

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 41 / 26.02.2026

privind aprobarea închirierii terenului în suprafață de 36 mp situat în incinta Liceului Tehnologic
Construcții de Mașini Mioveni

Consiliul Local al orașului Mioveni, județul Argeș, întrunit în ședință publică, ordinară,
azi _____,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 5205/26.02.2026 al Primarului orașului Mioveni;
 - Raportul de specialitate nr.5206/26.02.2026 al Serviciului Administrare Patrimoniu, Fonduri Europene privind aprobarea închirierii terenului în suprafață de 36 mp situat în incinta Liceului Tehnologic Construcții de Mașini Mioveni;
 - Extras de Carte Funciară nr.89392 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș;
 - Raportul de evaluare nr. 2293/27.01.2026 elaborat de TOTAL ROM PROIECT S.R.L.;
 - Prevederile art.10, art.13, art.75 alin.1 lit.b, art.84 alin.1,3,4,5, art.87 alin.5, art.96, art.129 alin.1 și 2 lit.c, alin.6 lit.a, art.332 – 348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art.3, art. 4 și art.13 din Carta din 1985 Europeană a Autonomiei Locale aprobată prin Legea nr.199/1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, cu modificările și completările ulterioare, republicată;
 - Prevederile art. 7 alin. 2, art.1270, art.1777 - 1781, art.1787 - 1796 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil,
 - Prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art.121 alin.1 și 2, art.136 alin.1, 2 și 4 din Constituția României;
- Luând în considerare avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;
- În temeiul art. 133 alin.1, art.139 alin.1 coroborate cu art.196 alin.1 lit.a, art.197 alin.1, 2,4,5 și art.200 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Primarul Orașului Mioveni

PROPUNE :

ART.1. Se aprobă organizarea unei licitații publice deschise în vederea închirierii terenului în suprafață de 36 mp situat în incinta Liceului Tehnologic Construcții de Mașini Mioveni, în vederea amplasării unui chioșc pentru activități comerciale.

ART.2. Datele de identificare, valoarea de inventar, durata închirierii și prețul de pornire al licitației, precum și destinația imobilului închiriat sunt prevăzute în lista cu elementele caracteristice - anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

ART.3. (1) Se aprobă raportul de evaluare a imobilului care face obiectul licitației, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare nr. 2293/27.01.2026 revine exclusiv evaluatorului care a întocmit prezentul raport de evaluare.

ART.4. Se aprobă documentația de atribuire a contractului de închiriere a bunului identificat la articolul 1, conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

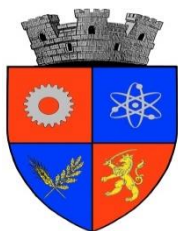
ART.5. Licitația publică va avea loc în data de 19.05.2026, ora 14, la sediul Unității Administrativ -Teritoriale Orașul Mioveni.

ART.6. Secretarul general al orașului Mioveni va comunica prezenta hotărâre Primarului orașului Mioveni, Serviciului Administrare Patrimoniu, Fonduri Europene, Serviciului Constatăre, Impunere, Acorduri pentru ducere la îndeplinire și Instituției Prefectului – Județul Argeș pentru exercitarea controlului de legalitate.

Mioveni:_____

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Costache Aurel

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Badea Ionuț



JUDEȚUL ARGEȘ
CONSILIUL LOCAL
AL ORAȘULUI MIOVENI

Anexa nr. 1 la P.H nr. 41 / 26.02.2026

LISTA

cu elementele de identificare ale spațiului comercial S14 situat la parterul parcării supraetajate din zona Pieței Mioveni

Nr. crt	Date de identificare Suprafața	Valoare de inventar lei	Termen de închiriere	Prețul de pornire	Destinația bunului închiriat
1.	Teren în suprafață de 36 mp situat în incinta Liceului Tehnologic Construcții de Mașini Mioveni, cu nr. cadastral 89392	2.880	2 ani, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților	27 euro/lună (137,51 lei/lună)	Activități comerciale

PRIMAR,
AUREL COSTACHE

SECRETAR GENERAL,
IONUT BADEA

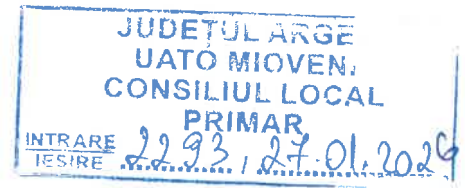
SERVICIUL ADMINISTRARE PATRIMONIU,
FONDURI EUROPENE
ILEANA ANTUANELA MILOȘ

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

din data de 26.01.2026



Prestatorul:



SC TOTAL ROM PROIECT SRL , cu sediul in municipiul Pitesti, strada Stefan Cel Mare , nr. 39 , bloc P18 , sc. D , ap.1 , judetul Arges, inregistrata la RC sub nr. J03/603/2008, avand cod de inregistrare fiscala RO 23496060 ,reprezentata prin Administrator Catanoiu Mirela Vasile , in calitate de **prestator**,

a predat beneficiarului , **UAT ORASUL MIOVENI** , cu sediul in Mioveni , bd Dacia , nr 1, judetul Arges , avand cod unic de inregistrare 4318199, reprezentata prin Primar Aurel Costache :

-Raport de evaluare privind estimarea chiriei pentru un teren cu suprafata de 36 mp situat in Mioveni , sat Colibasi , str . Profesor Dumitru Mindruta

Beneficiarul:

UAT ORASUL MIOVENI , in calitate de **beneficiar** cu sediul in Mioveni , bd Dacia , nr 1, judetul Arges , avand cod unic de inregistrare 4318199 , reprezentata prin Primar Aurel Costache , a primit :

-Raport de evaluare privind estimarea chiriei pentru un teren cu suprafata de 36 mp situat in Mioveni , sat Colibasi , str . Profesor Dumitru Mindruta

Am predat

Prestator,

SC TOTAL ROM PROIECT SRL

Am primit

Beneficiar,

ORASUL MIOVENI



SC TOTAL ROM PROIECT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizația 0252
CUI RO 23496060, J03/603/2008
Județul Argeș, Pitești, str. Stefan Cel Mare, nr. 39, bloc P18, sc D, ap. 1,
Fax: 0348814607, Telefon: 0744365795
E-mail: office@totalromproiect.ro
Nr. 5/23 01 2026

RAPORT DE EVALUARE

**privind estimarea chiriei,
pentru o suprafață de teren intravilan de 36 mp , situat
în orasul Mioveni, sat Colibasi , strada Profesor Dumitru Mindruta , nr. 1
judetul Arges, in incinta Liceului Tehnologic Constructii de Masini
Colibasi**

Proprietar :ORASUL MIOVENI –DOMENIUL PUBLIC
Solicitant : ORASUL MIOVENI
Destinatar :ORASUL MIOVENI
Evaluator :SC TOTAL ROM PROIECT SRL



Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Către:

Orasul Mioveni , in calitate de Client si in calitate de Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare privind estimarea chiriei pentru imobilul teren , propus spre inchiriere.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului supus evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau privatate
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor editia 2025
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
4. Informatii despre amplasament
5. Date privind impozitele si taxele
6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Metoda comparatiei directe
Estimarea chiriei.

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport



SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT SRL
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0252 emisa in 01.01.2026, valabil pana la 31.12.2026
Reprezentanti societate	Catanoiu Mirel_Administrator; e_mail: mirelcatanoiu@yahoo.com;
Autor lucrare	Muscurel Gina Membru titular ANEVAR, specializari EPI ,Legitimatie si
Evaluator autorizat	parafa: 18552 / valabil 2026, Tel: 0744365795; E_mail :gina.muscurel@totalromproiect.ro
Solicitantul evaluarii	ORASUL MIOVENI
Identificare client	Cod identificare fiscala 4318199.
Adresa client	oras Mioveni , bdul Dacia , nr 1, judetul Arges
Utilizator desemnat	ORASUL MIOVENI
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie terenul intravilan , având suprafata de 36 mp, care face parte din imobilul cu suprafata totala 44.164 mp , identificat cu numar cadastral 89392 , intabulat in Cartea Funciara cu numarul 89392 a localitatii Mioveni .
Utilitati existente	Curent electric, apa, canalizare, gaze.
Proprietar	ORASUL MIOVENI –DOMENIUL PUBLIC
Adresa proprietatii	Mioveni ,sat Colibasi , str . Profesor Dumitru Mindruta , nr 1, jud Arges
Cartier	Zona periferica .
Cod postal	115400
Ipoteze speciale	Nu sunt.
Data inspectiei	21.01.2026
Data evaluarii	21.01.2026 inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Catanoiu Mirel in prezenta reprezentantului Orasului Mioveni
Data finalizare raport	21.01.2026
Curs valutar	1 euro = 5,0929 lei, afişat de BNR valabil la data de referinţă a evaluării.
Utilizarea desemnata	inchirierea unei suprafate de teren cu suprafata 36 mp,
Tipul valorii	Chiria de piaţă
Valoarea chiriei	27 eur/ luna echivalent a 137,51 lei /luna.

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR



Muscurel Gina
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18552 valabila 2026



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TOTAL ROM PROIECT SRL, prin evaluator autorizat Muscurel Gina , Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, posesor legitimatie nr. 18552

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale. Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client persoana juridica: Orasul Mioveni , CIF 115400 , cu sediul Orasul Mioveni , Bd Dacia , nr 1 , județul Argeș.

Utilizator desemnat: ORASUL MIOVENI.

3. Utilizarea desemnata

Evaluarea este realizata pentru inchiriere.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea activului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluarii il constituie terenul intravilan , având suprafata de 36 mp, care face parte din imobilul cu suprafata totala 44.164 mp , identificat cu numar cadastral 89392 , intabulat in Cartea Funciara cu numarul 89392 a localitatii Mioveni .

Adresa : Mioveni , sat Colibasi , strada Profesor Dumitru Mindruta , nr 1, jud Arges , Liceul Tehnologic Constructii de Masini Colibasi .

Cod postal : 115400

Identificare cadastrala : suprafata de teren de 36 mp face parte din lotul de teren identificat cu numar cadastral 89392 avand suprafata totala de 44.164 mp.

Carte Funciara : nr. 89392 a localitatii Mioveni

Proprietari : Orasul Mioveni – Domeniul Public

5. Tipul valorii

Se estimeaza Chiria de piata. Aceasta este definita ca: "Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la *data evaluării*, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Chiria de piata estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 21.01.2026. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Catanoiu Mirel in prezenta reprezentantului Orasului Mioveni .

