



**DATE DE IDENTIFICARE**

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui teren în suprafață de 100 mp aparținând domeniului privat al comunei Ilva Mică, situat în comuna Ilva Mică, nr. FN, județul Bistrița-Năsăud

Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Elemente de identificare	Valoare de inventar	
1.	Teren intravilan cu destinația curți-construcții cuprins în CF nr. 26329, în suprafața de 100 mp. din suprafața totală de 654 mp.	Amplasament : Ilva Mică, Suprafață teren = 654 mp Vecinătăți : N - DJ 172D S - râul Ilva V - proprietate privată  Cartea Funciară 26329 UAT Comuna Ilva Mică Nr. cadastral 26329 Legea nr.7/1996	Teren în suprafață de 654 mp	56.900



## STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind inchirierea prin licitație publică a Suprafetei de 100 mp din suprafața de 654 mp teren intravilan consemnat în CF nr. 26329-UAT-Ilva Mica., Jud. Bistrița-Nasaud .**

### **Date generale - premisele studiului de oportunitate:**

Potrivit Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, ale O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, închirierea bunurilor din domeniul public sau privat al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Pretul minim al chiriei s-a stabilit printr-un Raport de evaluare, anexa la prezentul Studiu de oportunitate.

Modul de desfășurare a licitației și procedura de închiriere a Suprafetei de 100 mp teren intravilan consemnat în CF nr. 26329-UAT-Ilva Mica., Jud. Bistrița-Nasaud, sunt cuprinse în Caietul de sarcini care se va pune la dispoziția ofertanților, conform prevederilor legale.

### **Scopul elaborării studiului de oportunitate:**

Întrucât Suprafața de 100 mp teren intravilan consemnat în CF nr. 26329-UAT-Ilva Mica., Jud. Bistrița-Nasaud, este oportun să fie valorificat prin închiriere, pentru a se obține venituri suplimentare la bugetul UAT Ilva Mica.

Proprietățile mai sus menționate se vor scoate la licitație cu scopul închirierii pentru desfășurarea unor activități autorizate.

Conform Raportului de evaluare, licitația pentru 100 mp teren va porni de la chiria minimă în valoare de 200 lei/lună, rezultând pe an pentru suprafața de 100 mp un venit minim de:

$$200 \text{ lei/lună} \times 12 \text{ luni/an} = 2.400 \text{ lei/an.}$$

Chiria de 200,00 lei/lună pentru un 100 mp teren intravilan este minimă și funcție de cerere poate fi majorată de către ofertanți.

### **Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul care se închiriază:**

#### **Elemente juridice:**

##### **Denumirea și categoria din care face parte:**

Terenul aparține domeniului public al Comunei Ilva Mica, Județul Bistrița-Nasaud.

**Persoana juridică care îl administrează:** UAT Ilva Mica, cu sediul în Ilva Mica, str. Principala nr.200, Județul Bistrița-Nasaud, având calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea publică sau privată a comunei.

##### **Titlul juridic în baza căruia este deținut:**

C.F. nr. 26329 - Ilva Mica, județul Bistrița-Nasaud, proprietate publică a Comunei Ilva Mica.

**Situația juridică actuală:** în prezent, terenul propus pentru a fi închiriat face parte din domeniul public al Comunei Ilva Mica, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

##### **Sarcini de care este grevat:**

Terenul este liber de sarcini.

##### **Elemente tehnice:**

**Descriere:** Terenul de închiriat în suprafața de 654 mp, având folosința de curți-construcții are următoarele vecinătăți: N - DJ 172D, S - râul Ilva, V - proprietate privată.

**Adresa:** Localitatea Ilva Mica, Județul Bistrița-Nasaud.

Date urbanistice: Proprietatea de inchiriat in suprafata de 100 mp cu folosinta de curti-constructii este amplasata in localitatea Ilva Mica, este cuprinsa in PUZ-ul UAT Ilva Mica..

Activități: Proprietatea poate fi închiriată pentru realizarea unor activitati de productie si comert.

Starea fizică actuală:

Proprietatea este libera.

**Elemente economice:**

*Impozit:* Art.463, alin.(2)din Legea nr.277/2015,Codul fiscal, prevede:

*“Pentru terenurile proprietate public sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, se stabilește taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, în condiții similar impozitului pe teren.”*

Contractul de inchiriere va cuprinde ca anexa declaratia chirasului privind plata taxei pe teren si pe constructie.

**Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică închiriere.**

Inchirierea are ca obiectiv principal utilizarea proprietatii la potențialul maxim atât din punct de vedere al locatorului, UAT Ilva Mica,cât și al chirasului .

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de închiriere a proprietatii și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Întrucât proprietatea supusa inchirierii este în prezent neexploataata, este oportun ca acesta sa fie inchiriata si exploataata la capacitatea maxima de catre cei interesati.

Din punct de vedere financiar închirierea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea chiriei aferente bunului imobil.

**Nivelul minim al chiriei și date referitoare la procedura de închiriere:**

Prețul minim al chiriei este de **200,00 lei/ luna**, conform Raportului de evaluare anexat.

**Modalitatea de acordare a închirierii:**

Tipul de licitație va fi **Licitație publică cu oferte.**

**Durata estimată a închirierii :**

**5 (cinci) ani**, cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă cel mult egală cu perioada inițială, prin act aditional, numai prin Hotararea Consiliului Local Ilva Mica, cu renegocierea clauzelor contractuale.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere:30 de zile

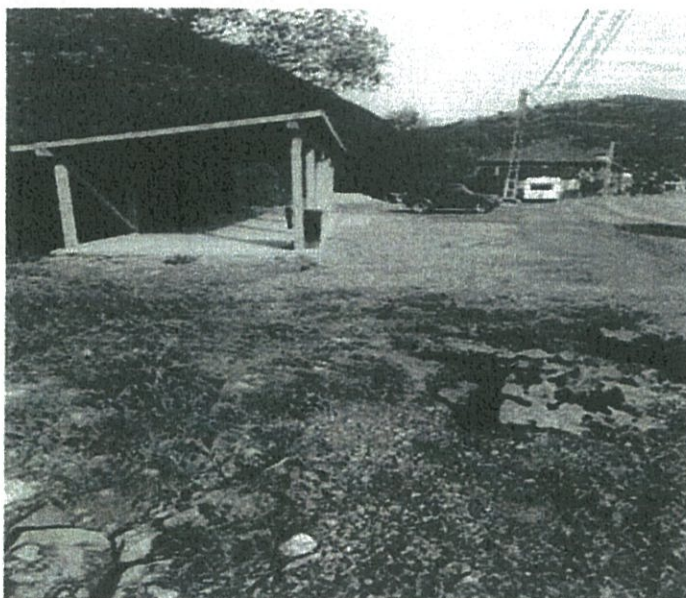
Anexe: Raport de evaluare chirie.

*CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ILVA MICĂ*

PRIMĂRIA COMUNEI ILVA MICA		
INTRARE	Nr.	2.615
IEȘIRE		
Ziua	Luna	Anul
18	05	2020

*ANEXA nr. 3  
la Hotărârea nr. 41 din 17.07.2020.*

# RAPORTUL DE EVALUARE



**OBIECTUL EVALUARII:**

**STABILIREA CHIRIEI LA VALOREA DE PIATA  
PENTRU TEREN CF nr. 26329 IN SUPRAFATA DE 100 mp.**

**COMUNA ILVA MICA  
JUDETUL BISTRITA-NASAUD**

**Proprietar:  
Comuna Ilva Mica , Str. Principala, nr.200  
Judetul Bistrita-Nasaud**

## Cuprinsul Raportului:

Nr. crt.	Denumire capitol	Pag
<b>1.</b>	<b>PARTEA INTAI – INTRODUCERE</b>	
1.1.	Sinteza Raportului	4
1.2.	Certificarea evaluatorului	5
<b>2.</b>	<b>PARTEA A DOUA - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	
2.1.	Identificarea evaluatorului și competențele acestuia	6
2.2.	Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați	6
2.3.	Scopul evaluării	6
2.4.	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.	6
2.5.	Tipul valorii	6
2.6.	Data evaluării	7
2.7.	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
2.8.	Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	7
2.9.	Ipozeze și ipoteze speciale	7
2.10.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.11.	Declarația de conformitate	8
2.12.	Moneda valorii definite. Modalități de plată	9
<b>3.</b>	<b>PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR</b>	
3.1.	Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	9
3.2.	Descrierea situației juridice	9
3.3.	Descrierea terenului	9
3.4.	Descrierea amplasamentului	9
3.5.	Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	10
3.6.	Istoricul proprietății subiect (teren intravilan liber)	10
3.7.	Date privind impozitele și valorile de impozitare	10
<b>4.</b>	<b>PARTEA A PATRA - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
4.1.	Definirea pieței specifice a proprietății (teren intravilan liber)	10
4.2.	Analiza cererii	10
4.3.	Analiza ofertei	11
4.4.	Analiza echilibrului pieței	11
<b>5.</b>	<b>PARTEA A CINCEA - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.</b>	
5.1.	Definiția conceptului de cea mai bună utilizare	11
5.2.	Analiza celei mai bune utilizări a terenului intravilan liber (a proprietății subiect)	11
<b>6.</b>	<b>PARTEA A ȘASEA – EVALUAREA PROPRIETĂȚII</b>	
6.1.	Evaluarea a terenului	12
6.2.	Evaluarea chioscului	13
<b>7.</b>	<b>PARTEA A ȘAPTEA - ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII</b>	
7.1.	Analiza rezultatelor	13
7.2.	Concluzii	14
	<b>ANEXE :</b>	14-22

**PARTEA ÎNȚĂ  
INTRODUCERE****1.1.Sinteza Raportului:**

**Solicitant :** Comuna Ilva Mica, str. Principala, nr.200, jud. Bistrita-Nasaud, Cod fiscal: 4427030.

**Obiectivul supus evaluării:**

Stabilirea valorii de piata a chiriei pentru Teren in suprafata de 100 mp, cuprins in CF nr.26329-UAT Ilva Mica.

**Proprietar:**

Comuna Ilva Mica, str. Principala, nr.200, jud. Bistrita-Nasaud, Cod fiscal: 4427030.

**Beneficiarul raportului:**

Comuna Ilva Mica, str. Principala, nr.200, jud. Bistrita-Nasaud, Cod fiscal: 4427030.

Categoria localitatii: – Sat centru de comuna.

Amplasarea în cadrul comunei :- zona a-II-a.

Utilitatea actuală: - Teren intravilan destinatie curti-constructii.

Potențialul zonei în concordanță cu specificul imobilului evaluat :- Bun.

Obiectiv cu piața limitată: -Da .

**Scopul evaluării :**

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piata a chiriei in vederea organizarii unei licitatii publice conform O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ pentru inchirierea suprafetei de 654 mp teren intravilan, cuprins in CF nr.26329-UAT Ilva Mica, apartinand domeniului public a Comunei Ilva Mica, Jud. Bistrita-Nasaud .

**Abordări utilizate în evaluare :**

-Abordarea prin piata-Metoda comparatiilor directe.

**Data evaluării :**

-Data evaluării :15.05.2020 ;

-Data inspecției proprietății:14.04.2020 ;

-Data întocmirii raportului de evaluare: 18.05.2020.

**VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A CHIRIEI:**

Nr.crt	Denumire indicator	Euro/luna	Lei/luna
1	Chirie teren in intravilan in suprafata de 100 mp	41,66	200,00

Evaluator autorizat ANEVAR  
Ciornei Mihai



## 1.2. Certificarea evaluatorului:

Subsemnatul Ciornei Mihai, în calitate de membru ANEVAR, cu Legitimația nr.11483 valabilă de la data de 01.01.2020, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

Afirmațiile susținute de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2018 și Codul de etică al profesiei de evaluator.

La elaborarea prezentului raport, nu am primit asistență din partea niciunei persoane.

Evaluator autorizat ANEVAR  
Ciornei Mihai



**PARTEA A DOUA -  
TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII:**

**2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia:**

Evaluator autorizat ANEVAR Ciornei Mihai, cu domiciliul în Bistrita, str. Turnului, nr.8, posesor al Legitimatiei nr. 11483, eliberată de ANEVAR, valabilă pentru anul 2020, având competențe pentru Evaluări Proprietăți Imobiliare, am întocmit prezentul Raport de evaluare în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018.

**2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați:**

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit la cererea clientului Comuna Ilva Mica, str. Principala, nr.200, jud. Bistrita-Nasaud, Cod fiscal: 4427030.

Utilizatori desemnați: Comuna Ilva Mica, str. Principala, nr.200, jud. Bistrita-Nasaud, Cod fiscal: 4427030-Comisia de licitație.

**2.3. Scopul evaluării:**

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață a chiriei în vederea organizării unei licitații publice conform O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ pentru Inchirierea a 100 mp teren intravilan, consemnat în CF nr.26329 aparținând domeniului public a Comunei Ilva Mica, Jud. Bistrita-Nasaud.

**2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.**

Teren intravilan, consemnat în CF nr.26329 - Ilva Mica, are forma neregulată și este amplasată pe partea dreaptă a drumului județean DJ172D, alăturat Raului Ilva.

**Dreptul de proprietate:**

Teren intravilan în suprafață de 100 mp conform C.F. nr. 26329 - Ilva Mica, județul Bistrita-Nasaud, este proprietate publică a Comunei Ilva Mica.

Conform documentației puse la dispoziție de client pe acest teren nu sunt amplasate construcții.

