ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
COMUNA GROJDIBODU
CONSILIUL LOCAL
Comuna Grojdibodu, cod 237210 tel/fax 0249536001
www. primariagrojdibodu.ro
e-mail: primaria_grojdibodu@yahoo.com // secretar@primariagrojdibodu.ro

HOTĂRÂRE

Ref. la aprobarea închirierii prin licitație publică a unui teren în suprafață de 14,4 mp, situat pe str. Cristache Sălcianu, nr. 108, având CF nr. 50920, în vederea amplasării unui container comercial mobil

Consiliul Local al comunei Grojdibodu, jud. Olt, având în vedere:
- Proiectul de hotărâre nr. 3068/07.08.2026; inițiat de Primarul comunei Grojdibodu;
- Referatul de aprobare nr. 3069/07.08.2026;
- Raportul de specialitate nr. 3070/07.08.2026 al compartimentului Fond Funciar;
- Avizul nr. 3306/31.08.2026 al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Grojdibodu;
- Cererea nr. 2727/07.07.2026 a doamnei Bîldea Cornelia Cătălina;
- Cartea Funciară nr. 50290;
- Raportul de evaluare și Documentația de atribuire, Studiul de oportunitate, privind închirierea, prin licitație publică, a unui bun imobil – TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ CURȚI CONSTRUCȚII CU SUPRAFAȚA DE 14,4 MP DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 4.156 MP, ÎNSCRIS ÎN CF 50290, NUMĂR CADASTRAL 50290", aparținând Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU", pentru activități comerciale, întocmite de către SC ABSOLUT QUALITY SRL, prin evaluator autorizat Ec. MITROI AURELIAN DUMITRU;
- Art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- Art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 554 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art .5 alin. (1) lit. a) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 108 lit. c), art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 297 alin. (1) lit. c) și alin. (2), art. 310 alin. (1), alin. (2) lit .a) și b), art. 312 alin. (2)- (4), alin. (6) și (7) și art. 313, art. 332 – art. 348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă **închirierea, prin licitație publică,** teren intravilan categoria de folosință curți construcții cu suprafața de 14,4 mp din suprafața totală de 4.156 mp, înscris în CF 50290,

număr cadastral 50290, aparţinând Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU", domeniului public, pentru activităţi comerciale.

(2) Amplasamentul, destinaţia, suprafaţa, termenul închirierii, precum şi preţul de pornire al licitaţiei, sunt identificate conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă **Raportul de evaluare, Documentaţia de atribuire, Studiul de oportunitate** în vederea organizării licitaţiei publice pentru închirierea bunului menţionat la art. 1, conform Anexelor nr.2, 3 şi 4, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Câştigătorul licitaţiei are obligaţia de a suporta cheltuielile aferente întocmirii documentaţiei care a stat la baza organizării licitaţiei publice (raport de evaluare, studiu de oportunitate, caiet de sarcini).

Art. 4. Se împuterniceşte Primarul comunei Grojdibodu, să stabilească şi să aprobe prin dispoziţie, data şi ora organizării licitaţiei, componenţa comisiei de licitaţie, regulamentul de desfăşurare a licitaţiei, precum şi să semneze în numele şi pentru Consiliul Local Grojdibodu, contractul de închiriere şi actele adiţionale ulterioare de prelungire şi modificare a acestuia.

Art. 5. Se desemnează ca reprezentanţi ai Consiliului local Grojdibodu, Iovancea Dorel (titular) şi Vîlcu Gigi (supleant), pentru a face parte din comisia de evaluare a ofertelor, care va fi constituită prin dispoziţie a Primarului comunei Grojdibodu.

Art. 6. Hotărârea se va comunica Primarului comunei Grojdibodu, compartimentelor Fond Funciar şi Impozite şi Taxe Locale, şi Instituţiei Prefectului- Judeţului Olt.