Data evaluarii : 21.01.2026

Curs valutar : 1 eur = 5,0929 lei, afișat de BNR, valabil la data de referință a evaluării.

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 21.01.2026

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze si Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala, etc.;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta ;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea furnizata de proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;

- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;
- valoare estimata nu reprezinta valoare de asigurare.

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

Ipoteze speciale: nu este cazul.

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor editia 2025

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general al evaluarii;
SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii
SEV 102 - Tipuri ale valorii;
SEV 103 - Abordari in evaluare;
SEV 104 - Informatii si date de intrare;
SEV 105 - Modele de evaluare;
SEV 106 - Documentare si raportare;
SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
Ghidurile de evaluare
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, schite, date de piata, fotografii, etc.



II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Terenul intravilan curti constructii in suprafata de 36 mp analizat conform declaratiei solicitantului raportului face parte din imobilul cu cuprafata totala 44.164 mp proprietatea Orasului Mioveni , identificat cu numar cadastral 89392

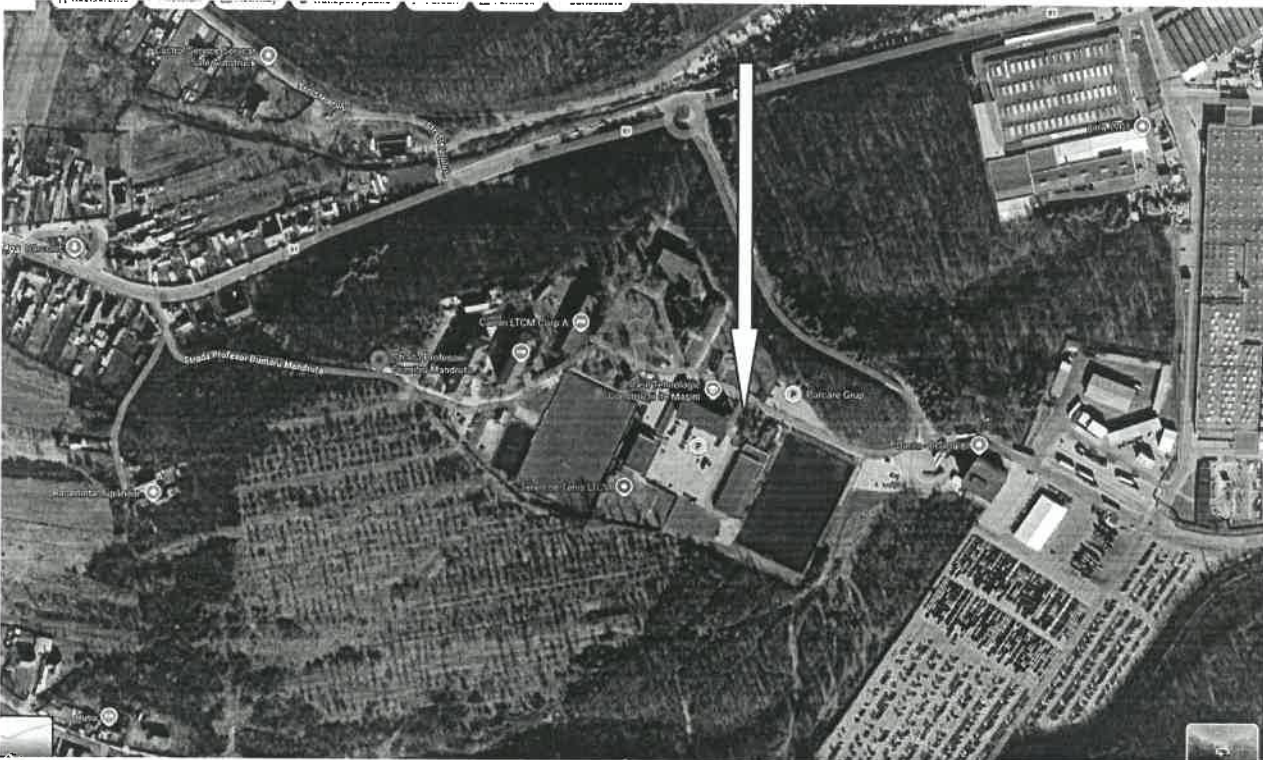
Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Identificarea eventualelor bunuri

In estimarea chiriei imobilului subiect au fost luate in calcul si amenajari ale terenului acestuia respectiv imprejmuirea din stalpi de teava metalica fixati din fundatii din beton si plasa de sarma zincata , instatia de nocturna si platforme betonate .

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Bunul evaluat se afla in cartierul Colibasi , in incinta Liceului Tehnologic Constructii de Masini Colibasi din Mioveni .



Zona:

- Zona mixta : predominant industriala fiind in imediata vecinatate a Uzinei Dacia si rezidentiala cu case de locuit in plan secund ;
- Unitati comerciale: la distanta medie ;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mica;
- Unitati medicale: amplasate la distanta medie ;
- Sedii de banci: amplasate la distanta mica;
- Muzeu ; -
- Institutii de cult: la distanta medie;
- Parcuri: spatii verzi la distanta medie;
- Lacuri: la distanta mare.

Utilitati:

- Retea de energie electrica: existenta ;
- Retea de apa: existenta;
- Retea de termoficare: inexistentă ;
- Retea de gaze: existenta ;
- Retea de canalizare: existenta;
- Retea de telefonie: existenta;



- Altele: internet, CATV.

Artere de circulatie:

- Auto: drum asfaltat strada Profesor Dumitru Mindruta . Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatia pe ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe fiecare sens;
- Magistrale metrou: nu este cazul;
- Trasee suprafata:
- Statie de autobuz si microbuz la distanta medie;
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie;
- Naval: nu este cazul.

Ambient

- Ambient civilizat;
- Trafic auto mediu;
- Trafic pietonal intens.

4. Descriere amplasament

In descrierea si analiza amplasamentului / terenului sunt expuse toate caracteristicile fizice si influenta acestora asupra valorii , analizand si proprietatile invecinate . Cele mai importante caracteristici fizice ale terenurilor sunt :

-dimensiunea si forma terenului (Diferentele dintre dimensiunea terenurilor pot afecta valoarea proprietatii , deoarece adesea utilitatea functionala a unui teren rezulta adesea dintr-o marime ideala , optima sau dintr-un raport lungime-latime,de asemenea o forma neregulata poate influenta negativ valoarea de piata a amplasamentului)

-influenta coltului (Proprietatile cu deschidere la doua sau mai multe strazi influenteaza valoarea unitara a terenului .Amplasamentele pe colt pot avea o utilitate mai mare deoarece permit mai multa flexibilitate in amplasarea constructiilor sau in parcelarea terenurilor . Pentru proprietatile comerciale o amplasare pe colt asigura o ;expunere suplimentara cat si posibilitatea de acces de pe strazi diferite catre depozit si spatiu de vanzare , sau pentru blocurile de locuinte- acces in scara blocului si acces parcare , sau pozitionare apartament cu vedere pe mai multe laturi) .

-potentialul de crestere prin comasare(Cresterea utilitatii prin combinarea a doua sau mai multe amplasamente sub incidenta unui singur drept de proprietate. Este posibil ca amplasamente reunite sa aiba impreuna o valoare unirara mai mare decat in cazul in care sunt separate , prin comas are sporindu-se valoarea lor) ;

-topografia(Conturul,suprafata perimetrul, inclinarea reprezinta caracteristici generale care influenteaza valoarea amplasamentului);

-retelele de utilitati(Utilitatile exterioare pot fi asigurate public sau privat sau poate exista necesitatea dezvoltarii unor sisteme de utilitati chiar pe amplasament , cum ar fi fose ,puturi de apa etc; In general din analiza ariei ,a cartierului sau a zonei se evidentiaza si disponibilitatea acestora pe amplasamentul evaluat)

-amenajarile terenului (Amenajarile terenului afecteaza valoarea. Calitatea, conditiile si adecvarea retelelor de utilitati si a altor amenajari influenteaza utilizarea si valoarea terenului);

-accesibilitatea(Accesul la amplasamente influenteaza valoarea acestuia , deoarece , in cele mai multe cazuri, parcarile, localizarea, starea strazilor invecinate sunt importante pentru utilizarea terenului) .

5. Descrierea proprietatii imobiliare

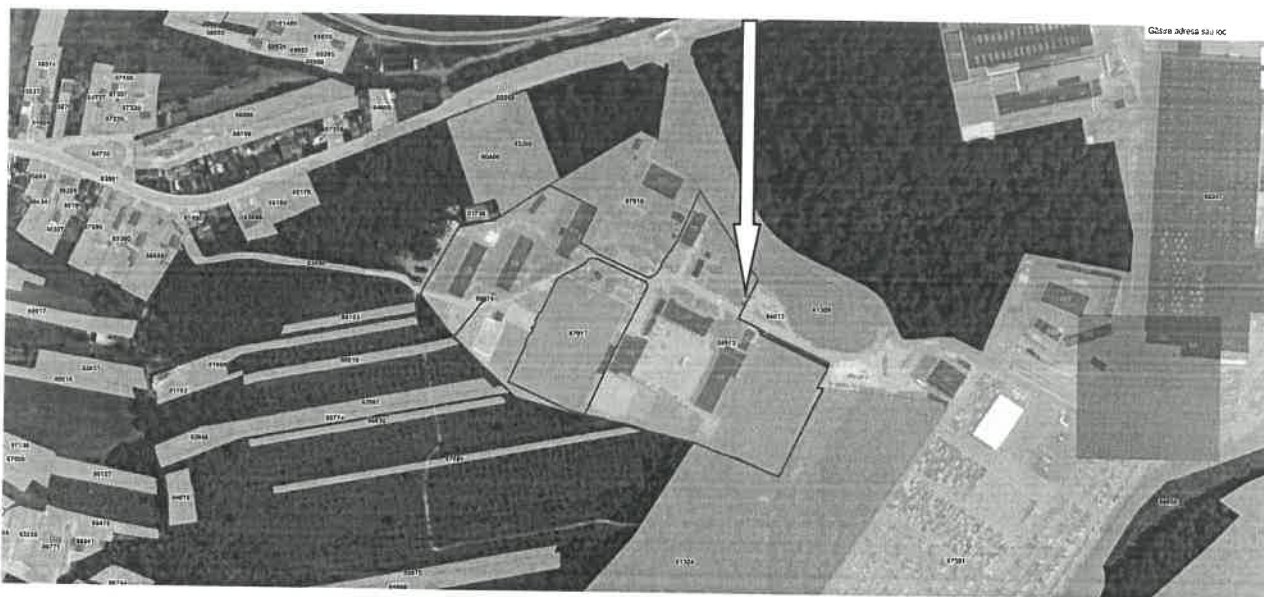
Descrierea terenului:

Date generale:

Terenul cu suprafata 36 mp face parte din imobilul cu numar cadastral 89392 cu suprafata totala 44.164 mp , proprietatea Orasului Mioveni care are destinatia de Unitate de invatamant liceal avand urmatoarele caracteristici :

- regim juridic :suprafata de 43.243 mp este teren intravilan si suprafata 921 mp teren extravilan,
- categoria de folosinta :curti constructii
- teren imprejmuit pe laturile se sud si est
- deschidere la strada Profesor Dumitru Mandruta de 17,63 m

Pe teren se afla urmatoarele constructii
C1(Liceul Tehnologic de Constructii de Masini Colibasi) , C2(Atelier Scolar) ,C3(Sala de sport) ,C4(Camin) ,
C5(Magazie) , C6(Centrala termica) , C7(Bazin de apa) , C8 (bazin de apa) ,C9 (cabina poarta) ,C10(
copertine) ,C11(vestiare) , C12 (magazin) , C13 (birouri) ,C14(toaleta) , C15 (PTAB)
Pe teren sunt amenajate alei betonate , spatii verzi si parcare .



- Terenul cu suprafata 36 mp evaluate in vederea inchirierii are urmatoarele caracteristici :
- Regimul juridic: teren intravilan ;
- Utilizare : teren liber , acoperit de vegetatie la data evaluarii ;
- Forma terenului : patrata ;
- Raportul laturilor: favorabil;
- Înclinare: plan;
- Terenul este imprejmuit cu gard din tevi metalice fixate in fundatii din beton armat si plasa de sarma zincata pe o latura , neimprejmuit in rest .
- Nu au fost identificate pericole naturale, in zonă, fara impedimente de relief care sa afecteze utilizarea .

Utilitati disponibile : curent electric, apa, canalizare, gaze

Acces: accesul la proprietate se realizeaza din strada Profesor Dumitru Mindruta

6. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al orasului Mioveni impozitele pe bunuri de tip teren intravilan sunt aplicate in functie de suprafata.

7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Pe piata imobiliara locala sunt vizate terenuri in special cu destinatie comerciala. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, inasa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor. Se poate considera ca piata terenurilor intravilane este în usoara apreciere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala, cu valori ofertate la inchiriere in intervalul 0,11-1 eur/mp.



III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat în zona periferică a orașului Mioveni, județul Argeș. Mioveni (cunoscut între 1964 și 1996 drept Colibași) este un oraș în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitatea componentă Mioveni (reședința) și din satele Clucereasa, Colibași, Făgetu și Racovița. Se află la aproximativ 15 km nord-est de municipiul Pitești, pe șoseaua Pitești–Brașov (DN73). Orașul se află în centrul județului, pe malul stâng al Râului Doamnei, acolo unde acesta primește apele Râului Târgului, și pe malurile afluentului Argeșel al acestuia din urmă, în extremitatea sud-vestică a Podișului Cândești, o diviziune a Podișului Getic. Este străbătut, prin localitatea Clucereasa, de șoseaua națională DN73, care leagă Piteștiul de Brașov; prin localitățile Mioveni și Colibași de șoseaua națională DN73D, care o leagă spre sud de Mărăcineni (unde se termină în DN73) și spre nord-est de Davidești, Vulturești, Hârtiești, Boteni, Mioarele și Valea Mare-Pravăț (unde se termină în DN72A); și prin localitățile Colibași și Făgetu de drumul județean DJ741, care o leagă spre sud de orașul Ștefănești (unde se termină în DN7). Prin oraș trece și calea ferată Golești-Câmpulung-Parc Krețulescu, pe care este deservit de stația Mioveni

Considerații generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și neechilibru;
- Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante emoțiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregarea proprietății.

Analiza pietei imobiliare este un proces în șase pași:

- Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății).

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietăților subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietăților. Descrierea unui teren/ amplasament cuprinde o listă cu informații concrete privind caracteristici fizice ale acestuia, o descriere din punct de vedere juridic, restricțiile de utilizare și date oficiale înregistrate. Toate aceste date constituie o analiză a factorilor care sporesc sau micșorează utilitatea și prezenta pe piața a terenului /amplasamentului

Atributele proprietății subiect ce determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale considerăm a fi următoarele:

- localizarea în zona periferică a orașului Mioveni .
- regim juridic : intravilan
- vecinătățile amplasamentului sunt constituite din unități de învățământ și industriale ;
- pachetul complet de utilități prezent la limita proprietății;
- amenajări : nu ;



Aceste atribute constituie baza pe care s-a făcut selecția proprietăților comparabile.

2. Delimitarea pieței

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat. Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietăților subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietati analizat.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților de tip teren intravilan spre închiriere din orașul Mioveni din zonele învecinate.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (chiriași) pentru proprietățile subiect. Pentru aceasta se urmăresc activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea.

În analiza cererii de pe piața imobiliară trebuie să ținem cont de următorii factori:

- populația din aria pieței;
- veniturile și salariile;
- tipologia locurilor de muncă și rata șomajului;
- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condițiile de creditare;
- planul de urbanism și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- factorii ce afectează atractivitatea vecinătății: geografia/geologia, climatul, topografia, drenajul, stratul de fundație și barierele naturale sau artificiale;
- structura taxelor locale și a administrației;
- disponibilitatea facilităților și serviciile publice.

Între solicitanții activi pe piața imobiliară, în condițiile actuale de piață putem identifica:

- persoane fizice ce dispun de lichidități și doresc să facă investiții;
- persoane juridice ce doresc să-și extindă afacerile care achiziționează imobile;
- speculanți pe piața imobiliară – care cumpără imobile valorificate forțat.

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifestă mai ales pentru închiriere în scopul exploatarei ca teren de sport având în vedere amenajările acestuia.

4. Analiza ofertei

Din analiza informațiilor culese din piața cererea de terenuri similare este mai mică decât oferta. În ceea ce privește chiriile în zona de influență acestea pot ajunge până la 1 euro/mp pentru terenurile intravilane. Preturile diferă în funcție de localizarea imobilului constatându-se preturi mai mari pentru terenuri situate în zone comerciale. Există în zona și preturi în afara intervalului menționat mai sus, pentru terenuri cu valoare comercială foarte bună. Tranzacțiile sunt sporadice datorită în primul rând a rarității ofertelor de închiriere, iar perioada de expunere la vânzare este în general medie; marja de negociere este medie.

Se anticipează ca preturilor vor rămâne constante în următoarea perioadă, la fel și numărul tranzacțiilor.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Echilibrul pieței

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea, iar numărul tranzacțiilor încheiate este relativ redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului.

În anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru închiriere imobile. Preturile de oferta / tranzacționare variază în funcție de localizare, suprafață, utilități, frontul stradal și amenajări

6. Prevederea captării proprietății subiect

Nivelul cererii solvabile va depinde de posibilitatea obținerii de finanțări și de posibilitatea persoanelor juridice de a-și achita ratele, în corelație cu veniturile pe care le obțin. Zona a fost, este și va fi căutată de persoane juridice puternic financiare.

Luând în considerare oferta de amplasamente similare celui evaluat cu acces facil la calea ferată și la calea de apă, precum și posibilitatea de racordare imediată la utilități, și apreciez că proprietatea subiect va avea o foarte bună captare a cererii.

Concluzie:

Piata cumparatorului: Oferta > Cerere

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita de standarde ca fiind "cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Evaluarea activelor la valoarea de piata porneste de la conceptul de cea mai buna utilizare care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare. Cea mai buna utilizare se refera la utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima. Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata.

Utilizarile au fost determinate astfel incat sa fie intrunite conditiile impuse:

- permisibilitate legala;
- utilizarea indeplineste criteriul de fizic posibila;
- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecarei proprietati imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita in conditiile pietei specifice locale prin inchiriere;
- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatilor imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii), si se realizeaza in ipoteza utilizarilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizari.

In zona, terenurile sunt utilizate preponderent pentru constructii rezidentiale sau terenuri libere .

Analiza presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea curenta si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta.

Analiza celei mai bune utilizări porneste de la amplasamentul proprietății imobiliare, mergând până la anticiparea forțelor competitive ce se conturează pe piață și ar putea influența cea mai bună utilizare a proprietății și implicit valoarea acesteia.

Testul de permisivitate legală

Conform datelor constatate la inspectie si a documentelor puse la dispozitie de catre proprietar consider ca utilizarea ca teren liber este permisa legal.

Testul de posibilitate fizică

Analizand documentatia cadastrala , amplasamentul si vecinatatile apreciez ca utilizarea ca teren liber este posibila fizic .

Testul fezabilității financiare

Este permisă legal și posibilă fizic, după cum am arătat anterior utilizarea ca teren liber

Ca urmare, concluzionez ca utilizarea amplasamentului ca teren liber este fezabilă financiar.

Testul valorii maxime

Având în vedere că există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă și fezabilă financiar aceasta este cea mai bună utilizare.

Avand in vedere destinatia actuala si scopul evaluarii- CMBU rezultata este aceea de teren liber .

Concluzie: Pentru terenul analizat, avand in vedere ca se afla intr-o zona cu un acces favorabil, CMBU rezultata din aceasta analiza este cea de teren liber .



V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață. Pentru proprietatea analizată se pot utiliza:

Abordarea prin piață:

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Metoda comparațiilor directe sau metoda de comparație a vânzărilor – este guvernată de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un investitor prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Analiza comparativă vizează asemănările și diferențele dintre bunuri ce influențează valoarea, rezultatul fiind o sumă a corecțiilor exprimate valoric / procentual din oferta / prețul de vânzare. Tehnicile de cuantificare a corecțiilor sunt cantitative și calitative. Corecțiile aplicate ofertelor / tranzacțiilor reflectă superioritatea / inferioritatea bunurilor comparabile prin elementele de comparație, fiind aleasă valoarea bunului comparabil cu corecția brută minimă.