**2.5. Tipul valorii:**

Scopul evaluării determină tipul valorii care trebuie ales. Scopul evaluării este determinarea valorii chiriei de piață pentru organizarea unei licitații publice.

**2.6. Data evaluării:**

Data evaluării: 15.05.2020.

Inspekția proprietății s-a efectuat la data 15.04.2020 în prezența reprezentanților clientului.

Data întocmirii raportului de evaluare: 18.05.2020.

**2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării:**

La elaborarea prezentei lucrări s-au folosit:

- Date culese cu ocazia examinării în teren a imobilului(chioscuri și teren intravilan).
- Date culese și sistematizate privind nivelul cererii și ofertei locale pentru acest tip de imobil;
- Informațiile furnizate de proprietar privitoare la terenul intravilan chioscuri(act de dobândire, extras de CF, schița, factura privind procurarea chioscurilor, etc.) ;
- Informații obținute prin contactarea reprezentanților unor agenții imobiliare privind tranzacții sau oferte de chirii similare; contactarea unor utilizatori ai anunțurilor ;
- Publicațiile de profil, locale și naționale, privind piețele specifice ce influențează valoarea terenurilor, în principal piața construcțiilor și piața imobiliară („Piața de la A la Z”, revista „Valoarea”;
- Informațiile existente pe site-urile [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.imobiliare.ro/](http://www.imobiliare.ro/) și site-urile agențiilor imobiliare .
- Bibliografia de specialitate în domeniul evaluării.

**2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea:**

-Lucrări de specialitate în domeniul evaluării: surse teoretice, acte normative și rapoarte de evaluare cu domeniu apropiat.

Se menționează în mod special:

-Standardele de evaluare a bunurilor editia 2018:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;



- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Date de pe site-ul Primăriei municipiului Bistrita.

### **2.9. Ipoteze si ipoteze speciale:**

Conform standardului SEV 100/2018, ipotezele și ipotezele speciale sunt date de tipul adecvat al valorii, definit în funcție de scopul evaluării.

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.

Solicitarea clientului de a determina valoarea de piață a chiriei pentru teren și chioscuri, s-a realizat în următoarele ipoteze:

#### **2.9.1. Ipoteze uzuale :**

- Dreptul de proprietate asupra terenului și construcțiilor de evaluat este *absolut*, fără restricții, așa cum rezultă din extrasul de CF mai sus menționat .
- Evaluatorul nu a întreprins investigații suplimentare pentru certificarea drepturilor de proprietate înscrise în documentul prezentat.
- Suprafața de teren utilizată în evaluare este aceea preluată din documentația, pusă la dispoziție de către client extrasă din baza de date a ANCP.
- Pe teren nu s-au observat discrepante față de dimensiunile din documente, nu s-au făcut măsurători suplimentare pentru detalierea unor aspecte.
- Terenul intravilan este evaluat în ipoteza că este liber de sarcini sau posesiuni de orice natură .
- Nu s-a apelat la informații furnizate de către terți.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza că nu există caracteristici ascunse sau neaparente ale construcțiilor. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea caracteristici sau pentru efectuarea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Situația juridică actuală a proprietății subiect a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii de piață în vederea valorificării.
- Zona de amplasare a imobilului exclude existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care să afecteze valoarea proprietății analizate sau a celor învecinate.
- Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva, iar evaluatorul nu a fost informat de existența vreunei inspecții sau raport de specialitate care să indice prezența contaminanților sau a altor materiale periculoase. S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- Este considerat un nivel optim de funcționare al utilităților existente în zona proprietății subiect, fără disfuncționalități la momentul inspecției.
- Estimarea valorii de piață a chiriei s-a realizat numai în baza informațiilor avute la dispoziție.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

#### **2.9.2. Ipoteze speciale :**

Nu există ipoteze speciale.

### **2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:**

- Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării sau evaluatorului verificator.
- Conținutul acestui raport este confidențial iar evaluatorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute în standardele de evaluare sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport.

-Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul, sau altor persoane, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

-Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

-Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

-Evaluatorul nu poate fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial angajamente scrise în această privință.

-Niciuna din părțile raportului, în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu vor fi difuzate public prin reclame, relații publice, știri, agenții de vânzare, sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

-Orice estimare a valorii conținute în raport se aplică așa cum este prezentată, orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționale, altfel decât aceste valori estimate și prezentate în raport, va invalida valorile estimate.

-În pregătirea evaluării au fost folosite doar acele date și specificații avute la dispoziție. Prin urmare analiza trebuie supusă unei revizuiri dacă acestea s-ar schimba.

Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață și sunt influențate de existența unor activități economice în aria de piață. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse modificărilor în funcție de evoluțiile viitoare.

#### **2.11. Declarația de conformitate:**

În calitate de membru ANEVAR, declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările din Standardelor de evaluare a bunurilor imobiliare 2018, cu respectarea ipotezelor/ipotezelor speciale și a prevederilor din Codul de etică al profesiei al profesiei de evaluator autorizat.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client. În felul acesta, subsemnatul, în calitate de elaborator al raportului, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile consemnate în prezentul raport de evaluare.

Nu există alte ipoteze/ipoteze speciale de lucru în afara celor prezentate la pct.2.9.

Precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor față de proprietatea ce face obiectul prezentei evaluări.

#### **2.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată:**

Valoarea chiriei de piață estimată în raport este exprimată în lei și în euro, la cursul de schimb al BNR de 4,8421, valabil la data de, 30.04.2020.

### **PARTEA A TREIA PREZENTAREA DATELOR**

#### **3.1.Date despre aria de piață, oras, vecinătăți și localizare:**

Comuna Ilva-Mică este așezată pe valea Someșului Mare, la confluența lui cu râul Ilva, într-o zonă așezată pe linia dintre Carpații Orientali vulcanici și Piemonturile Transilvaniei și anume în partea vestică a munților Bârgăului. Ea se întinde pe o suprafață de 6 km. în lungime și 3 km. de-a lungul văii Ilva și a văii Someșului.

Vecinii comunei Ilvei-Mici: spre vest, la o distanță de 5 km se mărginește cu comuna Feldru, la sud cu comunele Josenii-Bârgăului și Livezile, spre nord peste dealuri pe Someș, în amonte, cu orașul Sângeorz-Băi, la o distanță de 7 km, în est cu satul Poiana-Ilvei 9 km și Ilva-Mare, iar în sud-est cu comuna Leșu.

Comuna Ilva-Mică are o suprafață totală de 5.035 ha teren.

Agricultura și zootehnia sunt activitățile de bază din comună. Există forță de muncă disponibilă, ceea ce încurajează investițiile aici, mai ales că zona este declarată zonă defavorizată, ceea ce înseamnă facilități suplimentare investitorilor care creează locuri de muncă.

În zonă se află :

- Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente ;
- Unități de învățământ ;
- Instituții de cult ;



- Rețea de energie electrică;
- Rețea de apă;
- Rețea urbană de canalizare;
- Rețea urbană de telefonie;

### **3.2. Descrierea situației juridice:**

Terenul de evaluat este consemnat în Extrasul de Cartea Funciară 26329 UAT Comuna Ilva Mică, Nr. cadastral 26329, intabulat în baza Legii nr.7/1996 suprafața de 100 mp.

Față de cele prezentate mai sus, rezultă că proprietarul deține un drept absolut asupra bunurilor de închiriat, respectiv dreptul de posesie, dreptul de folosință și dreptul de a dispune de bunuri.

### **3.3 Descrierea terenului:**

Terenul de închiriat în suprafața de 100 mp, având folosința de curți-construcții cu suprafața neamenajată, este amplasat în localitatea Ilva Mică, lângă Casa parohială are următoarele vecinătăți: N - DJ 172D, S - râul Ilva, și la V - proprietate privată.



### **3.4. Descrierea construcției și amenajărilor:**

Fără construcții și amenajări.

### **3.5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare:**

În urma inspecției în teren a proprietății imobiliare nu s-au determinat bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

### **3.6. Istoricul proprietății subiect.**

Proprietatea subiect a intrat în posesia actualului proprietar conform Legii nr.7/1996.

### **3.7. Date privind impozitele și valorile de impozitare.**

Nu am determinat date privind impozitarea.

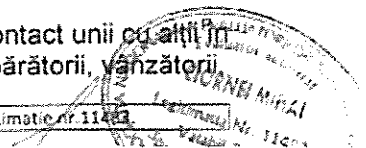
## **PARTEA A PATRA**

### **ANALIZA PIETEI IMOBILIARE:**

#### **4.1. Definierea pieței specifice a proprietății :**

Analiza pieței reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Prin analiza pieței se poate determina dacă există o piață pentru proprietatea imobiliară analizată (proprietate ce are o anumită utilizare), sau dacă există premisele conformării în viitor a pieței la o utilizare viitoare (propusă). Practic, *obiectivul* analizei de piață este acela de a verifica *dacă există dovezi* ale unei piețe *relativ active* pentru utilizarea în cauză, iar procedura de analiză a pieței este aceeași, atât pentru proprietățile imobiliare existente, cât și pentru cele aflate în fază de proiect.

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții de pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii



proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. Pentru definirea pieței specifice a proprietății subiect au fost examinați următorii factori :

1. Tipul proprietății imobiliare: teren intravilan și construcții provizorii amplasate într-o zonă rurală;

2. Caracteristicile proprietății imobiliare :

Caracteristicile terenului și construcțiilor evaluate prin prezentul raport sunt prezentate mai sus, la pct. 3.3 și 3.4

3. Aria de piață –definită din punct de vedere geografic sau al localizării.

Zona în care este amplasat terenul, este descrisă la pct.3.1 – „Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare”.

Având în vedere considerentele de mai sus, aria de piață pe care o analizăm este o arie locală, și corespunde unei vecinătăți a centrului rural.

#### 4.2. Analiza cererii.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor. Analiza cererii presupune în primul rând identificarea utilizatorilor potențiali (persoane interesate să închirizeze, etc.) pentru teren.

Cererea este în continuare afectată de situația economică generală din zona. Se poate menționa însă faptul că și în aceste condiții poate exista o cerere pentru închirierea acestui tip de proprietate.

#### 4.3. Analiza ofertei :

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Oferta cuprinde practic un inventar al tuturor proprietăților competitive: vândute, oferite spre vânzare sau închiriate.

Oferta de terenuri și construcții, cu destinație similară cu aceea a proprietății subiect, este inexistentă în zona.

#### 4.4. Analiza echilibrului pieței:

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare privind închirierea, în ultimii ani (perioada 2011 – 2019) raporturile s-au schimbat, piața imobiliară devenind o piață a cumpărătorului, comparativ cu perioada 2005-2010 când exista o piață a vânzătorului, rapoarturi care s-au schimbat pe fondul lipsei de capital și implicit a scăderii numărului de tranzacții imobiliare.

## PARTEA A CINCEA - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

### 5.1. Definiția conceptului de cea mai bună utilizare:

Cea mai bună utilizare (CMBU) este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară.

Cea mai bună utilizare este definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2018 (Glosar) ca fiind „Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare „ . Analiza CMBU în cazul proprietății supuse evaluării chiriei prin prezentul raport este descrisă mai jos:

### 5.2. Analiza celei mai bune utilizări a proprietății subiect:

#### 5.2.1. Utilizări probabile în mod rezonabil.

La pct. 3.1 „Date despre aria de piață, vecinătăți și localizare”, 3.3 „Descrierea terenului” și 3.4 „Descrierea amplasamentului” din prezentul raport sunt făcute mențiuni despre proprietăți similare și despre topografia de ansamblu a suprafețelor de teren, a construcțiilor, iar concluziile care se rețin sunt următoarele :

Ca urmare, utilizarea probabilă a proprietății este cea actuală de curți–construcții.

Permisivitate legală: Pentru verificarea permisivității legale, menționez Extrasul de Cartea Funciară 26329 UAT Comuna Ilva Mică, Nr. cadastral 26329, intabulat în baza Legii nr.7/1996.

Posibilitatea fizică : Este posibilă de închiriat.

Fezabilitate financiară: Zona este posibilă și permisă financiar fiind integrată într-un proiect de modernizare a zonei.

Concluzii :

-cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea existentă de curți-construcții.

**PARTEA A SASEA :****EVALUAREA PROPRIETĂȚII:**

Avand in vedere ca scopul evaluării este organizarea unei licitații publice pe baza de oferte pentru inchirierea a 100 mp teren intravilan cu destinația de curți-construcții, se va stabili chiria pentru teren conform SANDARDELOR ANEVAR la valoarea de piață.

**6.1. Evaluarea chiriei terenului:**

Conform Ghidului de evaluare GEV-630-Evaluarea bunurilor imobile, metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Aceste metode sunt :

Evaluarea efectivă a chiriei terenului este prezentată în continuare, la pct.6.2.1.

**6.2.1. Estimarea valorii chiriei terenului- Evaluarea prin Metoda comparației directe:**

Conform standardului GEV 630/2018 – „Evaluarea bunurilor imobile”, valoarea de piață a chiriei terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia (CMBU). Pentru estimarea valorii chiriei terenului s-a aplicat metoda comparației directe, determinându-se valoarea de piață a terenului.

Cunoscând valoarea de piață a terenului, raportându-mă la prevederile art 306(1), din O.U.G. nr.57/2019-Codul Administrativ, unde se specifică că un bun proprietate publică se poate concesiona pe maxim 49 ani, voi determina valoarea lunară care s-ar obține prin inchiriere la o durată de 5 ani, asimilând-o cu chiria care se poate pretinde de la locatarul care licitează terenul.