Hotărârea a fost adoptată cu vot liber exprimat - Pentru: 10 voturi,Împotrivă: 0 voturi
Nr.total consilieri: 11. Hotărârea se adoptă cu majoritate absolută.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
RĂDOI RODICA

[redacted]

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL,
DAVID GEORGETA- MARIA

[redacted]

NR. 44/31.08.2026

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. 44 din 31.08.2026			
Nr. crt.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnatura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotararii[1]) s-a facut cu majoritate □ simpla x absoluta □ calificata[2]	31.08.2026	
2	Comunicarea catre primar[2])	01.09.2026	
3	Comunicarea catre prefectul judetului[3])		
4	Aducerea la cunostinta publica[4])+[5])	01.09.2026	
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual[4])+[5])	-	
6	Hotararea devine obligatorie[6]) sau produce efecte juridice[7]), dupa caz	01.09.2026	

[redacted]

Extrase din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare:

[1]) Art. 139 alin. (1): „In exercitarea atributiilor ce ii revin, consiliul local adopta hotarari, cu majoritate absoluta sau simpla, dupa caz.
(2) Prin exceptie de la prevederile alin. (1), hotararile privind dobandirea sau instrainarea dreptului de proprietate in cazul bunurilor imobile se adopta de consiliul local cu majoritatea calificata definita la art. 5 lit. dd), de doua treimi din numarul consilierilor locali in functie."

[2]) Art. 197 alin. (2): „Hotararile consiliului local se comunica primarului."

[3]) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunica hotararile consiliului local al comunei prefectului in cel mult 10 zile lucratoare de la data adoptarii ...

[4]) Art. 197 alin. (4): „Hotararile ... se aduc la cunostinta publica si se comunica, in conditiile legii, prin grija secretarului general al comunei."

[5]) Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotararilor ... cu caracter individual catre persoanele carora li se adreseaza se face in cel mult 5 zile de la data comunicarii oficiale catre prefect."

[6]) Art. 198 alin. (1): „Hotararile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunostinta publica."

[7]) Art. 199 alin. (2): „Hotararile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicarii catre persoanele carora li se adreseaza."

L I S T A

cu elementele de identificare

TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU", aparţinând domeniului public al Comunei GROJDIBODU, situat în COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT

propuse a fi închiriate prin licitaţie publică

Nr. crt.	Amplasament	Suprafata teren (mp)	Perioada de inchiriere	Valoare chirie pe an (lei)	Valoare chirie pe luna (lei) (preț pornire licitație)
1	COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT	14,4 MP		900 lei	75 lei

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Slatina

Nr. cerere 158832
Ziua 14
Luna 11
Anul 2023
Cod verificare
100160458054

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50290 Grojdibodu

[redacted]

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Grojdibodu, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	50290	4.156	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	50290-C1	Loc. Grojdibodu, Jud. Olt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:463 mp; Scoala, construita din caramida, acoperita cu tabla, in anul 1955, compusa din 5 sali de clasa, un hol si cancelarie; nu detine certificat de performanta energetica
A1.5	50290-C5	Loc. Grojdibodu, Jud. Olt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:101 mp; Cladire Primarie, construita din caramida, acoperita cu tabla, in anul 1927, compusa din 3 camere si un hol; nu detine certificat de performanta energetica
A1.6	50290-C6	Loc. Grojdibodu, Jud. Olt	S. construita la sol:1121 mp; Teren multifunctional - sport, inclusiv platforma beton, construit din beton si covor sintetic, in anul 2012

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40138 / 18/07/2014		
Act Notarial nr. 2071 act de dezmembrare, din 18/07/2014 emis de BNP Tinta Gheorghe;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 50290 a imobilului cu numarul cadastral 50290/Grojdibodu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 50067 inscris in cartea funciara 50067;	A1, A1.1, A1.5, A1.6
Act Normativ nr. 639BIS, din 29/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (inventarul bunurilor care apartin domeniului public al com. Grojdibodu);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.5
	1) COMUNA GROJDIBODU, CIF:5148360	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50067/Grojdibodu, inscrisa prin incheierea nr. 33494 din 22/09/2011;	
Act Administrativ nr. 13, din 30/12/2011 emis de Primaria Comunei Grojdibodu (act administrativ nr. -/30-12-2012 emis de Primaria Comunei Grojdibodu;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.6
	1) COMUNA GROJDIBODU, CIF:5148360	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50067/Grojdibodu, inscrisa prin incheierea nr. 30145 din 28/05/2014;	
43926 / 08/08/2014		
Act Administrativ nr. declaratie, din 22/07/2014;		
B4	se noteaza rectificarea limitelor imobilului de sub A1 ord	A1, A1.1, A1.5, A1.6