Întrucât evaluatorul nu a avut acces la informații privind tranzacții recente de proprietăți similare din zona studiată, pentru analiza comparativă a proprietății de evaluat s-au selectat din ofertele existente proprietăți comparabile prezentate integral în anexă.

Comparabilele au fost selectate dintre proprietăți cu aceeași CMBU, diferențele identificate privind elementele de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura / tipul acestora.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare site-urile de specialitate și de privatizările de profil. În urma consultării acestor surse de informații, au putut fi selectate următoarele comparabile:

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	oras Mioveni , Colibasi , judetul Arges	Mioveni Centru , judetul Arges	DN 73 Titesti , judetul Arges	Mioveni , Colibasi judetul Arges
Localizare				
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	1,5	0,6	*0,11
Suprafata (mp)	36	486	1.000	8201
Data ofertei	2026	2026	2026	2026
Amenajari	nu	Nu	nu	Nu

- Ofertele prezentate succint in tabelul de mai sus sunt anexate la prezenta lucrare.

Valoarea chiriei rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata, este:

- unitară: **0,75 eur/mp/luna, echivalentul a 3,82 lei/mp/luna**
- lunară: **27 eur/luna, echivalentul a 137,51 lei /luna**



VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in general in zone similare exista suficiente tranzactii cu proprietati constand in imobile de tip teren liber; astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: abordarea prin piata utilizeaza date de piata pentru evaluarea terenului; se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt precise astfel ca abordarea prin piata ofera cea mai mare precizie pentru proprietatea evaluata

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie au fost utilizate cele mai multe date de piata.

In concluzie, evaluatorul apreciaza ca valoarea chiriei pentru terenul de 1095 mp, analizat este:

- unitară: 0,75 eur/mp/luna, echivalentul a 3,82 lei/mp/luna
- lunară: 27 eur/luna, echivalentul a 137,51 lei /luna

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

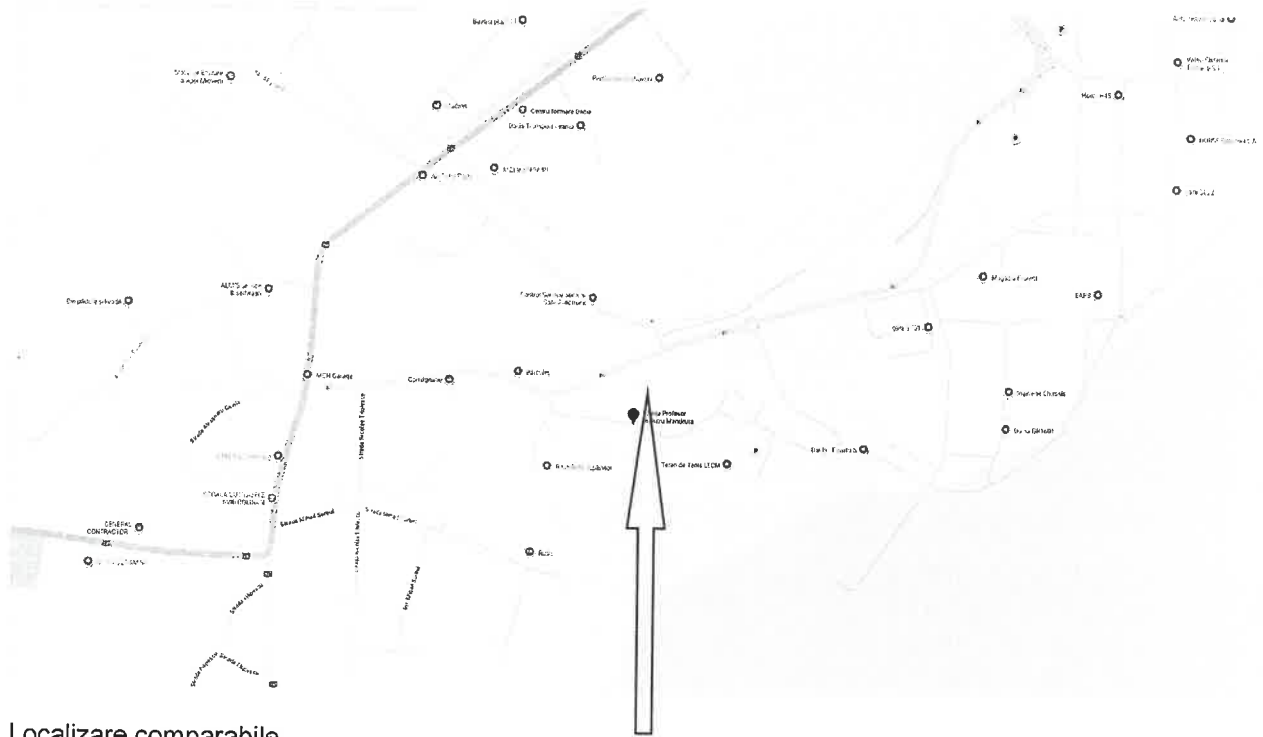
Gina Muscurel
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18852 valabila



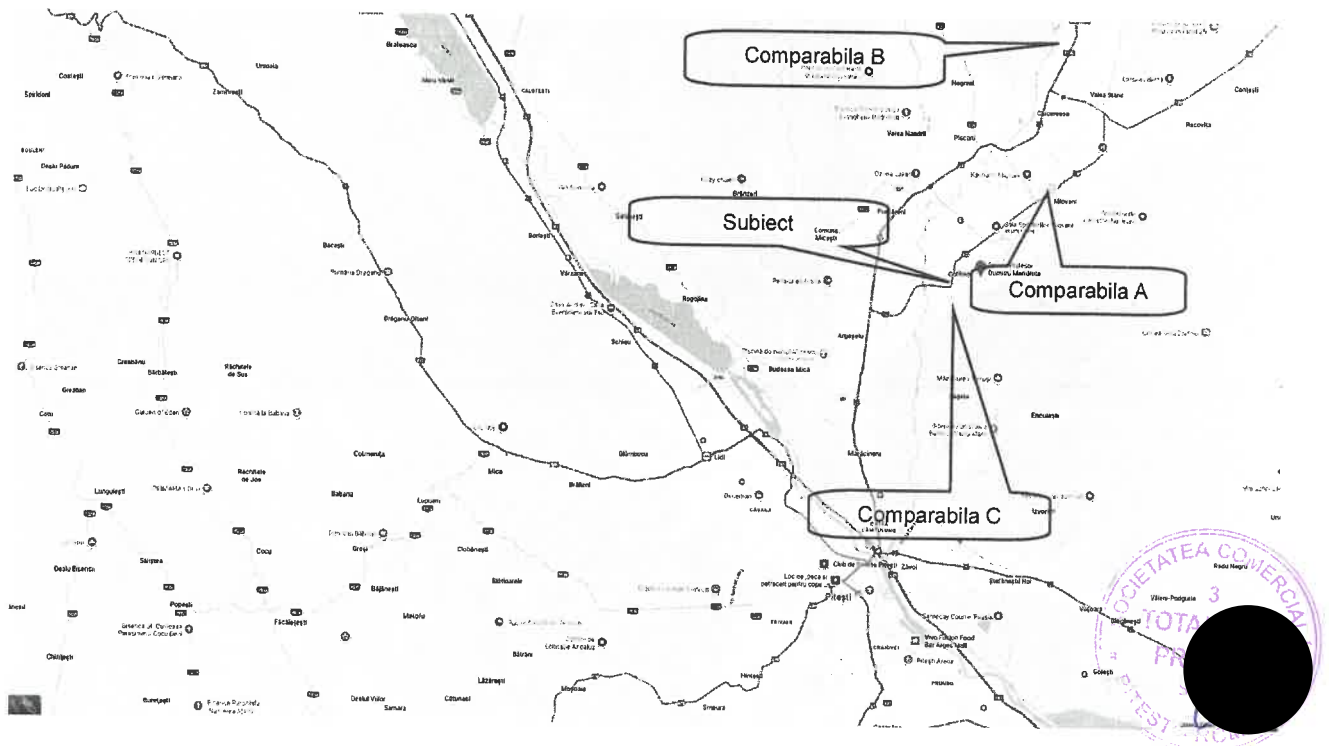
VII. ANEXE

Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre inchirieri
Schita terenului

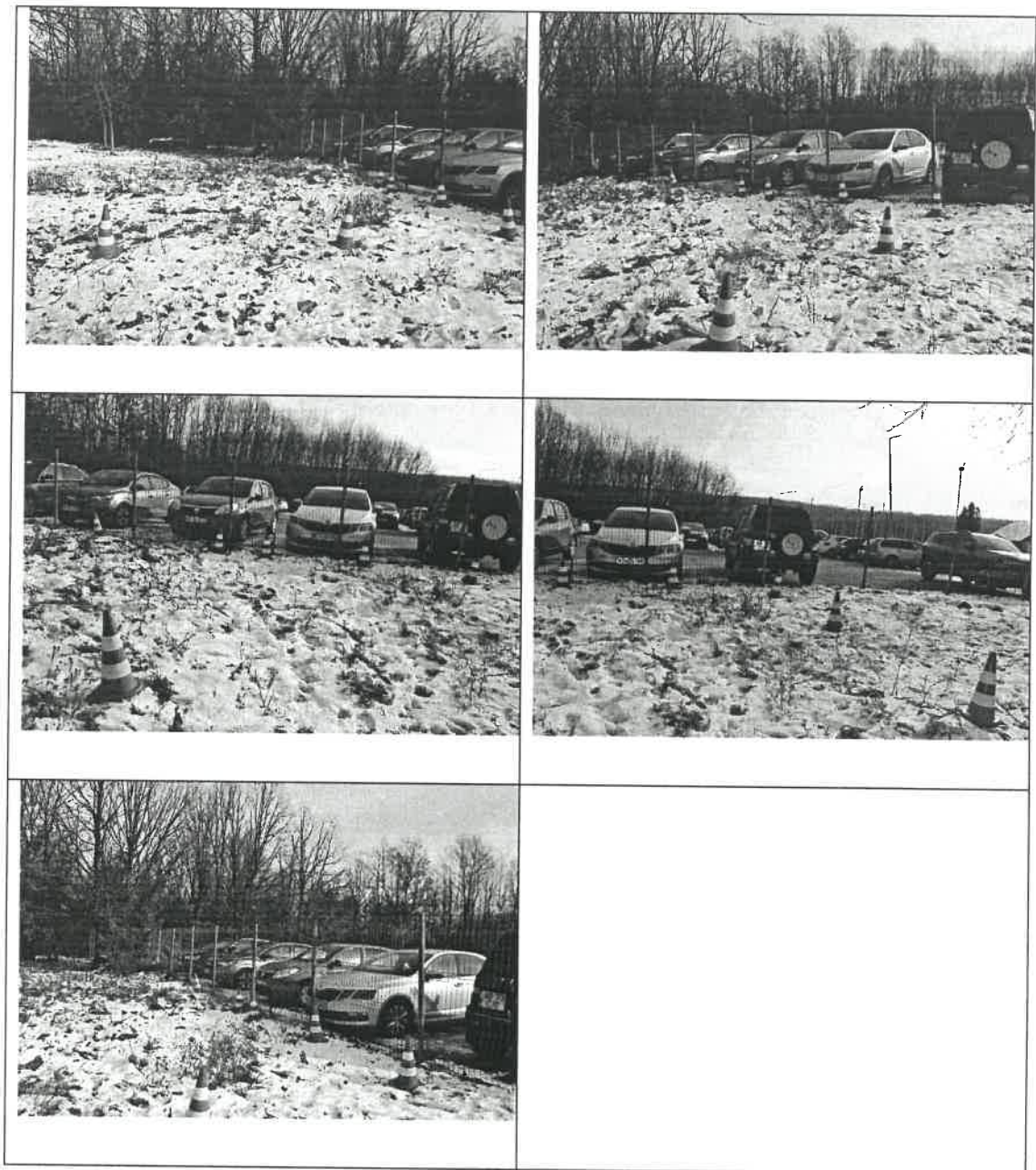
Localizare proprietate subiect:



Localizare comparabile



Fotografii ale proprietății



Anexă de calcul

Fișă evaluare chirie prin metoda comparației directe

Estimarea pretului de inchiriere a terenurilor comparabile	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C



Suprafața (mp)		487	1.000	8.201
Pret de oferta//inchiriere (EURO/mp-luna)		1,50	0,60	0,11
Pret de oferta//inchiriere (EURO/mp/an)		18,00	7,20	1,32
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	%	-5%	-5%	-5%
	(EURO/mp-luna)	-0,08	-0,03	-0,01
PRET ESTIMAT (EURO/mp-luna)		1,43	0,57	0,10

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Spațiu de închiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.1	COMPARAB.2	COMPARAB.3
			1,43 €	0,57 €	0,10 €
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,43	0,57	0,10
2	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,4	0,6	0,10
3	Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,43	0,57	0,10
4	Condiții de piață (data)	ian.-26	ian.-26	ian.-26	ian.-26
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,43	0,57	0,10
5	Localizare	Mioveni , strada Uzinei , Colibasi	Mioveni /centru	DN 73-Titesti	Mioveni Colibasi
	Corecție %		-30%	20%	0%
	Corecție (EURO/mp)		-0,43	0,11	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,00	0,68	0,10
Caracteristici fizice					
6	Suprafața (mp)	36,00	487	1.000	8.201
	Corecție %		5%	10%	40%
	Corecție (EURO/mp)		0,05	0,07	0,04
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,05	0,75	0,15
7	CMBU	comercial	comercial	comercial	comercial
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,05	0,75	0,15
8	Amenajari	nu	nu	nu	nu
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,05	0,75	0,15
9	Acces	stradal asfaltat	stradal, asfaltat	stradal, asfaltat	stradal, asfaltat
	Corecție %		0%	0%	
	Corecție (EURO/mp)		0,000	0,000	

	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,05	0,75	0,15
	Corecție totală brută (EURO)		0,48	0,18	0,04
	Corecție totală brută %		34%	32,0%	40,0%
	Valoare estimată chirie	0,75	Euro/mp-lună	Comparabila 2 a suportat cea mai mica corectie bruta absoluta (%)	
	Valoare estimată chirie	3,82	lei/mp/luna		
	Valoare estimată chirie pe luna	27,00	euro/luna		
	Valoare estimată chirie pe an	324,00	eur/an	5,0929 lei	
	Valoare estimată chirie pe an	1.650,10	lei /an		

Descrierea ajustarilor:

<p>Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:</p>				
Tip tranzactie	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul 5-10% in functie de suprafata , localizare, deschidere, acces.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Localizare	In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 30% in cadrul aceleiasi zone si cu peste 50% daca localizarea este in localitati mai bine cotate din punct de vedere imobiliar			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-30%	20%	0%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect. Avand in vedere ca analiza a fost efectuata pentru inchirierea amplasamentului , comparabilele 1 si 2 se afla in zone favorabila respectiv defavorabila .			
Suprafata (mp)	Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza invers proportional cu suprafata;			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	5%	10%	40%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piata privind ponderea suprafetei in pretul solicitat pentru acest tip de proprietate. Din analiza pietei imobiliare cu cat suprafata terenului este mai mare cu atat preturile sunt negociate la valori unitare mai mici .			
CMBU	Diferentele de utilizare sunt reflectate in preturi de inchiriere mai mici cu 10-20% in defavoarea proprietatilor care nu pot fi utilizate imediat in scop comercial			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	0%	0%	0%
	.In general investitorii sunt interesati de inchiriere de terenuri pentru amplasare de spatii comerciale .			
Amenajari	Acest element este recunoscut de piata in majoritatea cazurilor la nivelul costului de inlocuire, mai ales in situatiile in care investitia este realizata recent.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie eur/mp	0,00%	0,00%	0,00%

	Nu este cazul			
Acces	In general pentru loturi de teren cu acces la strazi asfaltate ,modernizate , investitorii sunt dispusi sa plateasca mai mult cu pana la 10%.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Nu este cazul			

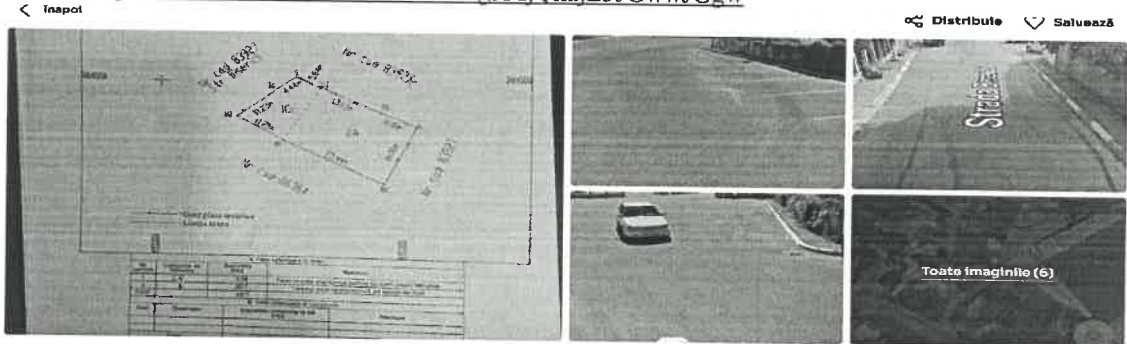


Date despre inchirieri

Oferte de inchiriere:

Comparabila A:

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-nchiriez-teren-mioveni-Ing-biserica-sf-gheorghe-stadion-IDzESA?_gl=1*xfwrnh*_gcl_au*R0NMLjE3NTU2NzgxMjEuQ2owS0NRanc1SlhGQmhDckFSSXNBTFjaldBzc2RDcEhFY19sZXRUTzdnNFpXNzNTOHJJOFVHd1E1R21pMHViamF1NnJsMmRjcVg3R2Q1QWFBc05lRUFMd193Y0l.*_gcl_au*ODUzMjIyNjQuMTc1NTU4OTMxNg..*_ga*NDU5Mzg4NjMzLjE3NTU1ODkzMTc.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTU2NzgxMTUkbzckZzEkdDE3NTU2NzkwMTkkaU4JGwwJGgw



Vand/Inchiriez teren Mioveni, lângă biserica sf Gheorghe Stadion

87 660 € 180 €/m²

Mioveni, Arges

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	487 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	487 m
Gard:	da
Tip acces:	<input type="radio"/> asfaltat <input type="radio"/> pavat
Împrejurimi:	<input type="radio"/> informații
Media:	<input type="radio"/> electricitate <input type="radio"/> gaz <input type="radio"/> canalizare <input type="radio"/> telefon <input type="radio"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vând/Inchiriez teren în travilan, Mioveni, str. Bisericii, strada la zona centru, lângă Stadion, toate utilitățile la poartă, apă, curent, gaze, canalizare, cablu, împrejmuit, deschidere 15,67m. Terenul este pretabil pentru societăți comerciale, birouri, grădiniță, învățământ, cultura, agrarment și petrecere, parc, construcție de locuințe P+1, P+2, P+M, comerț etc. Detalii alimentare publică. Proprietarul deține certificat de urbanism. Pt. închiriere prețul este 1,6 euro/m pentru mai multe detalii, vă rugăm să sunați la nr. **Contactează**, veți primi toate informațiile certificatului de urbanism, eliberat în luna martie 2024.

Mai puțin ^

ID: 8490624

Reportează

Anca

Doraly Agentie Imobiliara Mioveni

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. GLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate



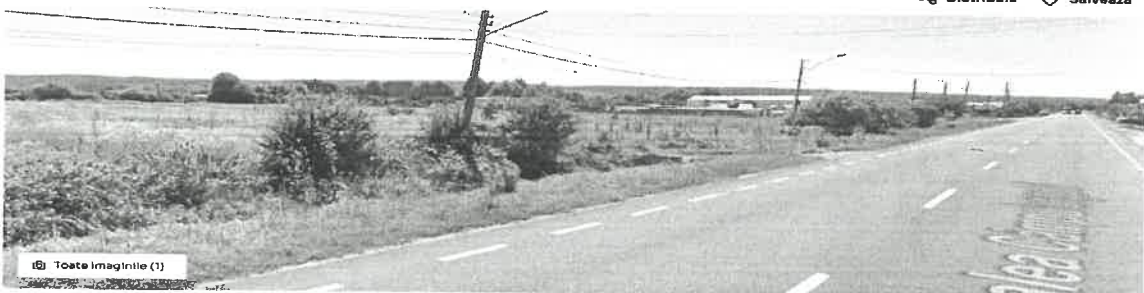
Comparabila B

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-inchiriat-dn73-pretabil-parc-auto-service-spalatorie-IDD8L1?_gl=1*1ju7wji*_gcl_au*R0NMLjE3NTU2NzgxMjEuQ2owS0NRanc1SlhGQmhDckFSSXNBTFjaldBzc2RDcEhFY19sZXRUTzdnNFpXNzNTOHJJOFVHd1E1R21pMHViamF1NnJsMmRjcVg3R2Q1QWFBc05lRUFMd193Y0l.*_gcl_au*ODUzMjIyNjQuMTc1NTU4OTMxNg..*_ga*NDU5Mzg4NjMzLjE3NTU1ODkzMTc.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTU2NzgxMTUkbzckZzEkdDE3NTU2NzkwMTkkaU4JGwwJGgw

storia De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

Top EuroCasa Investment >

< Înapoi Distribuie Salvează



Teren de închiriat, DN73, pretabil parc auto / service / spalatorie

600 € /lună

Mioveni, Argeș

Teren de închiriat

Suprafață utilă:	1000 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Anunț adăugat de către Agenția Imobiliară Top EuroCasa.