**a.Determinarea valorii de piață a terenului:**

Pentru determinarea valorii de piață am avut în vedere următoarele comparabile extrase din ofertele din piață:

**Comparabila 1.Sursa:OLX:**

Vand teren, 1.510 mp, loc de casa în comuna Lesu, jud Bistrita Nasaud la pretul de 23.500 €. Terenul se afla la soseua principala, la aprox. 500 de metri de primăria și centrul comunei. Există utilități în apropiere apă și curent electric - la sosea, sunt pomi fructiferi pe lungimea terenului. Se pretează pentru casa de vacanță, pensiune, casa de locuit, magazin, grădina, etc. Privelistea este una deosebită, merita văzut !

Există acces către 2 drumuri.

Terenul este intabulat cu acte la notar., suprafața totală: 1.510 mp.

**-Comparabila 2. Sursa:OLX:**

Teren intravilan în suprafața de 15.827 mp, Com. Ilva Mica, zona Lesu Gara, Jud. Bistrita Nasaud. Este format din 6 loturi:

Extras CF nr. 25018 Ilva Mica, nr. cad. 13/2 - 2.041 mp.

Extras CF nr. 25017 Ilva Mica, nr. cad. 14/3 - 800 mp.

Extras CF nr. 25013 Ilva Mica, nr. cad. 15 - 1.600 mp.

Extras CF nr. 25014 Ilva Mica, nr. cad. 16 - 1.574 mp.

Extras CF nr. 25015 Ilva Mica, nr. cad. 17 - 5.403 mp.

Extras CF nr. 25016 Ilva Mica, nr. cad. 18 - 4.409 mp.

Terenurile sunt situate în com. Ilva Mica, în zona Lesu Gara FN, fiind amplasate în zona Gării Lesu, pe malul stâng al râului Ilva, de la podul rutier al drumului spre Loc. Lesu până dincolo de stația de transformare CFR Lesu. Parcelele cu nr. cad. 13/2 și 14/3 sunt despartite de celelalte parcele de două case particulare cu terenurile aferente.

Terenul are suprafața totală de 15.827 mp și prezintă energie electrică la gard.

Terenul este parțial plan și parțial înclinat spre Valea Ilvei, de forma poligonală cu lățime cuprinse între 16m și 40m, pe unele porțiuni numerele cadastrale fiind alăturate câte două.

Pretul: 300.000 Euro.

**-Comparabila 3. Sursa OLX:**

Vand teren intravilan în Sangerz Bai, de aprox 7 ari, situat pe tabara (strada Soimilor), lângă linia ferată la pretul de 17.000 Euro. Apa și electricitatea se afla în vecinătate, pot fi trase cu ușurință. Accesul se face de pe strada Soimilor pe un drum ce ține de CFR (aprox 40 metri). Mai multe detalii la telefon: 0748220610.

Fata de ofertele de mai sus rezulta:

Elemente de comparație	DE EVALUAT	Comp.1	Comp.2	Comp.3
	Ilva Mica-Teren curți -c-tii-CF nr.26239	Sat Lesu-la Sosea	Ilva Mica -CFR	Sg. Bal-str. Somilor
Suprafața- mp	100.00	1,510.00	15,827.00	700.00
Pret oferta-EUR		23,500.00	300,000.00	17,000.00
Preț de oferta EURO/mp		15.56	18.95	24.29
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>				
Tip comparabilă		Oferta	Ofertă	Ofertă
Ajustare pentru ofertă (% +/-)		-10.00	-10.00	-10.00
Ajustare pentru ofertă (EUR)		-1.56	-1.90	-2.43
Preț ajustat (EUR)		14.01	17.06	21.86
Drepturi de proprietate transmise	fără sarcini	fără sarcini	fără sarcini	fără sarcini
Ajustare pentru drepturi de proprietate (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru drepturi de proprietate (EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (EUR)		14.01	17.06	21.86
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare pentru condiții de finanțare (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru condiții de finanțare (EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (EUR)		14.01	17.06	21.86
Condiții de vânzare	piata libera	similare	similare	similare
Ajustare pentru condiții de vânzare (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru condiții de vânzare (EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (EUR)		14.01	17.06	21.86
Condiții de piață (data tranzacționării)	la data evaluării	la data evaluării	oferta la data evaluării	la data evaluării
Ajustare pentru condiții de piață (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru condiții de piață (EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		14.01	17.06	21.86
<b>AJUSTARI SPECIFICE TERENULUI</b>				
	Intavilan	Mai buna	Similara	Mai buna
Ajustare pentru localizare (% +/-)		-3.21	0.00	-2.06
Ajustare pentru localizare (EUR)		-0.45	0.00	-0.45
Preț ajustat (EUR)		13.56	17.06	21.41
Caracteristici fizice -suprafața și formă (intre C1 și C3)	100.00	1,510.00	15,827.00	700.00
Ajustare pentru caracteristici fizice (% +/-)		7.20	7.20	-7.05
Ajustare pentru caracteristici fizice (EUR)		0.98	7.60	-1.54
Caracteristici fizice -deschidere (intre C1 și C2)		55 m	50 m	25 m
Ajustare pentru caracteristici fizice (% +/-)		0	0.64	0.00
Ajustare pentru caracteristici fizice (EUR)		0.00	0.11	0.00
Caracteristici fizice -topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare pentru caracteristici fizice (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru caracteristici fizice (EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat total-Caracteristici fizice.		14.53	25,11	19.87
Utilități en. el, apă, canal, tel (intre C1 și C2)	Existente	Similar	Similar	Similar
Ajustare pentru utilități (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru utilități (EUR)		0.00	0.00	0.00

Preț ajustat (EUR)		14.53	25,11	19.87
Cea mai buna utilizare (CMBU)	Constructii	Constructii	Constructii	Constructii
Ajustare pentru utilizare (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru utilizare(EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (EUR)		14.53	25,11	19.87
Preț EUR/mp	rotunjit	15.00	25.00	20.00
Ajustare totală netă-EUR		-1.03	-0.56	-4.42
Ajustare totală netă (%)		-7.36	-3.27	-20.22
Ajustare totală brută-EUR		2.98	3.12	4.42
Ajustare totală brută (%)		21.29	18.31	20.22
PENTRU COMPARABILA C2 S-A APLICAT CEA MAI MICA CORECTIE TOTALA BRUTA.				
VALOARE ESTIMATA A PROPRIETATII SUBIECT=100*25=2.500 EUR= 12.100 LEI				

### **Argumentarea ajustarilor efectuate**

1. La comparabilele 1,2 si 3, fiind oferte de tranzactie si nu tranzactii efective, s-au aplicat ajustari negative de (-10%) deoarece preturile de oferta permit o marja de negociere si in acelasi timp, atat reprezentantii agentilor imobiliare cat si proprietarii care ofera spre vanzare terenuri, confirma ca pot reduce pretul cu pana la 10% .

2. Pentru localizare s-a facut o ajustare fata de proprietatea imobiliara subiect, folosind comparabilele C1 si C3 atat pentru faptul ca una din ele (C3) are o localizare mai buna, iar cealalta are o localizare mai putin buna, cat si pentru faptul ca cele doua comparabile au suprafetele apropiate ca marime.

3. Referitor la ajustarile privind diferentele de suprafata intre comparabile si proprietatea subiect, am avut in vedere comparabilele C1 si C2.

4. Corectii pentru deschidere, am folosit comparabila C1 si C2, urmand procedura de la pct.3, unde pretul se corecteaza din datele anterioare.

5. Toate cele 3 terenuri aferente comparabilelor C1-C3 au utilitatile similare, astfel ca n-au fost necesare ajustari.

Valoarea terenului prin metoda comparatiilor directe este de 1.800 EUR, echivalentul a 8.720 lei la un curs de 4,8421 lei/EUR, considerat la data de 30.04.2020.

#### **a. Determinarea valorii de plata a chiriei :**

Raportandu-ma la prevederile art 306(1), din O.U.G. nr.57/2019-Codul Administrativ, unde se specifica ca un bun proprietate publica se poate concesiona pe maxim 49 ani, voi determina valoarea lunara care s-ar obtine prin inchiriere la o durata de 5 ani, durata pentru care se preconizeaza inchirierea, asimiland-o cu chirea care se poate pretinde de la locatarul care liciteaza terenul rezultand:

Valoare chirie teren=12.100 lei/ 5 ani=2.420 lei/an, respectiv 2420/12 luni=201,66 lei/luna.

Valoare chirie teren-Rotunjita=200,00 lei/luna

#### **ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII**

##### **7.1. Analiza rezultatelor:**

Sintetizând datele de mai sus, reiese că s-a estimat următoarele valori de piață pentru chiria aferenta terenului:

Nr.crt	Denumire indicator	Euro/luna	Lei/luna
1.	Chirie teren in suprafata de 100 mp	41,66	200,00

##### **7.2. Concluzii**

În urma aplicării metodelor de evaluare de mai sus, valoarea de piață estimată a chiriei pentru teren in suprafata de 100 mp, situat in localitatea Ilva Mica, judetul Bistrita Nasaud este de 41,66 EUR/luna, echivalentul a 200,00 lei/luna.

La pct. 6.1 si 6.2 au fost prezentate motivele pentru care a fost selectată pentru evaluare metoda comparațiilor directe, cu mențiunea că au fost obținute și utilizate de către evaluator un număr mare de informații extrase de pe piață.

Aceste informații au fost coroborate cu inspecția amănunțită a proprietății subiect, cu inspecțiile exterioare ale comparabilelor și cu documentele puse la dispoziție de clientul care a solicitat evaluarea, ceea ce a determinat calitatea și relevanța rezultatului.

Criteriile după care s-a ajuns la selectarea acestor valori sunt :

1. Adecvarea – ținând seama că scopul evaluării, este estimarea valorii de piață, în vederea organizării procedurilor de licitație publică cu oferte.

2. Precizia – consider că în cazul abordării prin metodele menționate, valoarea este mai aproape de realitatea pieții.

**Valorile nu includ TVA.**

Preturile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile la data evaluării în următoarele condiții:

- preturile nu țin seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformare la cerințele legale;

- preturile sunt o predicție;

- preturile sunt subiective;

- preturile sunt o opinie asupra unei valori;

Analizând datele din prezentul raport, evaluatorul consideră că valorile, se încadrează în marja de credibilitate admisibilă.

Raportul de evaluare răspunde solicitării clientului.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu pot fi utilizate și copiate fără acordul scris al evaluatorului.

Anexe: Extras CF, Relevu piață nr.2, Plan de situație, Imagini proprietate de închiriat

Bistrița 18.05.2020

Intocmit

Ciornei Mihai



**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ILVA MICĂ**

**ANEXA nr. 4**

**la Hotărârea nr. 41 din 17.07.2020.**



**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui teren în suprafață de  
100 mp, din suprafața totală de 654 mp aparținând domeniului privat al  
comunei Ilva Mică, situat în comuna Ilva Mică, nr. FN,  
județul Bistrița-Năsăud**

**Caiet de sarcini + 5 anexe  
Fișa de date a procedurii  
Contract de închiriere**

## CAIET DE SARCINI

privind inchirierea prin licitatie publica a Suprafetei de 100 mp. din suprafata totala de 654 mp teren intravilan consemnat in CF nr. 26329-UAT-Ilva Mica, Jud. Bistrita-Nasaud .

### CAP.1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL INCHIRIERII:

#### **1.2.DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI:**

Suprafetei de 100 mp teren intravilan consemnat in CF nr. 26329-UAT-Ilva Mica., Jud. Bistrita-Nasaud, are forma neregulata si este amplasata pe partea dreapta a drumului judetean DJ172D, alaturat Raului Ilva .

**Art.1.** - Inchirierea Suprafetei de 100 mp teren intravilan consemnat in CF nr. 26329-UAT-Ilva Mica., Jud. Bistrita-Nasaud, proprietate publica a Consiliului Local Ilva Mica, a fost aprobata prin Hotararea Consiliului Ilva Mica, nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

Autoritatea contractanta: Comuna Ilva Mica.

Cod fiscal: 4427030;

Adresa : Sat Ilva Mica, str. Principala, nr.200, judetul Bistrita-Nasaud.

Telefon: 0263 - 373554

Fax : 0263 - 373554

E-mail: primaria\_ilvamica@yahoo.com, primaria@ilvamica.ro

#### **1.3.DESTINATIA IMOBILULUI:**

Terenul in suprafata de 654 mp, este un teren intravilan din categoria curti-constructii..

**Art.2.** Terenul in suprafata de 100 mp este situat in intravilanul comunei Ilva Mica , jud. Bistrita-Nasaud.

**Art.3.** Obiectul inchirierii il reprezinta Suprafetei de 100 mp teren intravilan consemnat in CF nr. 26329-UAT-Ilva Mica., Jud. Bistrita-Nasaud, situat in localitatea Ilva Mica, langa Casa parohiala, judetul Bistrita-Nasaud, proprietate publica a Comunei Ilva Mica astfel cum este identificat in Anexa nr.1 la prezentul Caiet de sarcini.

### CAP.2. CONDITII GENERALE ALE INCHIRIERII:

#### **1.4.REGIMUL IMOBILULUI DESTINAT INCHIRIERII:**

**Art.4.** Terenul mentionat la art.2 din prezentul caietul de sarcini se afla in proprietatea publica a Comunei Ilva Mica, in administrarea Consiliului Local Ilva Mica, conform Legii nr.7/1996.