C. Partea III. SARCINI ,

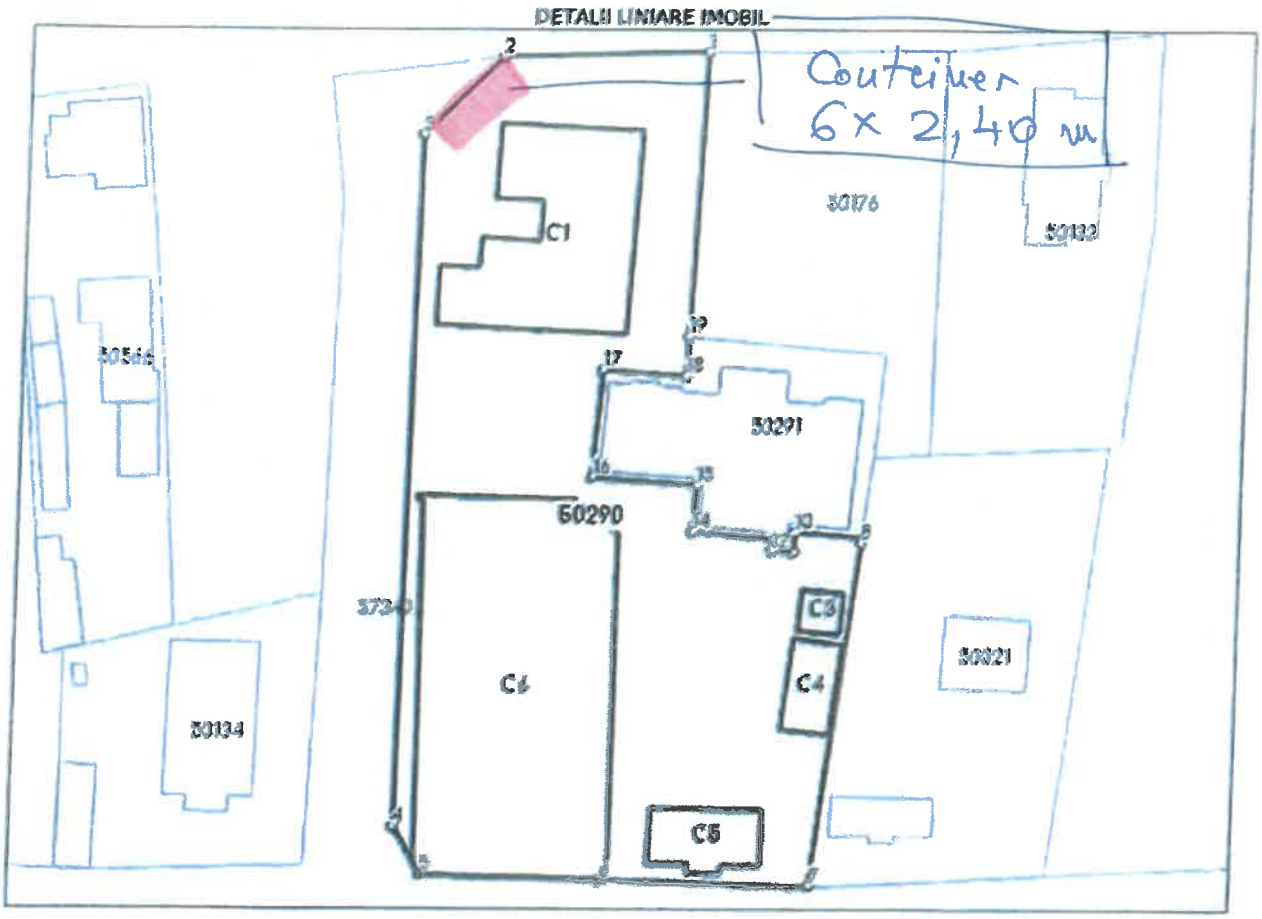
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
50290	4.156	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4.156	36	2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	50290-C1	constructii administrative si social culturale	463	Cu acte	S, construita la sol:463 mp; Scoala, construita din caramida, acoperita cu tabla, in anul 1955, compusa din 5 sali de clasa, un hol si cancelarie; nu detine certificat de performanta energetica
A1.3	50290-C3	constructii anexa	27	Fara acte	S, construita la sol:27 mp; Wc, construit din caramida, acoperit cu tabla, in anul 1960
A1.4	50290-C4	constructii anexa	68	Fara acte	S, construita la sol:68 mp; Anexa, construita din caramida, acoperita cu tabla, in anul 1960, compusa din doua magazii de lemne
A1.5	50290-C5	constructii administrative si social culturale	101	Cu acte	S, construita la sol:101 mp; Cladire Primarie, construita din caramida, acoperita cu tabla, in anul 1927, compusa din 3 camere si un hol; nu detine certificat de performanta energetica