Oferim spre închiriere teren intravilan pe DN73, Titești, fiind prima parcelă de la drumul principal, având 2 drumuri de acces, cu o suprafață de 1.000 mp, cu deschidere 37m.

Anunț adăugat de către Agenția Imobiliară Top EuroCasa.

ID: 9526459 Raportează

Vrei să primești notificări ou anunțuri similare? Urmărește notificări despre anunțuri similare

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Historic și statistici


Emilian Mitroche
Top EuroCasa Investment
0740 626 673


Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate 

Publicitate 

Comparabila C:

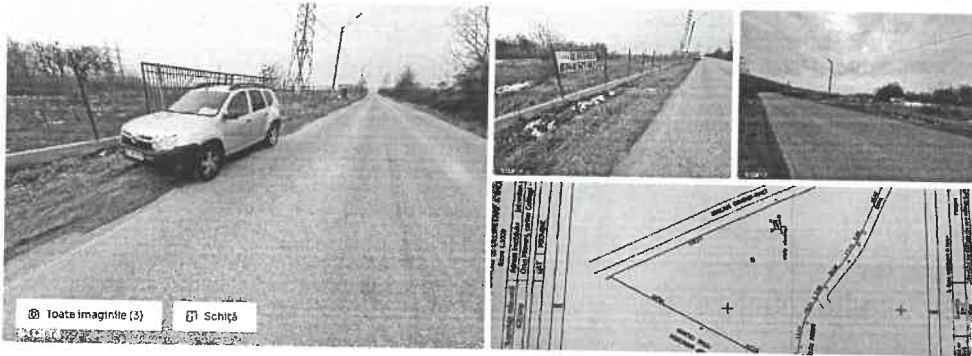
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-inchiriat-mioveni-intravilan-colibasi-IDCXwg?gl=1*qkv3ng*_gcl_aw*R0NMLjE3NTU2NzgxMjEuQ2owS0NRanc1SlhGQmhDckFSSXNBTFja1Bzc2RDcEhFY19sZXRUTzdnNFpXNzNTOHJfOFVHd1E1R2lpMHViamF1NnJsMmRjcVg3R2Q1QWFBC05lRUFMd193Y0I.*_gcl_au*ODUzMjlvNjQuMTc1NTU4OTMxNg.*_ga*NDU5Mzg4NjMzLjE3NTU1ODkzMTC.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTU2NzgxMTUkbzckZzEkdDE3NTU2NzkzNDQkajU0JGwwJGgw



Top Eurocasa Investment

Înapoi

Distribuie Salvează



Teren de închiriat Mioveni, Intravilan, Coilobasi

890 € /lună

Mioveni, Arges

Teren de închiriat

Suprafață utilă:	8201 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Emilian Mitrache
Top Eurocasa Investment
0740 626 673

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrația acestor date este S.C. GLX Online Services S.R.L. (Sua) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Descriere

Teren de închiriat sau de Vanzare. Deschidere la asfalt 182 mp

Suprafata de teren 8.201 mp

Pret: 890 Euro/luna

Tel: [Contactează](#) Emilian

ID: 9285198

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare? Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Publicitate



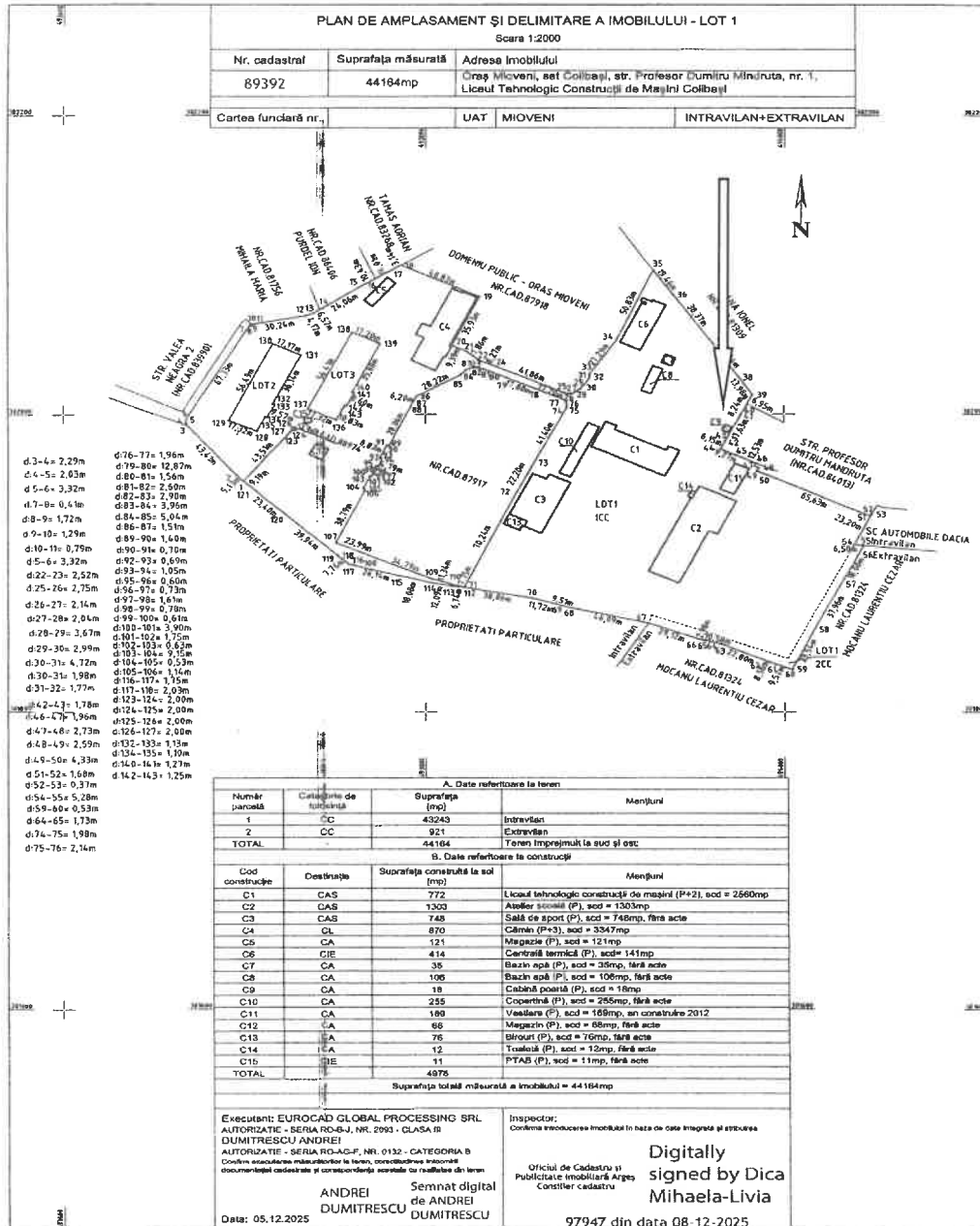
Publicitate



Interese și statistici



Documente



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind aprobarea închirierii terenului în suprafață de 36 mp situat în incinta Liceului Tehnologic
Construcții de Mașini Mioveni

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații generale privind locatorul, în special numele/denumirea, CNP/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de inchiriere

3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

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

5. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

B. CAIETUL DE SARCINI

C. CONTRACTUL CADRU

D. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

1. Informații generale privind locatorul, în special numele/denumirea, CNP/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact

Denumirea locatorului – UAT Orașul Mioveni prin Consiliul Local Mioveni

Adresa - B-dul Dacia, nr.1, oraș Mioveni, jud. Argeș

Cod fiscal – 4318199

Telefon : 0348/455113; Fax: 0248/260500

Persoana de contact: Miloș Ileana Antuanela –Serviciul Administrare Patrimoniu, Fonduri Europene

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

ORGANIZATORUL LICITAȚIEI

Organizatorul licitației este UAT Orașul Mioveni, cu sediul în B-dul Dacia, nr.1, oraș Mioveni.

LOCUL DESFĂȘURĂRII LICITAȚIEI

Licitația va avea loc în sala de ședințe a Consiliului Local Mioveni din cadrul Primăriei orașului Mioveni, situată la adresa de la punctul 1.

ELABORAREA OFERTEI

Oferta se va elabora în conformitate cu Caietul de Sarcini care face parte integrantă din prezenta documentație de atribuire și cu instrucțiunile privind elaborarea și prezentarea ofertelor.

CALENDARUL LICITAȚIEI

- a) data apariției anunțului publicitar : **27.04.2026**;
 - b) termenul de cumpărare a Documentației de atribuire :
- începând cu **27.04.2026**;
 - c) termenul limită de depunere a ofertelor (localitatea, data, ora):
- sediul Primăriei orașului Mioveni din Bulevardul Dacia, nr.1, județul Argeș, în data de **19.05.2026, ora 12⁰⁰**;
 - d) data deschiderii licitației (localitatea, data, ora):
- sediul Consiliului Local Mioveni, Bulevardul Dacia, nr.1, județul Argeș, în data de **19.05.2026, ora 14⁰⁰**;
 - e) timpul de lucru al comisiei de evaluare :
- dependent de numărul ofertanților
 - f) modul de lucru al comisiei de evaluare, în ceea ce privește determinarea ofertei câștigătoare:
 - (1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.
 - (2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
 - (3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
 - (4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
 - (5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
 - (6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
 - (7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă următoarele prevederi:
 - Ofertele să fie redactate în limba română.
 - Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora;
 - Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
 - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la pct.7. În caz contrar, în situația în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

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

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

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

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

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(20) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Semnarea contractului de închiriere cu câștigătorul desemnat al licitației se va face numai după 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului aplicării procedurii, cu confirmare de primire. Neîncheierea contractului în termen de 20 de zile (după expirarea celor 20 de zile de după transmiterea comunicării privind rezultatul aplicării procedurii) poate atrage plata daunelor interese de către partea în culpă.