#### **1.5.OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI:**

**Art.5. 1.** Locatarul are obligatia de a respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului pe toata durata contractului de inchiriere.

**2.**Locatarul este obligat, pe toata durata inchirierii, sa nu utilizeze terenul prevazut la art.2 din prezentul Caiet de sarcini pentru depozitarea unor deseuri de orice natura.

**3.**Nerespectarea clauzei de la alin.(2) duce la incalcarea obiectului contractului si ca urmare contractul va inceta, fara nici o alta formalitate prealabila si fara interventia instantei de judecata, in baza unei notificari transmise de catre locator. In acest sens incetarea contractului va produce efecte de la data stabilita in notificare, urmand ca pe cheltuiala locatarului sa se aduca imobilul inchiriat la starea initiala in care a fost predat. In aceasta situatie locatarul va avea la dispozitie pentru aducerea in starea de la momentul predarii

bunului inchiriat, un termen de cel mult 15 zile.

### **CAP.3. CONDITII DE EXPLOATARE A IMOBILULUI INCHIRIAT:**

**Art.6. 1.** Imobilul ce urmeaza a fi inchiriat va fi utilizat de catre locatar pe toata durata contractului, in conditiile prevazute in contract, urmand ca la incetarea contractului sa fie restituite, in deplina proprietate, liber de sarcini, catre administratorul bunurilor.

**2.** Pe toata perioada contractului de locatiune este interzisa modificarea destinatiei pentru care s-a incheiat contractul.

**3.** Orice investitije sau amenajare care este necesara spatiului inchiriat se va realiza numai dupa obtinerea acordului scris al locatorului si exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

### **CAP.4 DURATA INCHIRIERII:**

**Art.7.** (1) Durata inchirierii bunurilor este pe o perioada de 5 ani.

### **CAP.5. PRETUL DE PORNIRE:**

**Art.8.** Pretul minim de pornire al licitatiei pentru imobilul - Teren in suprafata de 100 mp, este de 200 lei/luna.

**Art.9.** Chiria se va majora anual cu rata anuala a inflatiei comunicata de catre Institutul National de Statistica. Refuzul de plata a chiriei astfel majorata echivaleaza cu rezilierea contractului, fara a avea un efect asupra obligator de plata scadente.

### **CAP.6. ORGANIZAREA SI DEFASURAREA LICITATIEI:**

**Art.10.** Licitatia publica se va initia prin publicarea unui anunt de catre Consiliul local Ilva Mica, intr-un cotidian de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatie electronice.

**Art.11. 1.** Anuntul de licitatie se va intocmi dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre Consiliul local Ilva Mica si va cuprinde cel putin urmatoarele elemente:

a). informatii generale privind Consiliul Local Ilva Mica precum:

- denumirea;
- codul de identificare fiscala;
- adresa;
- datele de contact;
- persoana de contact;

b) informatii generale privind obiectul procedurii de licitatie publica, in special descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie inchiriat;

c) informatii privind documentatia de atribuire:

- modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire;
- denumirea si datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul Consiliului Local Ilva Mica de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire;
- costul si conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei, daca este cazul;
- data-limita pentru solicitarea clarificarilor;

d) informatii privind ofertele:

- data-limita de depunere a ofertelor;
- adresa la care trebuie depuse ofertele;
- numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta;
- e) data si locul la care se va desfasura sedinta publica de deschidere a ofertelor;
- f) instanta competenta in solutionarea eventualelor litigii si termenele pentru sesizarea instantei;
- g) data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate in vederea publicarii.

**2.** Anuntul de licitatie se va trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor, incluzand in termen si ziua in care el incepe sa curga si ziua cand se implineste.

**Art.12. (1)** La licitatie se poate inscrie orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;

-a depus oferta sau cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;

-are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;

-nu este in stare de insolvent, faliment sau lichidare.

(2)Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculate de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

**Art.13. (1).** Licitatia se va desfasura in data de \_\_\_\_\_, la sediul Consiliului Local Ilva Mica, strada Principala, nr.200, sat Ilva Mica, judetul Bistrita-Nasaud;

(2) In ziua stabilita pentru licitatie, respectiv data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_ comisia de evaluare numita prin Dispozitia Primarului Comunei Ilva Mica, se va intruni avand asupra ei documentatia intocmita pentru imobilul licitat.

(3)Nu este valabila oferta cuprinzand un pret mai mic decat cel aprobat prin Hotararea Consiliului Local Ilva Mica nr. \_\_\_\_\_.

(4)Dupa incheierea licitatiei, ofertantii si comisia de licitatie vor semna procesul-verbal privind desfasurarea licitatiei, in care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitatiei.

(5)Dupa primirea raportului de catre ofertantii care au fost exclusi, acestia au un termen de 48 ore de a formula contestatie.

**Art. 14.** Orice persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire.

**Art.15.** Consiliul Local Ilva Mica are dreptul de a opta pentru una dintre urmatoarele modalitati de obtinere a documentatiei de atribuire de catre persoanele interesate:

-asigurarea accesului direct, nerestricționat si deplin, prin mijloace electronice, la continutul documentatiei de atribuire;

-punerea la dispozitia persoanei interesate care a inaintat o solicitare in acest sens a unui exemplar din documentatia de atribuire, pe suport de hartie si/sau pe suport magnetic contra cost, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 4 zile lucratoare de la primirea solicitarii, cu conditia ca acest pret sa nu depaseasca costul multiplicarii documentatiei, la care se poate adauga, daca este cazul, costul transmiterii acesteia.

**Art.16.** Consiliul Local Ilva Mica va asigura obtinerea documentatiei de atribuire de catre persoana interesata, care va inainta o solicitare in acest sens.

**Art.17.** Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare astfel incat respectarea de catre Consiliul Local Ilva Mica a perioadei prevazute la art. 15 sa nu conduca la situatia in care documentatia de atribuire sa fie pusa la dispozitia sa cu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

**Art.18.** Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

**Art.19.** Consiliul Local Ilva Mica va raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

**Art.20.** Consiliul Local Ilva Mica are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.

**Art.21.** Fara a aduce atingere prevederilor art.19, Consiliul Local Ilva Mica va transmite raspunsul la orice clarificare cu cel pujin 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

**Art.22.** In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel Consiliul Local Ilva Mica in imposibilitatea de a respecta termenul prevazut la

art.21, acesta va raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data-limita de depunere a ofertelor.

**Art.23.** Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel puţin doua oferte valabile.

#### **CAP.7. PREVEDERI PROCEDURALE:**

##### **Art.24. Reguli privind ofertele:**

1. Autoritatea contractanta are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.
2. Ofertele se redacteaza in limba romana.
3. Pentru a participa la **licitatie**, ofertantii vor depune ofertele la secretariatul Consiliului Local Ilva Mica sau la locul precizat in anuntul de licitatie, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de Consiliul Local Ilva Mica in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se data si ora.
4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta. Plicul exterior va trebui sa contina:
  - a. o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;
  - b. acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, conform solicitarilor Consiliului Local Ilva Mica;
  - c. acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini.
5. Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.
6. Oferta va fi depusa intr-un exemplar prevazut in anuntul de licitatie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de catre ofertant.
7. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.
8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de Consiliul Local Ilva Mica .
9. Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data- limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii.
10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.
11. Oferta depusa la o alta adresa a Consiliului Ilva Mica decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.
12. Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana pentru deschiderea acestora, Consiliul Local urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.
13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut la alin. (15) de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.
14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.
15. In urma analizei ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.
16. In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin. (15), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.
17. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Consiliul Local Ilva Mica informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.
18. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, Consiliul Local Ilva Mica este obligat sa anuleze procedura si sa organizeze

o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazute la alin. (1) - (13).

#### **CAP.8. PROTECTIA DATELOR**

**Art.25.** - Fara a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentului Caiet de Sarcini Consiliul Local Ilva Mica, are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidential, in masura in care, in mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

#### **CAP.9. COMISIA DE EVALUARE**

**Art.26. (1)** La nivelul Consiliului Ilva Mica se organizeaza o comisie de evaluare, componenta acesteia fiind aprobata prin dispozitie a Primarului, care adopta decizii in mod autonom si numai pe baza criteriilor de selectie prevazute in instructiunile privind organizarea si desfasurarea licitatiei.

**Art.27. 1.**Evaluarea ofertelor depuse se realizeaza de catre o comisie de evaluare, compusa dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

**2.**Fiecaruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

**3.**Membrii comisiei de evaluare sunt reprezentanti ai Consiliului Local Ilva Mica;

**4.**Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum si supleantii lor se stabilesc si sunt numiti prin dispozitie a Primarului Comunei Ilva Mica.

**5.**Presedintele comisiei de evaluare si secretarul acesteia sunt numiti de Consiliul Local Ilva Mica dintre reprezentantii acestuia in comisie.

**6.**La sedintele comisiei de evaluare presedintele acesteia poate invita personalitati recunoscute pentru experienta si competenta lor in domenii care prezinta relevanta din perspectiva inchirierii bunului proprietate publica, acestia neavand calitatea de membri.

**7.**Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot. Persoanele invitate beneficiaza de un vot consultativ.

**8.**Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor.

**9.**Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art.321 din O.U.G. nr.57/2019.

**10.**Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere, dupa termenul-limita de depunere a ofertelor, care se va pastra alaturi de dosarul inchirierii.

**11.**In caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare sesizeaza de indata Consiliul Local despre existenta starii de incompatibilitate si va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanti.

**12.**Supleantii participa la sedintele comisiei de evaluare numai in situatia in care membrii acesteia se afla in imposibilitate de participare datorita unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau fortei majore.

**13.**Atributiile comisiei de evaluare sunt:

a.analizarea si selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior;

b.Intocmirea listei cuprinzand ofertele admise si comunicarea acesteia;

c.analizarea si evaluarea ofertelor;

d.intocmirea raportului de evaluare;

e.intocmirea proceselor-verbale;

f.desemnarea ofertei castigatoare.

**14.**Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

**15.**Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom, numai pe baza documentatiei de atribuire si in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

**16.**Membrii comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

#### **CAP.10. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE:**

**Art.28.**Pentru a participa la licitatie ofertantii trebuie sa depuna :

### **A. Persoana juridica straina**

1) documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- cererea de participare la licitatie, conform **Anexei nr. 2;**
- certificatul de inmatriculare emis de Oficiul Registrului Comertului;
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat, cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizata;
  - copie legalizata dupa statutul si actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele aditionale semnificative, si traducere legalizata a pasajelor semnificative;
  - declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla in dizolvare, insolventa, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului din Anexa nr. 3, insotita de o copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului sau de identitate;
  - imputernicire in original acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului sau de identitate; scrisoare de bonitate financiara, eliberata de o banca straina cu care o banca romana are relatii de corespondent, in original si in traducere legalizata;
  - bilantul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat;
  - certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizata;
  - cazier fiscal eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana juridica nu are inscrise infractiuni de evaziune fiscala, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizata;
  - certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale care le datoreaza unitatii-administrativ teritoriale unde isi are sediul/punctul de lucru, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizata;
  - declaratie pe propria raspundere a administratorului firmei, din care sa rezulte ca in ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti, pentru coruptie, pentru fraudarea si/sau pentru spalare de bani;
  - declaratie pe propria raspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor potrivit formularului - **Anexa nr. 4.**

**Nota: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de catre ofertant.**

2) documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie:

- dovada achitarii *Documentatiei de atribuire*, in valoare de 80,00 lei;
  - dovada achitarii *taxei de participare la licitatie*, in valoare de 100,00 lei;
- Contravaloarea Documentatiei de atribuire si a taxei de participare la licitatie se poate achita prin una din urmatoarele forme:
- prin virament, in contul Comunei Ilva Mica RO09TREZ10421180250XXXXX deschis la Trezoreria Sangeorz-Bai.
  - la casieria Comunei Ilva Mica.
  - dovada depunerii *garantie de participare la licitatie*, in lei, prin una din urmatoarele forme de plata:
    - prin virament, in contul Ilva Mica nr. RO95TREZ1045006XXX001212, deschis la Trezoreria Sangeorz-Bai.
    - la casieria Comunei Ilva Mica.

**Plicul interior, care va contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.**

### **B. Persoana juridica romana**

1) documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- cererea de participare la licitatie, conform **Anexei nr. 2;**

- certificate de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie;
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie;
- copie după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative;
- declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolventă, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3**, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;
- împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- cazier fiscal eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- certificat/adeverință privind plata taxelor impozitelor locale care le datorează unității administrativ-teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- un bilanț financiar-contabil pentru anul fiscal precedent semnat și parafat.
- declarație pe propria răspundere a administratorului firmei, din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spalare de bani;
- declarație pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - **Anexa nr. 4**.

**Nota:Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.**

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- dovada achitării *Documentației de atribuire*, în valoare de 80,00 lei;
- dovada achitării *taxei de participare la licitație*, în valoare de 100,00 lei;

Contravaloarea Documentației de atribuire și a taxei de participare la licitație se poate achita prin una din următoarele forme:

- prin virament, în contul Comunei Ilva Mica RO09TREZ10421180250XXXXX deschis la Trezoreria Sangeorz-Bai.

- la casieria Comunei Ilva Mica.

• dovada depunerii *garanției de participare la licitație*, în lei, prin una din următoarele forme de plată:

- prin virament, în contul Ilva Mica nr. RO95TREZ1045006XXX001212, deschis la Trezoreria Sangeorz-Bai.

