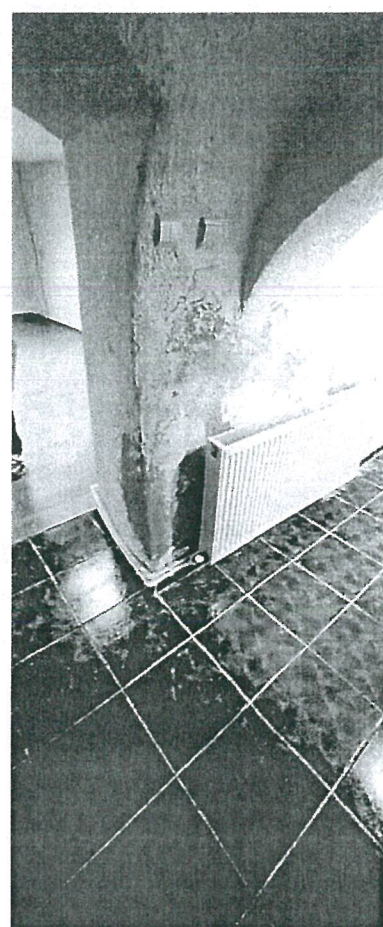
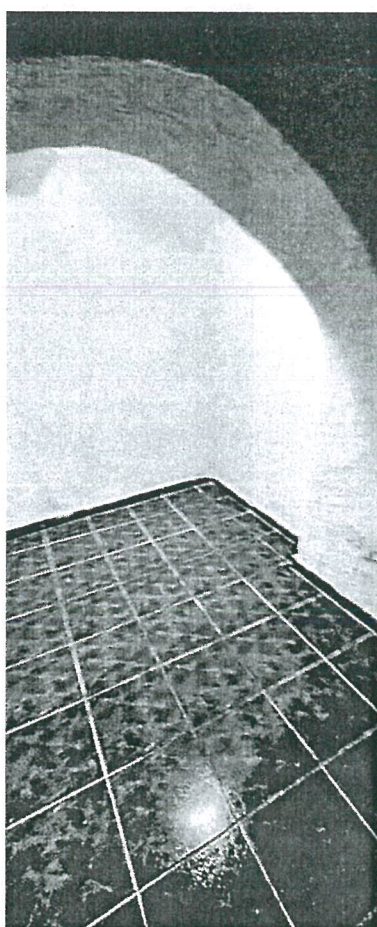
[https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/brasov/central/birou-de-inchiriat-](https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/brasov/central/birou-de-inchiriat-X6T71404G?lista=12506598&harta=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3654781144)
[X6T71404G?lista=12506598&harta=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3654781144](https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/brasov/central/birou-de-inchiriat-X6T71404G?lista=12506598&harta=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3654781144)

ANEXA 4

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	Ap.	Numar de camere	Suprafata utila (mp)	Etaj	An construire	Opinie chirie proprietate (EUR)
2	Brasov	Brasov	Nicolae Bălcescu	14	16		49.26	parter	1789	570.43