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

22) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

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

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

25) În cazul în care, în situația prevăzută la pct.24 nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, autoritatea contractantă reia licitația.

DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Plicurile închise și sigilate se predau comisiei de evaluare la data de **19.05.2026, ora 14⁰⁰**.

Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

Mai întâi *se deschid plicurile exterioare*. Comisia de evaluare *elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor cerute în Caietul de Sarcini și în instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*, respectiv:

- Ofertele să fie redactate în limba română.
- Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora;
- Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și amplasamentul/amplasamentele. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
 - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

- Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, inclusiv denumirea amplasamentului. Ofertă financiară se depune pentru fiecare amplasament în parte.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, **cel puțin două** oferte să întrunească condițiile prevăzute în *Caietul de Sarcini*.

După analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei de evaluare va întocmi procesul – verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

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

Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare și poate, atunci când consideră necesar, să ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertelor.

Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de închiriere și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător, sau în cazul în care nu a fost desemnat câștigător niciun ofertant, cauzele respingerii.

În cazul în care licitația publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.

După primirea raportului comisiei de evaluare, locatorul *procedează, în termen de 3 zile calendaristice, la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor (cu confirmare de primire)*. La solicitarea în scris a ofertanților respinși, în termen de 5 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor, concedentul va transmite o copie de pe procesul – verbal de evaluare a ofertelor.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatarului. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

3.Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

CONDIȚII DE PARTICIPARE

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

COSTUL DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

Costul prezentei DOCUMENTAȚII DE ATRIBUIRE este de **100 lei** și poate fi cumpărată de persoanele fizice sau juridice de drept privat, române sau străine autorizate conform legii să desfășoare activități comerciale și care nu au datorii la bugetul local și la bugetul de stat .

FORMA DE LICITAȚIE

LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ se organizează într-o singură etapă, la care pot participa, în număr nelimitat, ofertanții care îndeplinesc condițiile din DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE.

Lansarea licitației s-a făcut prin anunț publicitar.

CONȚINUTUL OFERTEI

Pentru licitația privind închirierea ofertele cuprind :

- Documente de calificare
- Oferta propriu-zisă

MODUL DE PREZENTARE A OFERTEI

Ofertanții vor depune ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate, în ordinea primirii lor - acestea se vor preda comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor – 19.05.2026 ora 14.

Ofertele se redactează în limba română.

Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și amplasamentul/amplasamentele.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a. SCRISOARE DE ÎNAINȚARE – formularul 1;
- b. Dovada cumpărării Caietului de Sarcini (chitanța achitării celor 100 LEI) - original;

c. Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în original - garanția se constituie prin achitare în numerar la Serviciul Constatat, Impunere, acorduri din cadrul Primăriei Mioveni sau prin depunere în contul RO45TREZ0495006XXX013864 deschis la Trezoreria Mioveni; Cuantumul garanției este: 2X CUANTUMUL LUNAR AL CHIRIEI (PREȚUL DE PORNIRE AL LICITATIEI)

d. Declarație privind neîncadrarea în prevederile art.339 alin.2 din OUG 57/2019 privind codul administrativ- formularul 5

LIPSA UNUIA DINTRE DOCUMENTELE DE MAI SUS CONDUCE LA DESCALIFICAREA OFERTANTULUI.

e. Următoarele documente care dovedesc eligibilitatea, înregistrarea, capacitatea tehnică și capacitatea economico-financiară a ofertantului:

- certificat fiscal emis de Administrația Finanțelor Publice privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul consolidat de stat – original ;

- certificat pentru îndeplinirea obligațiilor de plată a taxelor și impozitelor locale – original;

- codul unic de înregistrare – copie ștampilată;

- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului– original / autorizație de funcționare;

- informații privind bonitatea ofertantului, emise de băncile comerciale la care acesta are deschise conturi – original ;

- bilanț contabil – original

f. Formularul 4

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, inclusiv denumirea amplasamentului.

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă, semnată de către ofertant.

- **Oferta financiară** va cuprinde: prețul ofertei (fără ștersături, tăieturi, modificări) – **formularul 3** ;

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

CRITERIILE DE ATRIBUIRE

Se acordă **100 de puncte pentru aspectele economice și financiare ale ofertei, astfel:**

- **40 de puncte pentru factorul de evaluare prețul ofertei (CHIRIA) ;**
 - **30 de puncte pentru îndeplinirea obligațiilor legale privind protecția mediului, protecția muncii și a normelor de securitate la incendiu;**
 - **30 puncte pentru respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat**
1. Punctajul pentru factorul de evaluare „prețul ofertei”, se acordă astfel:
 - a) pentru cel mai ridicat dintre prețurile ofertelor se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv
 - b) pentru alt preț decât cel prevăzut la litera a) ,] punctajul se acordă astfel: $P_n = (\text{preț} / \text{preț maxim}) \times \text{punctaj maxim alocat}$.
 2. Se acordă punctaj maxim pentru semnarea unei declarații privind îndeplinirea obligațiilor legale privind protecția mediului, protecția muncii și a normelor de securitate la incendiu.
 3. Se acordă punctaj maxim pentru semnarea unei declarații prin care ofertantul se angajează să utilizeze spațiul închiriat numai pentru activități potrivit statutului societății.

4. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire (factorilor de evaluare).

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

LIMBA ÎN CARE SE VOR REDACTA OFERTELE

Limba de redactare este *LIMBA ROMÂNĂ*.

5. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul locatarului. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

B. CAIETUL DE SARCINI

1. Informații generale privind obiectul închirierii:

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

Amplasamentul

Oraș Mioveni, spațiul S14 de la parterul parcurii supraetajate din zona Pieței Mioveni.

1.1. Suprafața și situația juridică a imobilelor

Nr. crt	Date de identificare Suprafața	Valoare de inventar lei	Termen de închiriere	Prețul de pornire	Destinația bunului închiriat
1.	Teren în suprafață de 36 mp situat în incinta Liceului Tehnologic Construcții de Mașini Mioveni, cu nr. cadastral 89392		2 ani, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților	27 euro/lună (137,51 lei/lună)	Activități comerciale

1.2. Interdicția subînchirierii bunului închiriat/posibilitatea subînchirierii după caz;

Subînchirierea nu este permisă .

1.3. Durata închirierii;

Durata închirierii este de 2 ani, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților.

1.4. Prețul chiriei și modul de stabilire al acesteia;

Cuantumul prețului de pornire al chiriei a fost stabilit în conformitate cu raportul de evaluare nr. 2293/27.01.2026 elaborat de TOTAL ROM PROIECT S.R.L. și sunt evidențiate în tabelul de la pct.1.1.

1.5. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator;

Valoarea garanției de participare la licitație este de două ori cuantumul chiriei lunare, la prețul de pornire a licitației.

Aceasta reprezintă garanția furnizată entității achizitoare de către ofertant prin care acesta se obligă să semneze contractul de închiriere în cazul în care oferta sa este declarată câștigătoare.

Durata de valabilitate a garanției de participare este de 30 de zile.

Garanția se restituie de entitatea achizitoare ofertanților necâștigători în **minimum 5 zile și maxim 30 zile** de la semnarea contractului cu câștigătorul licitației. În cazul ofertantului câștigător al licitației, această garanție nu se restituie. Garanția se pierde în cazul în care ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau în cazul în care - fiind declarat câștigător al licitației - ofertantul (contractantul) nu semnează contractul de închiriere din culpa sa.

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorității contractante sau titularului dreptului de administrare, după caz, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

1.6. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii, cum sunt:

- 1.6.1. Protejarea secretului de stat;
- 1.6.2. Materiale cu regim special;
- 1.6.3. Condiții de siguranță în exploatare;
- 1.6.4. Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz;
- 1.6.5. Protecția mediului;
- 1.6.6. Protecția muncii;
- 1.6.7. Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte .

NU ESTE CAZUL

2. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;

Durata de valabilitate a ofertelor este de **30 de zile** de la data deschiderii ofertelor de către comisie.

3. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

a)Prezentul contract încetează la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără vreo notificare prealabilă.

b)În situația în care locatarul nu și-a îndeplinit obligațiile, prezentul contract va fi reziliat unilateral de către locator.

c) Contractul poate fi reziliat unilateral de către locator înainte de termen în situația în care locatarul nu a achitat toate sumele datorate (chirie + majorări de întârziere) în termen de 20 (douăzeci) de zile de la data scadenței chiriei, după notificarea legală de către locator.

d) Contractul poate înceta prin denunțare unilaterală, transmisă de partea interesată cu un preaviz de 30 (treizeci) de zile.

e) Locatarul se obligă după primirea înștiințării de încetare a prezentului contract să denunțe toate contractele încheiate pentru utilități cu agenții economici specializați.

Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat.

PRIMAR,
AUREL COSTACHE

SERVICIUL ADMINISTRARE PATRIMONIU,
FONDURI EUROPENE,
ILEANA MILOȘ

CONTRACTUL CADRU

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între **UNITATEA ADMINISTRATIV - TERITORIALĂ A ORAȘULUI MIOVENI - CONSILIUL LOCAL** cu sediul în orașul Mioveni, B-dul Dacia nr.1, reprezentat prin **Primar – AUREL COSTACHE** și **Director Economic – Maria Camelia Iacob**, având cont de decontare nr. deschis la Trezoreria Mioveni în calitate de locatar și

și cu sediul....., date de identificare....., reprezentată prin....., în calitate de locatar, s-a încheiat prezentul **contract de închiriere**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.

(1)Obiectul contractului constă în închirierea terenului în suprafață de....., pentru activități comerciale.

(2) Contractul s-a încheiat în baza raportului de atribuire nr.....

(3) Închirierea se face potrivit prevederilor hotărârii nr./..... ale Consiliului Local Mioveni.

Art.2. Predarea - primirea spațiului se va consemna în procesul-verbal anexă la acest contract.