- la casieria Comunei Ilva Mica.

Pe plicul interior, care va conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.

**C. Persoana fizică**

1) documente de certificare a identității și calității ofertantului :

- cererea de participare la licitație, conform **Anexei nr. 2;**
- act de identitate - copie;
- cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelăciune și delapidare, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie;
- împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;

• certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana fizica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;

• certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale care le datoreaza unitatii- administrativ teritoriale unde isi are domiciliul care sa ateste ca persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.

• declaratie pe propria raspundere a persoanei fizice, din care sa rezulte ca in ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti, pentru coruptie, pentru fraudarea si/sau pentru spalare de bani;

• declaratie pe propria raspundere privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor, potrivit formularului - **Anexa nr. 4.**

**Nota:Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de catre ofertant.**

2) documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie:

• dovada achitarii *Documentatiei de atribuire*, in valoare de 80,00 lei;

• dovada achitarii *taxei de participare la licitatie*, in valoare de 100,00 lei;

Contravaloarea Documentatiei de atribuire si a taxei de participare la licitatie se poate achita prin una din urmatoarele forme:

- prin virament, in contul Comunei Ilva Mica RO09TREZ10421180250XXXXX deschis la Trezoreria Sangeorz-Bai.

- la casieria Comunei Ilva Mica.

• dovada depunerii *garantie de participare la licitatie*, in lei, prin una din urmatoarele forme de plata:

- prin virament, in contul Ilva Mica nr. RO95TREZ1045006XXX001212, deschis la Trezoreria Sangeorz-Bai.

- la casieria Comunei Ilva Mica.

- Plicul interior, care va confina oferta propriu-zisa, se mscru numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.

**Art.29. 1. Garantia de participare la licitatie este obligatorie si se stabileste la nivelul contravaloarii a doua chirii.**

2.Ofertantul va pierde garantia de participare daca isi retrage oferta inainte de inceperea licitatiei, in oricare dintre etapele acesteia.

3.Locatorul este obligat sa restituie, la cerere, celorlalti ofertanti garantia de participare in termen de 5 zile lucratoare de la desemnarea ofertantului castigator.

4.Ofertantul declarat castigator va pierde garantia de participare daca nu se prezinta sa incheie contractul in termenul prevazut in prezentul Caiet de sarcini.

5.Garantia de participare a ofertantului declarat castigator va fi retinuta de catre locator ca parte a garantiei de buna executie a contractului.

#### **CAP.11. MODUL DE DESFASURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE**

**Art.30. - 1** Locatarul are obligatia de a exploata in mod direct bunul imobil, care face obiectul inchirierii, fara a putea subinchiria sau cesiona unei alte persoane, in tot sau in parte, bunul inchiriat.

2.Locatarul nu poate veni cu acest bun imobil in contracte de asociere.

**Art.31. - 1** **Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere** sunt:

- cel mai mare nivel al chiriei (pretul cel mai mare/luna);
- capacitatea economico-financiara a ofertantilor;
- protectia mediului inconjurator;
- conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat.

2.Ponderea fiecarui criteriu se stabileste in documentatia de atribuire si trebuie sa fie proportionala cu importanta acestuia apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizari/exploatari rationale si eficiente economic a bunului inchiriat. Ponderea fiecaruia dintre criteriile prevazute la alin.(1) este de pana la 40%, iar suma acestora nu trebuie sa

depaseasca 100% si se stabileste astfel:

a) pentru pretul cel mai mare/luna (oferta financiara)- 40 puncte;

b) pentru capacitatea economico-financiara a ofertantilor-cel mai mare nivel al cash-flow-ului(declaratii pe proprie raspundere/document emis de unitati bancare/declaratii bancare din care sa reiasa faptul ca in cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 4 luni de derulare a contractului, raportat la pretul minim solicitat pentru chirie/luna) - 35 puncte;

c) pentru protectia mediului inconjurator (Declaratie proprie/contract de prestari servicii cu operatorul de salubritate licentiat in aria de delegare respectiva, pentru persoanele juridice si dovada platii serviciilor de salubritate, pentru persoane fizice) - 15 puncte;

d) pentru conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat (declaratie pe propria raspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care sa rezulte ca, in ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instate judecetoresti, pentru coruptie, pentru fraude si/sau pentru spalare de bani) - 10 puncte.

3. Autoritatea contractanta trebuie sa tina seama de toate criteriile prevazute in documentatia de atribuire, potrivit ponderilor prevazute la alin.(2).

4. Algoritmul de calcul pentru criteriile mentionate mai sus este urmatorul:

- Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin.(1), lit.a) Punctajul P(n) se acorda astfel:

a) pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acorda punctajul maxim alocat de 40 pct;

b) pentru celelalte chirii ofertate punctajul P(n) se calculeaza proportional, astfel:  
 $P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct.}$

- Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin.(1), lit.b)

c) Pentru cel mai mare nivel al disponibilitatilor banesti pentru 4 luni contractuale se acorda punctajul maxim alocat de 35 pct.

d) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculeaza proportional, astfel:  $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 35 \text{ pct.}$

- Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin.(1), lit.c)

Punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 15 puncte. Dace ofertantul nu prezinta dovada privind protectia mediului se acorda 0 puncte.

- Pentru criteriul de atribuire prevazut la alin.(1), lit.d)

Punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezinta documentul aferent acestui criteriu se acorda 10 puncte. Daca nu prezinta documentul aferent acestui criteriu se acorda 0 puncte.

Licitatia se va desfasura conform prevederilor Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

**Art.32. 1.** La semnarea contractului sau in cel mult 20 zile calendaristice de la semnarea acestuia (*sub sanctiunea rezilierii de drept fara nici o alta formalitate prealabila si fara interventia instantei de judecata, printr-o simpla notificare*), locatarul are obligatia sa depuna, prin constituirea diferentei dintre garantia de participare la licitatie si contravaloarea chiriei pe doua luni, rezultate in urma adjudecarii licitatiei, garantia de buna executie a contractului, prin una dintre urmatoarele variante:

- prin virament, in contul Comunei Ilva Mica nr. RO80TREZ10421A300530XXXX, deschis la Trezoreria Sangeorz-Bai.

- la casieria Comunei Ilva Mica.

2. Dace este necesar, din suma reprezentand garantia de buna executie a contractului vor fi prelevate debitele locatarului, stabilite in baza contractului de locatiune sau eventualele degradari majore ale spajiului inchiriat, la incetarea contractului.

3. In cazul in care clauzele contractului au fost respectate intocmai, la incetarea locatiunii, suma retinuta cu titlu de garantie, va fi restituita integral locatarului, la cerere.

**Art.33. 1** Chiria se achita lunar pana la data de 15 a lunii urmatoare de la facturare.

2. Neachitarea in termen a chiriei atrage plata de daune conform prevederilor legale si

contractuale.

3. In cazul in care locatarul nu plateste timp de 2 luni consecutive contravaloarea obligatiilor reprezentand chiria sau utilitatile ce revin spre plata, contractul va fi reziliat de drept fara nici o alta formalitate prealabila si fara interventia instantei de judecata, conform procedurii stabilite in contract.

**Art.34. 1.** Consiliul Local Ilva Mica are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriului de atribuire precizat in documentatia de atribuire.

2. Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, Consiliul Local Ilva Mica are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

3. Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare se transmite de catre Comuna Ilva Mica ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

4. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea Comunei Ilva Mica in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

5. Comuna Ilva Mica nu are dreptul ca, prin clarificarile ori completarile solicitate, sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.

6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

7. Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile art.24 alin. (2)-(5).

8. Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute la art.24 alin.(2)-(5). In caz contrar, se aplica prevederile art.24 alin.(18).

9. Dupa analiza continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.

10. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut la alin.(9) de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

11. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini.

12. In urma analizei ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

13. In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin. (12), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

14. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

15. Raportul prevazut la alin.(13) se depune la dosarul licitatiei.

16. Pe baza evaluarii ofertelor secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei.

17. In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin. (12), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

18. Autoritatea contractant are obligatia de a incheia contractul cu ofertantului a carui oferta a fost stabilite ca fiind castigatoare.

19. Comuna Ilva Mica are obligatia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

20. Comuna Ilva Mica are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare

de la emiterea acestora.

**21.**In cadrul comunicarii prevazute la alin.(20) Comuna Ilva Mica are obligatia de a informa ofertantul/ofertantii castigator/castigatori cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

**22.**In cadrul comunicarii prevazute la alin.(20) Comuna Ilva Mica are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

**23.**Comuna Ilva Mica poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la alin.(20).

**24.**In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nici o oferta valabila, Comuna Ilva Mica anuleaza procedura de licitatie.

**25.**Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

**26.**Cea de-a doua licitatie se organizeaza in conditiile prevazute la art.24 alin. (1)-(12).

**Art.35. 1.** Prin exceptie de la prevederile art.34 alin.(18), Comuna Ilva Mica are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului.

**2.**In sensul prevederilor alin.(1), procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:

**a.**In cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor prevazute la art. 311 din O.U.G. nr.57/2019;

**b.**Comuna Ilva Mica se afla in imposibilitatea de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute la art. 311 din O.U.G. nr.57/2019.

**3.**Incalcarea prevederilor prezentei sectiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

**4.**Comuna Ilva Mica are obligatia de a comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

**Art.36. 1. Contractul de inchiriere** cuprinde clauze de natura sa asigure folosinta bunului inchiriat, potrivit specificului acestuia.

**2.** Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii.

**3.**Contractul cuprinde clauze privind despagubirile, in situatia anularii contractului inainte de expirarea termenului.

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

**Art.37. 1.** Neincheierea contractului intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data implinirii termenului prevazut la art.34 alin.(20) poate atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa.

**2.**Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul poate atrage dupa sine plata daunelor-interese.

**3.**In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar Comuna Ilva Mica reia procedura, in conditiile legii.

**4.**Daunele-interese prevazute la alin.(1) si (2) se stabilesc de catre tribunalul in a carui raza teritoriala se afla sediul autoritatii contractante, la cererea partii interesate, daca partile nu stabilesc altfel.

**5.**In cazul in care autoritatea contractanta nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca, ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, Comuna Ilva Mica are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila.

**6.**In cazul in care, in situatia prevazuta la alin.(5), nu exista o oferta clasata pe locul doi

admisibile, se aplica prevederile alin.(3).

7. In situatia in care au avut loc modificari legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renuntarea la anumite taxe/impozite nationale sau locale al caror efect se reflecta in cresterea/diminuarea costurilor pe baza carora s-a fundamentat pretul contractului, chiria poate fi ajustata, la cererea oricarei parti, daca posibilitatea de ajustare a fost prevazuta in documentatia de atribuire.

**Art.38.** Contractul de locatiune inceteaza prin:

- a) expirarea termenului de valabilitate a contractului;
- b) neplata chiriei si a utilitatilor la termenele si in conditiile stabilite prin contract;
- c) acordul scris al partiilor contractante;
- d) In situatia in care locatarul intra in stare de faliment, dizolvare sau reorganizare, cu obligatia locatarului de a anunta in acest sens locatorul si totodata de a preda bunul inchiriat in starea initiala pe cheltuiala sa;
- e) desfiintarea titlului locatorului, fara ca locatiunea sa mai produca efecte, cu exceptia situatiei in care locatiunea este acceptata de noul administrator/detinator legal al bunului;
- f) denuntare unilaterala, printr-o simpla notificare scrisa, fara nici o alta formalitate prealabila si fara interventia instantei de judecata, in situatia nedepunerii in termen, prin constituirea diferentei dintre garantia de participare la licitatie si contravaloarea chiriei pe doua luni, rezultata in urma adjudecarii licitatiei, a garantiei de buna executie a contractului, prin una din variantele inserate in Caietul de sarcini;
- g) prin denuntare unilaterala din partea locatorului, in cazul in care interesul local o impune, cu notificare prealabila de 30 zile, fara acordare de despagubiri;
- h) instrainarea obiectului locatiunii, fara acordare de despagubiri;
- i) denuntarea unilaterala a contractului de catre oricare din parti, cu notificare prealabila de 45 de zile, fara acordare de despagubiri.

#### **CAP.12. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE:**

**Art.39.** Pe parcursul aplicarii procedurii de licitatie organizatorul are obligatia de a lua toate masurile pentru a evita situatiile de natura sa determine aparitia unui conflict de interese si/sau manifestarea concurentei neloiale. Nerespectarea prevederilor se sanctioneaza potrivit dispozitiilor in vigoare.

**Art.40.** Persoana care a participat la intocmirea documentatiei de licitatie are dreptul de a fi ofertant, dar numai in masura in care implicarea sa in elaborarea documentatiei de licitatie nu este de natura sa defavorizeze concurenja.

**Art.41.** Persoanele care sunt implicate direct in procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sanctiunea excluderii din procedura de licitatie.

**Art.42.** Nu au dreptul de a fi implicate in procesul de verificare a ofertelor urmatoarele persoane:

- a) sot/sotie , ruda pana la gradul II , inclusiv cu ofertantul persoana fizica .
- b) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administratie a unuia dintre ofertanti persoane juridice.

**Art.43.** Persoanele care sunt implicate direct in procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie sa pastreze confidentialitatea asupra continutului ofertelor, precum si asupra altor informatii prezentate de catre ofertanti a caror dezvaluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-si proteja proprietatea intelectuala sau secretele comerciale, precum si asupra lucrarilor comisiei de evaluare.