Solicitările pentru informaţii se vor face la adresa ancpi.ro
Formular versiunea 1.1

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	50290-C6	constructii administrative si social culturale	1.121	Cu acte	S. construita la sol:1121 mp; Teren multifunctional - sport, inclusiv platforma beton, construit din beton si covor sintetic, in anul 2012

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.282
2	3	13.526
3	4	86.238
4	5	6.872
5	6	21.957
6	7	26.134
7	8	42.99
8	9	0.723
9	10	8.323
10	11	2.5
11	12	2.8
12	13	1.5
13	14	10.151
14	15	5.8
15	16	13.05
16	17	13.469
17	18	10.24
18	19	4.935
19	1	35.401

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
14/11/2023, 12:57

Nr. inregistrare la evaluator 419/01.09.2026

RAPORT DE EVALUARE



Utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNEI GROJDIBODU/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GROJDIBODU

Client:	**PRIMĂRIA COMUNEI GROJDIBODU/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GROJDIBODU**
Proprietar:	**PRIMARIA COMUNEI GROJDIBODU/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GROJDIBODU, JUDEȚUL OLT**
Adresa proprietate:	**COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT**
Evaluator:	**S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**

Data Evaluarii: **01.09.2026**

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 utilizari 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, în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 500/2011, cu respectarea prevederilor Legii nr. 677/2001.

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE				
	Denumire	**CUI**	**Curs Leu/Euro BNR la data evaluarii**	**Data evaluarii (zz.ll.aaaa)**
Raport de evaluare elaborat de firma	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	RO 32912846	5,2586	01.09.2026
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMĂRIA COMUNEI GROJDIBODU/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GROJDIBODU			
CUI/CNP CLIENT	5148360			
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	COMUNA GROJDIBODU/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GROJDIBODU Domeniul public			
Componenta/suprafete	**Teren intravilan categoria de folosinta curti constructii cu suprafata de 14,4 mp din suprafata totala de 4.156 mp, inscris in CF 50290, numar cadastral 50290.**			
Tip proprietate	mixt			
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	-	Numar	Tarlaua 36, Parcela 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1
	Cod postal	237210		
	Localitate	GROJDIBODU	Judet/Sector	OLT
Carte Funciara nr.	50290			
Numar cadastral	50290			
Tip act de proprietate	Act de dezmembrare nr. 2071 din data de 18.07.2014 emis de BNP Tinta Gheorghe;			
Numarul actului de proprietate	2071	Data incheierii	18.07.2014	
Localizare	Rural			
Zona localitate	Centrala			
Tip zona	Mixt			
Acces teren	Drum asfaltat			
Front_stradal (Deschidere) (m)	o deschidere 6,00 ml			
Grad echipare utilitati	Partial			
Valoare chirie proprietate evaluată	**valoare lei chirie/luna**	**75,00 lei**		

	valoare euro chirie/luna		14,00 €
Intocmit:			
Societate de evaluare:	**S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**		
Evaluator elaborator raport evaluare:	**Nume:** MITROI	**Prenume:** AURELIAN DUMITRU	**Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:** [redacted]
Evaluator care a efectuat inspectia:	**Nume:** MITROI	**Prenume:** AURELIAN DUMITRU	**Semnatura si stampila Evaluator care a efectuat inspectia:** [redacted]
Semnatura si stampila societate de evaluare:			[redacted]

Certificare

Subsemnatul, MITROI AURELIAN DUMITRU, in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul raport de evaluare, cat si in numele societatii, prin prezenta declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre client a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu exista relatii de afaceri intre evaluator si client (nu m-am aflat si nu ma aflu intr-o relatie contractuala / de parteneriat cu clientul);
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2026 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC.