III. TERMENUL - Contractul se încheie pentru o perioadă de 2 ani, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților.

Art.3 Valabilitatea prezentului contract este de la data depână la data.....

IV. PLATA CHIRIEI

Art.4 a)Chiria pentru imobilul ocupat este de lei/lună (conform raportului de atribuire nr.....) și se datorează de către locatar după predarea amplasamentului. Quantumul chiriei va fi actualizat anual în funcție de indicele de inflație;

b) Locatarul are obligația de a achita taxa pe clădiri, potrivit prevederilor Legii 227/08.09.2015 privind Codul Fiscal, art.455 alin.2.1.;

c)Locatarul are obligația de a achita taxa pe teren, potrivit prevederilor Legii 227/08.09.2015 privind Codul Fiscal, art.463 alin.2.1.;

d)Plata taxei pe teren se va face potrivit prevederilor legale în vigoare.

e)Pentru neachitarea taxei pe teren la termenele stabilite se vor percepe majorări pentru fiecare zi de întârziere, în quantumul calculat conform legislației în vigoare la data aplicării acestora.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. Drepturile și obligațiile locatorului

Art.5

a) Să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului ;

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere ; în caz contrar, să restituie garanția la încetarea contractului;

d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

B. Drepturile și obligațiile locatarului

Art.6 a) Să achite chiria în contul nr. deschis la Trezoreria Mioveni sau la sediul Primăriei Mioveni (Serviciul Constatate, Impunere, Încasare). Plata chiriei se va face lunar, până în ultima zi a lunii respective, pentru luna viitoare.

b) Pentru neplata în termen a chiriei, va suporta majorări pentru fiecare zi de întârziere, conform legislației în vigoare.

c) Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

d) Să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

e) Să solicite autorității contractante sau titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

f) Să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

g) Să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarea normală;

h) Să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

i) Să asigure întreținerea curățeniei și ordinii în jurul amplasamentului în conformitate cu dispozițiile legale.

j) Având în vedere prevederile din:

- Legea Nr. 307 din 12 iunie 2006 privind apărarea împotriva incendiilor, Art. 9;
- Ordinul Ministrului Administrației și Internelor Nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor, Art. 17 lit.h., **locatarul are obligația :**
- să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor;
- să doteze spațiul / spațiile în care își desfășoară activitatea cu mijloace tehnice de stingere a incendiilor prevăzute de normativele în domeniu;
- să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea împotriva incendiilor din spațiile de folosință comună puse la dispoziție de proprietar;
- să întocmească documentația specifică prevăzută de lege privind activitatea de apărare împotriva incendiilor și să întocmească instrucțiuni de apărare împotriva incendiilor adaptate pentru spațiul și natura activităților desfășurate, să le afișeze la loc vizibil și să le aducă la cunoștință personalului din subordine;
- să întocmească un plan propriu de evacuare în caz de incendiu a persoanelor / bunurilor din spațiul / spațiile în care funcționează, să asigure extrase din planul general de evacuare întocmit la nivelul întregului obiectiv în partea ce îi revine și să verifice periodic nivelul de cunoaștere a acestora de către personalul din subordine;
- să asigure organizarea efectivă a primei intervenții de stingere a incendiilor la locul de muncă prin nominalizarea celor care trebuie să utilizeze sau să pună în funcțiune mijloacele tehnice din dotare de stingere și de limitare a propagării arderii, ori să efectueze manevre sau

- alte operațiuni la instalațiile utilitare și, după caz la echipamente și utilaje tehnologice, pe schimburi / ture de lucru, în afara orelor de program, în zilele de repaus și de sărbătorile legale;
- să asigure condițiile necesare din punct de vedere al prevenirii și stingerii incendiilor în spațiul/spațiile în care își desfășoară activitatea în cazul lucrărilor care necesită utilizarea focului deschis și să execute asemenea lucrări numai cu acordul proprietarului și în baza permisului de lucru cu foc deschis;
 - să asigure efectuarea exercițiilor de alarmare și evacuare a personalului propriu și să participe la instruirea privind atribuțiile ce îi revin din organizarea evacuării în caz de incendiu a întregului imobil;
 - să stabilească prioritățile în desfășurarea operațiunilor de evacuare în caz de incendiu din spațiul/spațiile în care funcționează și să asigure mijloacele necesare evacuării bunurilor în funcție de personalul propriu avut la dispoziție;
 - să aducă la cunoștință proprietarului orice defecțiune sau altă situație care constituie pericol de incendiu și să colaboreze cu structura care are atribuții de apărarea împotriva incendiilor la nivelul întregului obiectiv;
 - să permită în condițiile legii executarea controalelor privind respectarea normelor, dispozițiilor și măsurilor de apărare împotriva incendiilor pentru spațiul / spațiile în care își desfășoară activitatea, să prezinte documentele și informațiile solicitate de inspectorii cu ocazia controlului și să nu îngreuneze sau să obstrucționeze în vreun fel efectuarea acestor controale.

k) Locatarul se obligă să părăsească imobilul închiriat, în termen de 7 zile de la expirarea termenului din notificarea primită din partea Primăriei Mioveni, întocmită și transmisă pentru neplata chiriei la termenele stabilite, în caz contrar locatorul putând proceda la evacuarea silită prin intermediul personalului de specialitate din cadrul Primăriei Mioveni, fără a mai fi necesară sesizarea instanțelor de judecată.

l) Locatarul se obligă să încheie contracte pentru utilități cu agenții economici specializați și să achite integral costurile de funcționare (apă, canal, energie electrică etc.)

Art.7 a) Eliberarea amplasamentului din proprie inițiativă, schimbarea domiciliului ori a numărului de telefon al locatarului, îl obligă pe acesta să anunțe în scris Consiliul Local Mioveni în termen de 5(cinci)zile lucratoare de la schimbarea produsă.

b) Pentru neanunțarea eliberării amplasamentului, locatarul va suporta în continuare, până la luarea la cunoștință oficial de către locator, plata chiriei conform prezentului contract.

Art.8. a) Garanția de participare la licitație (276 lei) nu se va restitui locatarului. Aceasta se va transforma în garanție de bună execuție și va rămâne în contul orașului Mioveni până la încetarea contractului de închiriere.

b) La încetarea contractului din orice motive, dacă locatarul înregistrează debite la bugetul Consiliului Local Mioveni (chirie, taxă clădiri, taxă teren, utilități etc.), Compartimentul de specialitate va putea reține aceste debite din garanția de participare la licitație.

VI. MODALITĂȚI DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

Art.9 a) Prezentul contract încetează la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără vreo notificare prealabilă.

b) În situația în care locatarul nu a îndeplinit obligațiile cuprinse în cap.V B (obligațiile locatarului), prezentul contract va fi reziliat unilateral de către locator.

c) Contractul poate fi reziliat unilateral de către locator înainte de termen în situația în care locatarul nu a achitat toate sumele datorate (chirie +majorări întârziate) în termen de 20 (douăzeci) de zile de la data scadenței chiriei, după notificarea legală de către locator.

d) Contractul poate înceta prin denunțare unilaterală, transmisă de partea interesată cu un preaviz de 30 (treizeci) de zile.

e) Locatarul se obligă după primirea înștiințării de încetare a prezentului contract să denunțe toate contractele încheiate pentru utilități cu agenții economici specializați.

f) Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege. În cazul prelungirii contractului de închiriere, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

VII. LITIGII

Art.10 Toate litigiile care ar putea apărea între părțile prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, în caz contrar apelându-se la instanțele de drept comun competente.

Art.11 Orice completare sau modificare aduse prezentului contract se va face prin act adițional semnat și ștampilat de ambele părți contractante.

Art.12 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

VIII. ALTE CLAUZE

Art.13 a) Consiliul Local va hotărî evacuarea în cazul lucrărilor de utilitate publică.

b) Forța majoră exonerează de răspundere.

c) Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în vigoare în materia locațiunii.

D. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

FORMULARUL 1
CANDIDATUL/OFERTANTUL
.....
(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul autorității contractante
nr /.....

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de participare nr din..... (zz/ll/aaaa), privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului (**denumirea contractului de închiriere**), noi vă transmitem alăturat următoarele:

1. Documentul (**tipul, seria/numărul, emitentul**) privind garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;
2. coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original și într-un număr de copii:
 - a) oferta;
 - b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării

Cu stimă,

Ofertant,

FORMULARUL 3
CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Catre
(denumirea autoritatii contractante si adresa completa)

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să închiriem imobilul.....
... pentru suma de, (suma în litere și în cifre, precum și moneda ofertei)
2. Ne angajăm să menținem aceasta ofertă valabilă pentru o durată de ...30..... zile (durata în cifre și în litere), respectiv până la data de (ziua/luna/anul), va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
3. Am înțeles și consimțim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, garanția de participare să se transforme în garanție de bună execuție în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire; din garanție autoritatea contractantă poate reține chiria datorată și neachitată în termen, costul utilităților, taxa pe clădiri.
4. Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere aceasta ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data ____/____/____

.....,
(nume, prenume și semnătură),

FORMULARUL 4
CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Subsemnatul.....în calitate dela S.C/I.I./PFA....., în situația în care voi fi desemnat câștigător al procedurii de atribuire a contractului de închiriere a imobilului, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art.326 din Legea nr.286/2009 privind Codul penal, că voi respecta întocmai legislația privind protecția mediului, protecția muncii și măsurile legale privind securitatea la incendiu, pe întreaga perioadă a contractului de închiriere al cărui câștigător voi fi desemnat.

Data ____/____/____

.....,
(nume, prenume și semnătură),

FORMULARUL 5
CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

Declarație privind neîncadrarea în prevederile art.339 alin.2 din OUG 57/2019 privind codul administrativ

Subsemnatul.....în calitate dela S.C/I.I./PFA....., declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art.326 din Legea nr.286/2009 privind Codul penal, că nu mă încadrez în prevederile art.339 alin.2 din OUG 57/2019- „Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.”

Data ____/____/____

.....,
(nume, prenume și semnătură),

FORMULARUL 6
CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Subsemnatul.....în calitate dela S.C/I.I./PFA....., în situația în care voi fi desemnat câștigător al procedurii de atribuire a contractului de închiriere a imobilului, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art.326 din Legea nr.286/2009 privind Codul penal, că voi utiliza imobilul închiriat numai pentru activități potrivit statutului societății.

Data ____/____/____

.....,
(nume, prenume și semnătură),