#### **CAP.13. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC:**

**Art.44.** Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de inchiriere - in cazul in care nu se poate ajunge la o intelegere amiabila -, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Art.45.** Actiunea in justice se introduce la sectia de contencios administrativ a

tribunalului in a carui jurisdicție se afla sediul locatorului, respectiv: Tribunalul Bistrita-Nasaud, mun. Bistrita, Str. Alba Iulia nr. 1, tel/fax : 0263231509.

**Art.46.** Impotriva hotararii tribunalului se poate declara recurs la sectia de contencios administrativ a Curtii de Apel Cluj.

**Art.47.** Drepturile și obligatiile partilor, executarea și încetarea contractului, răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locațiune (închiriere), încheiat conform legislației în vigoare.

**Anexe:**

**Anexa 1: Datele de identificare a spațiului ce formează obiectul închirierii.**

**Anexa 2: Cerere de participare la licitație.**

**Anexa 3: Declarație pe proprie răspundere.**

**Anexa 4: Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor.**

DATE DE IDENTIFICARE

privind inchirierea prin licitatie publica a Suprafetei de 100 mp teren intravilan din suprafata cadastrala de 654 mp , consemnata in CF nr. 26329-UAT-Ilva Mica., Jud. Bistrita-Nasaud .

Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Elemente de identificare	Valoare de inventar	
1.	Teren intravilan cu destinatia curti-constructii cuprins in CF nr. 26329, in suprafata de 100 mp. din suprafata totala de 654 mp.	Amplasament : Ilva Mică, Suprafată teren = 654 mp Vecinătăți : N - DJ 172D S - râul Ilva V - proprietate privată  Cartea Funciară 26329 UAT Comuna Ilva Mică Nr. cadastral 26329 Legea nr.7/1996	Teren în suprafată de 654 mp	56.900

Catre,  
Consiliul Local Ilva Mica

**CERERE DE PARTICIPARE LA LICITATIE**

Prin prezenta, ne exprimam interesul de a desfasura activitati de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ pe suprafata de 100 mp din CF nr. 26329-Ilva Mica. .

In acest scop, va comunicam, urmatoarele informatii, pentru a caror corectitudine ne  
asumam raspunderea legala:

**A. DATE ACTUALE( despre persoana juridica/fizica)**

■ Denumirea persoanei juridice/persoanei fizice: \_\_\_\_\_  
■ \_\_\_\_\_

■ Date de identificare ale reprezentantului legal (daca este cazul) \_\_\_\_\_

• Sediul/domiciliul: \_\_\_\_\_

• Telefon, Fax, E-mail \_\_\_\_\_

■ Pagina web: \_\_\_\_\_

■ Persoana de contact: \_\_\_\_\_

■ Profit de activitate actuala: \_\_\_\_\_

■ Cifra de Afaceri (daca este cazul): \_\_\_\_\_

■ Numar total angajati: \_\_\_\_\_

B. Alte informatii relevante: \_\_\_\_\_

**C. DATE PRIVIND ACTIVITATILE CE SE VOR DESFASURA IN BUNUL**

**INCHIRIAT:**

Suntem interesati sa ne desfasuram activitatea pe terenul in suprafata de 100 mp,  
incepand cu luna \_\_\_\_\_, anul \_\_\_\_\_

Numar de angajatj pentru locatia aleasa: \_\_\_\_\_persoane  
Program de lucru preconizat (zile din saptamana, ore de program): \_\_\_\_\_

**D. ALTE MENTIUNI:**

Ne angajam, ca, in cazul in care oferta noastra este adjudecata sa incheiem cu  
organizatorul licitatiei contractul de inchiriere si sa constituim garantia de buna executie a  
contractului, in termenele stipulate in documentatia de licitatie.

Am luat cunostinta de faptul ca, in cazul neindeplinirii angajamentului de incheiere a  
contractului si constituire a garantiei de buna executie vom fi decazuti din drepturile  
castigate in urma atribuirii contractului si vom pierde garantia de participare constituita.

Ne angajam raspunderea exclusiva, sub sanctiunile aplicate faptelor penale de fals si  
uz de fals, pentru legalitatea si autenticitatea tuturor documentelor prezentate in original  
si/sau copie, in vederea participarii la procedura, precum si pentru realitatea informatiilor,  
datelor angajamentelor furnizate/facute in cadrul procedurii.

Am iuat cunostinta de prevederile Documentatiei de licitatie si suntem de acord ca  
procedura sa se desfasoare in conformitate cu acestea si contractul de locatiune (inchiriere)  
sa se realizeze cu respectarea dispozitiilor cuprinse in documentatie.

Data,

Semnatura autorizata

Operator economic/persoana fizica:

Anexa nr. 3 la  
Caietul de sarcini

---

---

## DECLARATIE

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_,  
(se insereaza numele persoanei juridice), in calitate de participant la procedura de licitatie publica cu strigare pentru inchirierea \_\_\_\_\_,  
din data de \_\_\_\_\_, organizata de Comuna Ilva Mica **declar pe proprie raspundere ca:**

a) nu sunt in stare de dizolvare/lichidare/insolventa/faliment, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitajile mele comerciale nu sunt suspendate si nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea in una dintre situatiile prevazute la lit. a);

c) mi-am indeplinit obligate de plata impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania ;

d) nu am fost condamnat, in ultimii trei ani, prin hotarare definitiva a unei instante judecatoresti, pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli in materie profesionala.

Subsemnatul declar ca informaiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si injeleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii de orice documente doveditoare de care dispunem.

Inteleg ca in cazul in care aceasta declarabile nu este conforma cu realitatea sunt pasibil de incalcarea prevederilor legislatiei penale privind falsul in declartii.

**Reprezentant legal**

**Operator economic/persoana fizica:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**DECLARATIE  
privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului,  
securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor.**

Subsemnatul reprezentant(imputernicit) al \_\_\_\_\_  
(denumirea si sediul ofertantului)

\_\_\_\_\_, declar pe propria raspundere,  
sub sanctiunea aplicate faptei de fals in acte publice, ca ma angajez sa pretez activitati in  
cadrul bunului imobil inchiriat, pe toata durata contractului de inchiriere, in conformitate cu  
prevederile legislatiei in vigoare privind protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca  
si a normelor de aparare impotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie raspundere ca la elaborarea ofertei am tinut cont de  
obligatiile care imi revin cu privire la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca si  
a normelor de aparare impotriva incendiilor.

Data completarii \_\_\_\_\_

**Operator economic/persoana fizica**

\_\_\_\_\_

OPERATOR ECONOMIC (PERSOANA FIZICA)

---

---

FORMULAR DE OFERTA

Catre,  
Consiliul Local Ilva Mica,  
judetul Bistrita-Nasaud

Domnilor,  
Examinand Caietui de sarcini privind Inchirierea \_\_\_\_\_ in  
vederea \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ subsemnatul (*reprezentant  
al*) \_\_\_\_\_, ma ofer ca, in  
conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata, sa  
inchiriez bunul Teren in suprafata de 100 mp \_\_\_\_\_ pentru o chirie de  
\_\_\_\_\_ lei /luna (*suma in cifre si in litere*).

Ma angajez ca, in cazul in care aceasta oferta este stabilita castigatoare, sa inchiriez  
aceasta suprafata conform caietului de sarcini.

Ma angajez sa mentin aceasta oferta valabila pentru o durata de 90 zile, respectiv  
pana la data de \_\_\_\_\_ (*ziua/luna/anul*), si ea va ramane obligatorie pentru mine si  
poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Pana la incheierea si semnarea contractului de inchiriere aceasta oferta, impreuna cu  
comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este stabilita  
castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

Data / \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

## FISA DE DATE A PROCEDURII DE INCHIRIERE

### I. AUTORITATEA CONTRACTANTA:

Denumire: Comuna Ilva Mica, jud Bistrita-Nasaud	
Adresa: Str. Principala, nr.200	
Localitate: Ilva Mica	Cod postal:427095    Tara:Romania
Serviciul/compartimentul financiar -contabil Persoana de contact: Presedintele comisiei de evaluare desemnat prin dispozitie:	Telefon: 0263-373554
E-mail: primaria_ilvamica@yahoo.com primaria@ilvamica.ro	Fax: 0263-373554
Adresa autoritatii contractante : Com. Ilva Mica, sat Ilva Mica , str. Principala, nr.200, jud. Bistrita-Nasaud.	

### II. PRINCIPALA ACTIVITATE SAU ACTIVITATI ALE AUTORITATII CONTRACTANTE:

<input type="checkbox"/> Minister sau orice alta autoritate nationala sau federala, inclusiv subdiviziunile regionale sau locale ale acestora <input type="checkbox"/> Agentie/birou national sau federal <input checked="" type="checkbox"/> Autoritati locale <input type="checkbox"/> Agentie/birou regional sau local <input type="checkbox"/> Organism de drept public <input type="checkbox"/> Institutie/agentie europeana sau organizatie europeana <input type="checkbox"/> Altele (precizati): -----	<input checked="" type="checkbox"/> Servicii generale ale administratiilor publice <input type="checkbox"/> Aparare <input type="checkbox"/> Ordine si siguranta publica <input type="checkbox"/> Mediu <input type="checkbox"/> Afaceri economice si financiare <input type="checkbox"/> Sanatate <input type="checkbox"/> Constructii si amenajari teritoriale <input type="checkbox"/> Protectie sociala <input type="checkbox"/> Recreere, cultura si religie <input type="checkbox"/> Educatie <input type="checkbox"/> Altele (precizati): -----
Autoritatea contractanta actioneaza in numele altor autoritati contractante da <input type="checkbox"/> nu <input checked="" type="checkbox"/>	
Alte informatii si/sau clarificari pot fi obtinute: la adresa mai sus mentionata.	
Data limita de primire a solicitarilor de clarificari: Data: _____ Ora limita: _____ Adresa: Comuna Ilva Mica, sat Ilva Mica , nr.200	

### III. PROCEDURA:

1) Procedura selectata:

- Licitatie cu strigare
- Licitatie restransa
- Licitatie restransa accelerata
- Dialog competitiv
- Negociere cu anunt de participare
- Negociere fara anunt de participare

X. Licitatie cu oferte

- Concurs de solutii

### IV. OBIECTUL CONTRACTULUI

Inchirierea imobilului : Teren intravilan in suprafata de 100 mp, cuprins in CF nr.26329-Ilva Mica.

### V. CRITERII DE CALIFICARE SI/SAU SELECTIE

Pentru a participa la licitatie, ofertantul trebuie sa depuna oferta la sediul (registratura) Consiliului Local Ilva Mica, judetul B-N, pana la data limita pentru depunere stabilita in anuntul procedurii urmatoarele documente care vor fi introduse in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior.

1. Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta, numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia si va contine:

#### A. *Persoana juridica straina*

1) documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- cererea de participare la licitatie, conform **Anexei nr. 2**;
- certificatul de inmatriculare emis de Oficiul Registrului Comertului;
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat, cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizata;
  - copie legalizata dupa statutul si actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele aditionale semnificative, si traducere legalizata a pasajelor semnificative;
  - declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla in insolventa, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului din **Anexa nr. 3**, insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului sau de identitate;
  - imputemicire in original acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului sau de identitate;
  - scrisoare de bonitate financiara, eliberata de o banca straina cu care o banca romana are relatii de corespondent, in original si in traducere legalizata;
  - bilantul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat;
  - certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizata;
  - cazier fiscal - eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana juridica nu are inregistrate infractiuni de evaziune fiscala, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizata;
  - certificat/adeverinta privind plata taxei si impozitelor locale care le datoreaza unitatii administrativ-teritoriale unde isi are sediul/punctul de lucru, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizata;
  - declaratie pe propria raspundere a administratorului firmei, din care sa rezulte ca in ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti, pentru coruptie, pentru fraudarea si/sau pentru spalare de bani;
  - declaratie pe propria raspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor potrivit formularului - **Anexa nr. 4**.

**Nota: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de catre ofertant.**

2) documente de certificare a plafilor necesare pentru participarea la licitatie:

- dovada achitarii *Documentatiei de atribuire*, in valoare de 80 lei;
  - dovada achitarii *taxei de participare la licitatie*, in valoare de 100 lei;
- Contravaloarea *Documentatiei de atribuire* si a taxei de participare la licitatie se poate achita prin

una din urmatoarele forme;

- prin virament, in contul Consiliului Local Ilva Mica nr. RO09TREZ10421180250XXXXX deschis la Trezoreria Sangeorz-Bai.

- la casieria Consiliului Local.

• dovada depunerii *garantie de participare la licitatie*, in lei, prin una din urmatoarele forme de plata:

- prin virament, in contul Consiliului Local Ilva Mica nr. RO95TREZ1045006XXX001212 , deschis la Trezoreria Sangeorz-Bai.

- la casieria Consiliului Local.