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu utilizatorul desemnat, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul raport de evaluare, cat si in numele Societatii S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

MITROI AURELIAN DUMITRU
Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI

Evaluarea a fost efectuata de catre ***ABSOLUT QUALITY S.R.L. membru corporativ ANEVAR nr. 0622.***

Tel. Contact: *0767.857.916*

Calificarile evaluatorului: EPI, EBM, EI





Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul: SC ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, autorizația 0622
Colectivul de evaluatori: evaluatori autorizați, conform certificare

- au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
- speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști

Independență: Evaluatorii desemnați și membrul corporativ nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare

Utilizatorul desemnat al prezentului raport este PRIMĂRIA COMUNEI GROJDIBODU/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GROJDIBODU.

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluat il constituie terenul intravilan categoria de folosinta curti constructii cu suprafata de 14,4 mp din suprafata totala de 4.156 mp, inscris in CF 50290, numar cadastral 50290, situat in **COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT .**

Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a acestui raport este evaluarea pentru informarea beneficiarului in vederea închirierii.

Data evaluarii

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de **0 1 . 0 9 . 2 0 2 6** data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei (zz.ll.aaaa): 01.09.2026

Tip inspectie: Cu inspectie exterioara si interioara

Inspectia a fost realizata de evaluator MITROI AURELIAN DUMITRU in prezenta reprezentantului clientului .

Data elaborarii lucrarii (zz.ll.aaaa): 01.09.2026

Moneda raportului

Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI și in euro (EUR) la cursul de schimb al Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluarii: **1EUR=5,2586 LEI**

Tipul valorii estimat - Definitia valorii

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 102 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Deși pe piața specifică a subiectului nu există foarte multe informații/tranzacții1, am apelat la informații despre cotații de proprietati cu potențial similar situate în zone echivalente sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare.

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

Baza de evaluare

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, respectiv raportul întocmit de noi, ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, solicitant de credit), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2025

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

[1] Necesare pentru a defini o "valoare de piață", în înțelesul mai sus definit

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la client:
  - documente juridice, documente cadastrale și urbanistice, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției:
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
  - nu am primit documente suplimentare de la client;
- Analiza pieței specifice
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări/inchirieri proprietăți imobiliare etc)
  - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că destinatarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate.

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
- Extras de carte funciara 50290 nr. cerere 158832/14.11.2023;
- Documentații urbanistice și topo-cadastrale: -;
- Alte documente: -;

Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare
  - *Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)*
  - *Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la client;*
- Informații privind piața specifică[2]:
  - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:*
    - *olx.ro*
    - *lajumate.ro*
  - *Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:*
    - *Unicimobiliare.ro*
    - *altele (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață)*
  - *Arhiva de lucrări a evaluatorului*
    - *Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.*
    - *Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică*
  - *Publicații și studii de specialitate*
    - *Revista „VALOAREA (..)" –publicație periodică ANEVAR*

[2]informații privind oferte vânzări închirieri și altele

- *Studii ale companiilor specializate în analiza pieţelor imobiliare naţionale (publicaţii tip „market research")*
- *După caz: Tranzacţii (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidenţialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate şi acestuia, care îşi va asuma şi el confidenţialitatea necesară;*

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semn ificative

Ipotezele luate în considerare pe durata realizării şi raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii sau a altor servicii de evaluare furnizate.

Ipotezele speciale semnificative sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piaţă într-o tranzacţie, la data evaluării. Ipotezele semnificative speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanţelor asupra valorii.