**Plicul interior, care va contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.**

***B. Persoana juridica romana:***

**1) documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:**

- cererea de participare la licitatie, conform **Anexei nr. 2;**
- certificatul de inmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comertului - copie;
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerului, eliberat cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie;
- copie dupa statutul si actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele aditionale semnificative;
- declaratiile pe proprie raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla in insolventa, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului din **Anexa nr. 3**, insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice a actului sau de identitate;
  - imputemicire in original acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului sau de identitate;
  - certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizata;
    - cazier fiscal - eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana nu are inscrise infractiuni de evaziune fiscala, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizata;
    - certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale care le datoreaza unitatii administrativ-teritoriale unde isi are sediul, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizata;
    - bilantul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat;
    - declaratie pe propria raspundere a administratorului firmei, din care sa rezulte ca in ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti, pentru coruptie, pentru frauda si/sau pentru spalare de bani;
    - declaratie pe propria raspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor potrivit formularului - **Anexa nr. 4.**

***Nota: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de catre ofertant.***

**2) documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie:**

• dovada achitarii *Documentatiei de atribuire*, in valoare de 80 lei;

• dovada achitarii *taxei de participare la licitatie*, in valoare de 100 lei;

Contravaloarea *Documentatiei de atribuire* si a *taxei de participare la licitatie* se poate achita prin una din urmatoarele forme:

- prin virament, in contul Consiliului Local Ilva Mica nr. RO09TREZ10421180250XXXXX deschis la Trezoreria Sangeorz-Bai.

- la casieria Consiliului Local.

• dovada depunerii *garantie de participare la licitatie*, in lei, prin una din urmatoarele forme de plata:

- prin virament, in contul Consiliului Local Ilva Mica nr. RO95TREZ1045006XXX001212 , deschis la Trezoreria Sangeorz-Bai.

- la casieria Consiliului Local.

**Plicul interior, care va contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.**

### C. Persoana fizica:

#### 1) documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- cererea de participare la licitatie, conform **Anexei nr. 2**;
- act de identitate - copie;
- cazier judiciar care sa ateste lipsa sanctiunilor penale pentru savarsirea urmatoarelor fapte: gestiune frauduloasa, abuz de incredere, fals, inselaciune si delapidare, eliberat cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie;
  - imputemicire notariala in original/copie legalizata, acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului sau de identitate;
  - certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana fizica nu are datorii fata de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
  - certificat/adeverinja privind plata taxelor si impozitelor locale care le datoreaza unitatii-administrativ teritoriale unde isi are domiciliul care sa ateste ca persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.
- declarabile pe propria raspundere privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor potrivit formularului - **Anexa nr. 4**.

**Nota: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de catre ofertant.**

#### 2) documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie:

- dovada achitarii *Documentatiei de atribuire*, in valoare de 80 lei;
    - dovada achitarii *taxei de participare la licitatie*, in valoare de 100 lei;
- Contravaloarea *Documentatiei de atribuire* si a *taxei de participare la licitatie* se poate achita prin una din urmatoarele forme:
- prin virament, in contul Consiliului Local Ilva Mica nr. RO09TREZ10421180250XXXXX deschis la Trezoreria Sangeorz-Bai.
  - la casieria Consiliului Local.
- dovada depunerii *garantiei de participare la licitatie*, in lei, prin una din urmatoarele forme de plata:
    - prin virament, in contul Consiliului Local Ilva Mica nr. RO95TREZ1045006XXX001212 , deschis la Trezoreria Sangeorz-Bai.
    - la casieria Consiliului Local.
- **Garantia de participare la licitatie** consta in chiria pe doua luni, **respectiv 400 de lei.**
- 2. Pe plicul interior, care confine oferta propriu zisa se inscriu: "Oferta financiara original"** numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia.

## VI. PREZENTAREA OFERTEI:

<b>1. Limba de redactare a ofertei</b>	Limba romana;
<b>2. Modul de prezentare a ofertei financiare</b>	Oferta financiara va fi exprimata ferm in lei pentru 100 mp teren intravilan.
<b>3. Garanția de participare</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Garanția de participare la licitatie consta in chiria pe doua luni, <b>respectiv 400 lei.</b></li><li>2. Ofertantul va pierde garanția de participare daca isi retrage oferta inainte de inceperea licitatiei, in oricare dintre etapele acesteia.</li><li>3. Locatorul este obligat sa restituie, la cerere, celorlalti ofertanti garanția de participare in termen de 10 zile lucratoare de la desemnarea ofertantului castigator.</li><li>4. Ofertantul declarat castigator va pierde garanția de participare daca nu se prezinta sa incheie contractul in termenul prevazut in prezentul Caiet de sarcini.</li><li>5. Garanția de participare a ofertantului declarat castigator va fi retinuta de catre locator ca parte a garanției de buna executie a contractului.</li></ol>

<b>4. Clarificari</b>	<p>1. Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentata de atribuire.</p> <p>2. Consiliul Local va raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.</p> <p>3. Consiliul Local are obligatia de a transmite raspunsurile insopte de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.</p> <p>4. Fara a aduce atingere prevederilor art. 19, Consiliul Local va transmite raspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.</p> <p>5. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel Consiliul Local in imposibilitatea de a respecta termenul prevazut la art.21, acesta va raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data-limita de depunere a ofertelor. Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentata de atribuire.</p> <p>6. Consiliul Local va raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.</p> <p>7. Consiliul Local are obligatia de a transmite raspunsurile insopte de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.</p> <p>8. Fara a aduce atingere prevederilor art. 19, Consiliul Local va transmite raspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.</p> <p>9. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel Consiliul Local in imposibilitatea de a respecta termenul prevazut la art.21, acesta va raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data-limita de depunere a ofertelor.</p>
<b>5. Modul de prezentare a ofertei</b>	<p>Adresa la care se depune oferta: registratura Consiliului Local Ilva Mica, str. Principala nr. 200, sat Ilva Mica, jud. BN.</p> <p>b. data limita pentru depunerea ofertei _____ ora _____</p> <p>c. numarul de exemplare in copie:</p> <p>d. numarul de exemplare in original:</p> <p>e. mod de prezentare :Oferta cuprinzand dovada constituirii garanței de participare, documentele de calificare, propunerea financiara se vor depune in plicuri sigilate, separate astfel:</p> <p>- plicul exterior: - va conține <i>documentele de calificare</i> si se va inscripționa "Documente de calificare" numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, mentionandu-se:</p> <p>- „A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA de _____ ora _____ .</p> <p>- plicul interior: - va conține <i>documentele privind oferta financiara</i>, in original; se va inscripționa "Oferta financiara original" numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia.</p>
<b>6. Posibilitate retragerii sau modificarii ofertei</b>	<p>1. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora cad in sarcina persoanei interesate;</p> <p>2. Ofertele sunt declarate intarziate daca sunt depuse la alta adresa decat cea mentionata la cap.VI. pct.5. lit. a, sau dupa data si ora limita stabilite la cap.VI. pct.5. lit. b.</p>
<b>7. Deschiderea ofertelor</b>	<p>Data, ora si locul deschiderii ofertelor: _____ ora _____</p> <p>Sediul Consiliului Local Ilva Mica, str. Principala, nr. 200, sat Ilva Mica..</p> <p><b>Conditii pentru participant la sedinta de deschidere:</b></p> <p>- reprezentantii firmelor ofertante, vor participa la sedinta de deschidere a ofertelor pe baza unei imputerniciri emise de reprezentantul legal al ofertantului.</p>

#### VII. Criteriile de atribuire al contractului de inchiriere sunt:

- (1) Criterii:
  - a) capacitatea economico-financiara a ofertantilor;
  - b) protectia mediului inconjurator;
  - c) conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat.
- (2) Ponderea fiecarui criteriu se stabileste dupa cum urmeaza:
  - d) cel mai mare nivel al chiriei — 40%;
  - e) capacitatea economico-financiara a ofertantilor - 35%;
  - f) protectia mediului inconjurator - 15%;
  - g) conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat - 10%.

#### VIII. Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecărei oferte, finand seama de ponderile prevazute la

pct. VII alin. (2). Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

**IX.** In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

#### **X. ATRIBUIREA CONTRACTULUI/ INCHEIEREA ACORDULUI-CADRU**

Toate clauzele contractuale cuprinse in modelul de contract atasat documentatiei de atribuire sunt imperative si nu pot face obiectul unei negocieri.

Prin depunerea ofertei se injelcge ca operatorul economic este de acord cu toate clauzele contractuale.



**JUDETUL BISTRITA-NASAUD  
COMUNA ILVA MICĂ**

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

In temeiul prevederilor Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr.207/2015 privind Codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare, ale O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, ale Hotararii Consiliului Local Ilva Mica nr. \_\_\_\_\_ precum si ale Procesului-verbal de licitatie

nr. \_\_\_\_\_, s-a incheiat prezentul contract de inchiriere, intre:

**I. PARTILE CONTRACTANTE:**

**COMUNA ILVA MICA, JUDETUL BISTRITA-NASAUD prin CONSILIUL LOCAL ILVA MICA** cu sediul in sat Ilva Mica, str. Principala nr. 200, judetul Bistrita-Nasaud, Cod fiscal: 4427030; Telefon: 0263373554, Fax : 0263373554; E-mail: primaria\_ilvamica@yahoo.com, primaria@ilvamica.ro, avand cont nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, reprezentat legal prin \_\_\_\_\_ Primar, in calitate de **locator**,

Si

\_\_\_\_\_, cu sediul in \_\_\_\_\_, Cod Unic de Inregistrare fiscala: \_\_\_\_\_, inregistrata la Registrul Comertului(CNP) sub nr. \_\_\_\_\_, reprezentata legal prin dl./dna. \_\_\_\_\_, cu domiciliul in \_\_\_\_\_ identificata cu \_\_\_\_\_ seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_ e-mail: \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ in calitate de **locatar**, pe de alta parte.

**II. DEFINITII:**

**Art.1.** In prezentul contract urmatoorii termeni vor fi interpretati astfel:

**a.**contract - reprezinta prezentul contract si toate Anexele sale;

**b.**locator si locatar - partile contractante, asa cum sunt acestea numite in prezentul contract;

**c.**pretul contractului - pretul platibil locatorului de catre locatar, in baza contractului, pentru indeplinirea integrala si corespunzatoare a tuturor obligatiilor asumate prin contract;

**d.**obiectul contractului - bunul identificat in contract, precum si spatiile exterioare care prin natura lor sunt catalogate ca spatii in folosinta comuna, in aceasta categorie sunt incluse, fara a se limita la acestea: spatiile de parcare, strazi, trotuare, alei pietonale, zone de deservire, sisteme de drenare si tevi, sisteme de incalzire si alimentare cu apa, spatii verzi, stalpi si instalatii electrice;

**e.**data primirii - data la care documentul a fost transmis pe e-mailul comunicat oficial catre cealalta parte contractanta, data la care documentul a fost luat sub semnatura de catre cealalta parte, data inserata in tichetul postei de confirmare primire/pe plic ca fiind data ajungerii scrisorii recomandate la sediul oficial/adresa comunicata oficial de catre destinatar, in acest sens;

**f.**bunul inchiriat - obiectul contractului;

**g.**forta majora - un eveniment mai presus de controlul partilor, care nu se datoreaza greselii sau vinei acestora, care nu putea fi prevazut la momentul incheierii contractului si care face imposibila executarea si respectiv, neindeplinirea contractului sunt considerate asemenea evenimente: razboaie, revolutii, incendii, inundatii sau orice alte catastrofe

naturale, restrictii aparute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustiva, ci enuntiativa.

Nu este considerat forta majora un eveniment asemenea celor de mai sus care, fara a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligatiilor uneia din parti;

h. zi - zi calendaristica; an - 365 de zile.

### III. INTERPRETARE:

**Art.2- 1.** In prezentul contract, cu exceptia unei prevederi contrare cuvintele la forma singular vor include forma de plural si vice versa, acolo unde acest lucru este permis de context.

2. Termenul de „zi” sau „zile” sau orice referire la zile reprezinta zile calendaristice daca nu se specifica in mod diferit.

3. Contractul va fi interpretat potrivit legiilor, romane.

### IV. OBIECTUL PRINCIPAL AL CONTRACTULUI:

**Art.3.** Obiectul inchirierii il reprezinta \_\_\_\_\_, situat in \_\_\_\_\_, proprietate \_\_\_\_\_ a Comunei Ilva Mica, aflat in administrarea Consiliului Local Ilva Mica, Judetul Bistrita Nasaud.

**Art.4.** Bunul inchiriat este dat in folosinta Locatarului cu scopul \_\_\_\_\_, in conformitate cu obligatiile asumate prin prezentul contract.

**Art.5.** Bunul inchiriat nu este grevat de sarcini.

**Art.6.** Predarea de catre Locator si preluarea de catre Locatar a bunului inchiriat se va efectua pe baza de **Poces verbal de predare-preluare, semnat de reprezentantii partilor contractante**, care va deveni parte integranta a prezentului contract. Procesul-verbal mentionat va prevedea starea in care se preda se preia bunul inchiriat.

**Art.7. -1** Lucrarile necesare amenajarii si intretinerii bunului inchiriat se vor realiza de catre locatar.

2. Orice investitie majora care s-ar realiza in imobilul inchiriat se va opera cu acordul locatorului si exclusiv pe cheltuiala locatarului.

### V. DURATA CONTRACTULUI:

**Art. 8.** Durata inchirierii bunului este pe o perioada de \_de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_.

**Art.9.** Prezentul contract de inchiriere poate inceta si inainte de data pentru care a fost incheiat prin acordul scris al ambelor parti, dar nu in mai putin de 30 de zile de la data intrarii in vigoare a contractului sau prin denuntare unilaterala, in conditiile art.33.

### VI. PRETUL INCHIRIERII SI MODALITATEA DE PLATA:

**Art.10.-1.** Pretul inchirierii, respectiv chiria lunara pentru folosinta bunului este de 2 lei/mp/luna, respectiv de 200 lei/luna.

2. Plata chiriei se va face lunar in numerar la casieria Locatorului sau prin ordin de plata.

3. Chiria se va majora anual cu indicele de inflatie comunicat de catre Institutul National de Statistica.

Refuzul de plata a chiriei astfel majorata echivaleaza cu denuntarea unilaterala a contractului, fara a avea efect asupra obligatiilor de plata scadente.

**Art.11. -1.** Plata chiriei se va face in avans, lunar, pana la data de 15 a lunii urmatoare de la facturare.

2. Orice factura fiscala de chirie, emisa de Locator si primita de Locatar va fi considerata acceptata la plata de catre cel de-al doilea, daca Locatarul nu transmite Locatorului in scris obiectiunile sale in termen de 3 zile de la data primirii facturii.

**Art.12.** Pentru neplata la termen a obligatiilor de plata, Locatarul va plati daune moratorii: dobanzi de 0,02% si penalitati de intarziere de 0,01% pentru fiecare zi intarziere aplicate sumei de plata.

**Art.13.-1.** In cazul in care locatarul nu efectueaza timp de 2 luni consecutive plata obligatiilor reprezentand chiria sau contravaloarea utilitatilor, daca este cazul, locatorul va transmite o notificare scrisa locatarului in care se vor preciza sumele datorate de locatar si

datele la care trebuiau platite, precum si daunele moratorii (dobanzi de 0,02% si penalitati de intarziere de 0,01% pentru fiecare zi intarziere). Daca in termen de 15 zile de la primirea acestei notificari, locatarul nu efectueaza plata tuturor sumelor datorate si a daunelor moratorii (dobanzi de 0,02% si penalitati de intarziere de 0,01% pentru fiecare zi intarziere), locatarul va transmite locatarului o notificare de reziliere a contractului. Contractul va fi reziliat incepand cu a 10-a zi de la primirea de catre locatar a notificarii fara nici o alta formalitate prealabila si fara intervenfia instantei de judecata (pact comisoriu). In aceasta situatie, locatarul va restitui in termen de 5 zile de la data rezilierii contractului, imobilul inchiriat.

2. Neplata chiriei, precum si orice alta prevedere incalcata referitoare la neindeplinirea obligatiilor contractuale de catre locatar, dau dreptul locatorului la retinerea contravalorii acesteia din garantie. Locatarul este obligat sa reintregeasca garantia.

3. Rezilierea contractului nu are nici un efect asupra obligatiilor deja scadente.

#### **VII. OBLIGATIILE LOCATORULUI:**

**Art.14.** Locatorul este obligat sa predea Locatarului bunul inchiriat pentru desfasurarea activitatii stabilite de parti la art.4 din contract.

**Art.15.-1.** In situatia in care pentru executarea obiectului contractului se impune incheierea unor contracte cu furnizorii de utilitati/prestatorii de servicii si locatarul nu va incheia separat contracte cu acestia, atunci, locatorul, in baza facturilor fiscale primite in luna in curs de la prestatorii de servicii/furnizorii de utilitati, va emite si va transmite Locatarului, in perioada 25-30/31 a lunii, facturi pentru suma reprezentand contravaloarea utilitatilor consumate. Locatarul va plati Locatorului sumele prevazute in aceste facturi pana la data de 15 a lunii urmatoare de la facturare.

2. Neachitarea facturii de utilitati la termenul scadent precizat la alin.(1) va intra sub incidenta clauzelor prevazute la art. 12 si art. 13 din prezentul contract.

3. Orice factura fiscala de utilitati emisa de Locator si primita de Locatar va fi considerata acceptata la plata de catre cel de-al doilea, daca Locatarul nu transmite Locatorului in scris obiectiunile sale in termen de 3 zile de la data primirii facturii.

**Art.16.** Pe toata durata contractului, Locatorul nu va stanjeni pe Locatar in exercitarea dreptului de folosinta asupra bunului inchiriat si nici nu va face acte care ar putea restrange folosinta acestuia.

**Art.17.** In cazul in care nu este respectata destinatia bunului inchiriat, incalcandu-se obiectul contractului, contractul va inceta, fara nici o alta formalitate prealabila si fara interventia instantei de judecata, in baza unei notificari transmise de catre Locator in acest sens. Inetarea contractului va produce efecte de la data stabilita in notificare, urmand ca pe cheltuiala Locatarului sa se aduca imobilul inchiriat in starea initiala in care a fost predat. In aceasta situatie Locatarul va avea la dispozitie pentru aducerea in starea de la momentul predarii bunului inchiriat, un termen de cel putin 15 zile.

**Art.18.** Locatorul, pe toata durata contractului, il va garanta pe Locatar contra oricarei tulburari de drept.

#### **VIII. OBLIGATIILE LOCATARULUI:**

**Art.19.** Locatarul se obliga sa preia bunul inchiriat, iar pe toata durata inchirierii, sa il pastreze in bune conditii.

**Art.20.** Locatarul va folosi bunul inchiriat numai potrivit destinatiei prevazute in contract.

**Art.21.** Locatarul se obliga sa plateasca locatorului chiria in avans, la termenul scadent convenit in contract.

**Art.22.** Locatarul va suporta toate cheltuielile dobanzile legale, generate de daunele aduse Locatorului pentru nerespectarea clauzelor contractuale.

**Art.23.** Pe toata durata inchirierii, Locatarul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitatile consumate/stabilite pentru folosinta bunului, astfel: fie, prin achitarea c/v facturilor emise de Locator, separat de factura cu pretul chiriei lunare (numite in continuare generic facturi de utilitati), unde i se va refactura cota-parte din aceste cheltuieli, fie, prin incheierea in nume propriu de contracte cu furnizorii de utilitati.

**Art.24.** Locatarul va efectua pe cheltuiala sa lucrarile de intretinere a bunului inchiriat

pe toata perioada derularii contractului.

**Art.25.** Locatarul va raspunde de distrugerea totala sau partiala a bunului inchiriat care s-ar datora culpei sale.

**Art.26.** Locatarul ii va permite Locatorului sa controleze modul cum este folosit bunul inchiriat si starea acestuia ori de cate ori acesta va solicita acest lucru.

**Art.27.** Locatarul il va instiinta imediat pe Locator despre orice actiune a unei terte persoane care ii tulbura folosinta bunului inchiriat.

**Art.28.** Orice investitie sau amenajare care este necesara, in concordanta cu scopul inchirierii, se va realiza numai in baza si dupa obtinerea acordului scris al locatorului si exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale.

**Art.29.** Locatarul, la data incetarii raporturilor contractuale, indiferent de modul in care acestea au incetat, va restitui Locatorului bunul inchiriat, cel putin in aceeaasi stare in care l-a primit, asa cum rezulta din cele constatate in procesul verbal de predare-preluare.

**Art.30.** Locatarul este obligat sa respecte normele de mediu si P.S.I., conform legislatiei in vigoare, raportat la obiectul contractului, inclusiv de a obtine avizele si autorizatiile necesare functionarii, conform activitatii prevazute in contract.

**Art.31.** Locatarului este obligat sa nu utilizeze bunul inchiriat pentru depozitarea deseurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din constructii, ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de directiile sanitar-veterinare sau de autoritatile de mediu, precum si a deseurilor de orice natura.

#### **IX. SUBALOCATIUNEA SI CESIUNEA CONTRACTULUI:**

**Art.32. -1** Locatarul are obligatia de a exploata in mod direct bunul care face obiectul inchirierii, fara a putea subinchiria sau cesiona unei alte persoane, in tot sau in parte, obiectul inchirierii.

2. Locatarul nu poate veni cu acest spatiu in contracte de asociere.

#### **X. INCETAREA CONTRACTULUI:**

**Art.33.** Contractul de locatiune inceteaza prin:

- a) expirarea termenului de valabilitate a contractului;
- b) neplata chiriei la termenele si in conditiile stabilite prin contract;
- c) acordul scris al partilor contractante;
- d) in situatia in care locatarul intra in stare de faliment, dizolvare sau reorganizare, cu obligatia locatarului de a preda bunul inchiriat in starea initiala pe cheltuiala sa;
- e) desfiintarea titlului locatorului, fara ca locatiunea sa mai produca efecte;
- f) denuntarea unilaterala, printr-o simpla notificare scrisa, fara nici o alta formalitate prealabila si fara interventia instantei de judecata, in situatia nedepunerii in termen, prin constituirea diferentei dintre garantia de participare la licitatie si contravaloarea chiriei pe trei luni, rezultata in urma adjudecarii licitatiei, a garantiei de buna executie a contractului, prin una dintre variantele inserate in caietul de sarcini;
- g) denuntarea unilaterala din partea locatorului, in cazul in care interesul comunal o impune, cu notificare prealabila de 30 de zile, fara acordarea de despagubiri;
- h) instrainarea obiectului locatiunii fara acordarea de despagubiri;
- i) denuntarea unilaterala a contractului de catre oricare din parti, cu notificare prealabila de 45 de zile, fara acordarea de despagubiri.
- j) nerespectarea art.31 privind depozitarea deseurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din constructii, ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de directiile sanitar-veterinare sau de autoritatile de mediu, precum si a deseurilor de orice natura.

**Art.34.** La sfarsitul perioadei de inchiriere precum si in situatia in care contractul inceteaza indiferent de motivul incetarii, locatarul va restitui locatorului bunul inchiriat, liber de sarcini, partile urmand sa incheie in acest sens un Protocol de restituire a bunului inchiriat.

**Art.35. -1** Daca este necesar, din suma reprezentand garantia de buna executie a contractului vor fi prelevate debitele locatarului, sau eventualele degradari majore ale spatiului inchiriat, la incetarea contractului. 7

(2) In cazul in care clauzele contractului au fost respectate intocmai, la incetarea locatiunii, suma retinuta cu titlu de garantie, va fi restituita integral locatarului in baza cererii scrise, formulate in acest sens.

#### **XI. AMENDAMENTE:**

**Art.36.** Partile contractante au dreptul, pe durata indeplinirii contractului, de a conveni modificarea/completarea clauzelor contractului, prin acte aditionale.

**Art.37.** Clauzele prezentului contract se modifica si se completeaza cu prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si a legislatiei in vigoare, in masura in care acestea sunt compatibile.

#### **XII FORTA MAJORA:**

**Art.38. 1.** Forta majora este constatata de o autoritate competenta.

2.Forta majora exonereaza partile contractante de neindeplinirea totala sau partiala a obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta actioneaza.

3.Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparipa acesteia.

4.Parte contractanta care invoca forta majora are obligatia de a notifica celeilalte parti, in decurs de trei zile lucratoare de la aparitia acesteia, anexand confirmarea autoritatii competente de a lua orice masuri care ii stau la dispozitie in vederea limitarii consecintelor acesteia. Incetarea evenimentului de forta majora va fi de asemenea notificat in scris de partea contractanta care a invocat forta majora, celeilalte parti contractante, in termen de trei zile lucratoare de la data acestei incetari.

5.Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parti incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna din parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.

#### **XIII. LEGEA APLICABILA CONTRACTULUI:**

**Art.39.** Contractul va fi interpretat, conform legilor din Romania.

#### **XIV. SOLUTIONAREA LITIGIILOR:**

**Art.40. -1.** Locatorul si Locatarul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabila, prin tratative directe, orice neintelegere sau disputa care se poate ivi intre ei in cadrul sau in legatura cu indeplinirea contractului.

2. Daca, dupa 15 zile de la inceperea acestor tratative neoficiale, Locatorul si Locatarul nu reusesc sa rezolve in mod amiabil eventualele divergente contractuale, litigiul se va supune spre solutionare instantelor judecatoresti competente de pe raza teritoriala unde locatorul are sediul.

#### **XV. NOTIFICARI:**

**Art.41.1.** Orice comunicare intre parti, referitoare la indeplinirea prezentului contract, trebuie sa fie transmisa in scris, cu confirmare de primire la adresa din preambulul contractului sau prin ridicarea documentului pe baza de semnatura de primire a imputemicitului partii.

2.Notificarea transmisa cu confirmare de primire va fi considerata receptionata, pe data inserata in tichetul postei de confirmare primire/pe plic, ca fiind data ajungerii scrisorii recomandate la sediul oficial/adresa comunicata oficial de catre destinatar, in acest sens.

3.Orice document scris trebuie inregistrat atat in momentul transmiterii cat in momentul primirii de catre fiecare parte.

4.Comunicarile intre parti se pot face prin e-mail, fax, posta, insotite de dovada transmiterii/primirii.

#### **XVI. ALTE CLAUZE:**

**Art.42.** Partile contractante vor pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor pe care le vor detine ca urmare a indeplinirii obligatiilor rezultate din prezentul contract. Datele, informatiile si documentele la care se face referire in paragraful precedent vor fi prezentate organelor de control autorizate, la cererea acestora, sau in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

**Art.43.** Partile sunt de acord ca in cazul neplatii chiriei datorate, a nerespectarii

obligatiilor contractuale precum la incetarea contractului prin ajungere la termen sau reziliere, contractul sa constituie titlu executoriu in vederea executarii silite si a eliberarii bunului mentionat la art.3.

Prezentul contract a fost incheiat in doua exemplare originale, in limba romana, cate unul pentru fiecare parte semnatară si intra in vigoare la data semnării de catre ambele parti.

**Locator,**  
**Consiliul Local Ilva Mica**

**Locatar**  
**Administrator**\_\_\_\_\_

**Primar**\_\_\_\_\_

**Secretar**\_\_\_\_\_

**Compartiment Financiar-Contabil**  
\_\_\_\_\_