Au fost stabilite si agreeate cu clientul numai acele ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative care sunt rezonabile si relevante, in contextul utilizarii desemnate pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite şi rezerve, de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziţie şi aspectele tehnice, economice şi juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele avute la dispoziţie şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
  - ✓ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele[3] avute la dispoziţie (înaintate şi agreate de finanţator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competenţe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziţie dimensiuni ale construcţiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea menţiuni în cadrul „Ipotezelor speciale semnificative", precum şi capitolul "Dimensiuni de calcul";
  - ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către finanţator şi utilizate cu acordul acestuia şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informaţii contrare dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil; Nu s-au făcut investigaţii suplimentare; Orice diferenţe între situaţia juridică "luată în calcul" (avută în vedere) şi cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport;
    Nu am analizat istoricul dobândirii terenului şi nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua şi/sau penaliza dreptul de proprietate definit şi evaluat în cadrul prezentului raport.

    Nu am fost informaţi despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat şi nu am primit nici un fel de instrucţiuni în acest sens;
  - ✓ TRANSFERUL IPOTETIC Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacţionează ca fiind

[3]Echivalate a fi emise de către opersoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei şi cartografiei,conform legii.

neocupată și că, se atașează și documentația &avizele prealabile de dezvoltare;

- URBANISM Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- STUDII GEO Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.
  Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;

- UTILITĂȚI Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la solicitantul de credit, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;
  Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse pe amplasament.

- Clasa ENERGETICĂ Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- DEZVOLTARE Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare
- VECINĂTĂȚI IMEDIATE Nu am considerat o redezvoltarea viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt construite și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- SUBTRAVERSĂRI Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
  În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;

- SUPRATRAVERSĂRI Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- METODOLOGIE Situația actuală a TERENULUI de dezvoltare, utilizarea desemnata a prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru garantarea împrumutului;
  Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile finanțatorului.

- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

- In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari/inchirieri in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2025, ghidul metodologic GEV 630 etc.

- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.

- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. - Evaluatorul nu are cunostinta de existenta altor documentele care ar putea afecta material valorile estimate. In privinta actelor evaluatorul nu poate obtine mai multe decat i se ofera de catre partile interesate in cadrul procesului de evaluare practic nu poate forta partile sa i se ofere mai multe documente astfel ca, daca partile evita cu intentie predarea tuturor actelor si informatiilor relevante cu impact pe valoare exonereaza de drept evaluatorul, care trebuie sa arbitreze independent.

-Valoarea nu este un pret cert obtenabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar mentinerea conditiilor valorii de piata poate conduce la atingerea targetu-ului de valoare estimat in lucrarea de fata. Chiar daca se mentin conditiile valorii de piata finalizarea vanzarii se poate face la o valoare diferita fiind influentata la momentul respectiv de motivatia vanzarii, element ce nu poate fi controlat de evaluator in afara subiectilor activi ai tranzactiei adica vanzatorul si cumparatorul.

-Raportul de evaluare este confidential, posesia acestuia nu da dreptul utilizarii de catre terte parti in afara utilizatorului care are dreptul de utilizare in utilizarea desemnata pentru care a fost solicitata. Utilizarea de catre terte parti fara acordul evaluatorului se pedepseste conform legislatiei romane in vigoare.

-Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de închiriere ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile in sine. In prezent nu se poate spune ca exista o cerere activa.

-Analiza de fata estimeaza nivelul tranzactionabil la nivelul pietei. Au fost investigate intentiile de închiriere spatii comerciale/administrative;

-Analiza deciziei in închiriere tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de închiriere bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont ca in luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei.

-Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. In temeiul Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 „.. 'verificarea situatiei juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.'

-Negocierea poate fi mai mare functie de motivatia inchirierii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.

In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.

-Sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de închiriere din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotatia cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotatie ce se va supune negocierii.

-Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

-Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată.

-Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premizei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.

-Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.

-Evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului.

-Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinte şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

-Evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile şi evaluatorul considera că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

-Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.

-Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în utilizarea desemnata precizata de către client şi în utilizarea desemnata precizata în raport.

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată.

Ipoteze semnificative speciale și particulare: Nu este cazul.

Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.
Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru utilizarea desemnata a prezentului raport.
Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele semnificative și speciale semnificative și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.
Prin utilizarea raportului clientul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;
Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către client și confirmarea/însușirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, șamd.;
Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare[4] a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.
Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
Chiar și eventuale alocările nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

Restrictii de utilizarea, difuzare si publicare

Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai utilizarii desemnate precizate și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent.
Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „SC ABSOLUT QUALITY SRL" și al clientului.

Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.
Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;
Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;
Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, nici pentru utilizarea desemnata și nici pentru alta utilizare desemnata, în nici o circumstanță. Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a

[4]Orice eventuală alocare/fragmentare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

Descrierea raportului

Prin comanda nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 106 Documentare și raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 106 Documentare și raportare convenite în prealabil cu clientul[5]. Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte[6]) menționate la capitolul final, la trimiterile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluat il constituie terenul intravilan categoria de folosinta curti constructii cu suprafata de 14,4 mp din suprafata totala de 4.156 mp, inscris in CF 50290, numar cadastral 50290, situat in **COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT** - apartinand COMUNEI GROJDIBODU/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GROJDIBODU-domeniul public.

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public.

Utilizare existenta la data evaluarii: teren liber

Diferente identificare intre situatia existenta si documente : Nu este cazul.

Situația juridică

- Imobilul este proprietatea COMUNEI GROJDIBODU domeniul public.

Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE	
1. SUPRAFATA	o Teren, S =14,4 mp din suprafata totala de 4.156 mp;	
2. Identificare AMPLASAMENT	o Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului si adresa postala;	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	**Reteaua urbana:** Grad de echipare cu utilitati: Partial din care:	**Sursa proprie:**

[5]Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite

[6]Defalcate pe două canale de informare:

- primară de la finanțator, și, după caz
- secundară primite după efectuarea inspecției

	Retea electrica: La limita terenului	☐ Generator energie electrica
	Retea de gaze: Nu exista	☐ Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	☐ Put forat apa
	Retea de canalizare: Nu exista	☐ Fosa septica
	Termoficare: Nu exista	☐ Centrala termica proprie
	○ Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul;	
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	○ Acces direct la drum public;	
5. GEOMETRIA TERENULUI	○ Forma terenului: regulata; ○ Deschidere la strada: o deschidere 6,00 ml; ○ Terenul nu este imprejmuit;	
6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	○ Nu este cazul;	
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	○ Zona centrala a Comunei Grojdibodu, zona rezidentiala si comerciala	
8. INDICATORI URBANISTICI	○ Aprobari teren: No Info	
9. INCLINARE	○ Plan;	
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	○ Regim juridic: teren proprietate privata ○ Regim economic: intravilan curti constructii ○ Suprafata teren: 14,4 mp din suprafata totala de 4.156 mp;	
No Info		

Situatia juridica

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in posesia **PRIMARIA COMUNEI GROJDIBODU/CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GROJDIBODU, JUDEȚUL OLT Domeniul Public.**

Dreptul de proprietate : Deplin
Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr.____, Data
1.	Extras de carte funciara 50290;

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Imobilul este amplasat in zona centrala a Comunei Grojdibodu, Tarlaua 36, Parcela 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, judetul OLT.

Tip Localitate: Rural

Zona Localitate: Central

Tip zona: Mixt

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: zona centrala a Comunei Grojdibodu, Tarlaua 36, Parcela 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, judetul OLT.

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

Grojdibodu este o comună în județul Olt, Oltenia, România, formată din satele Grojdibodu (reședința) și Hotaru. În perimetrul comunei s-a amenajat cel mai mare parc solar din țară, cu o capacitate de 9,93 MW.

Comuna este așezată în Câmpia Romanațiului, în partea de sud-vest a județului. Este deservită de un singur drum național, DN54A.
La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Balta-Oltul de Jos a județului Romanați și era formată doar din satul de reședință cu același nume, cu o populație de 1988 de locuitori. În comună funcționa o școală și o biserică cu hramul Sfântul Nicolae. La acea vreme, satul Hotaru forma o comună pe teritoriul aceleași plăși formată și ea doar din satul de reședință cu același nume. Avea o populație de 475 de locuitori, funcționând aici o biserică.

Anuarul Socec din 1925 consemnează ambele comune în plasa Dunărea din același județ. Comuna Grojdibodu avea o populație de 2728 de locuitori, iar comuna Hotaru – 625.

În anul 1950, comunele au trecut în cadrul raionului Corabia din regiunea Craiova și (după 1960) din regiunea Oltenia. În acest timp, comuna Hotaru a fost desființată, satul cu același nume fiind inclus în comuna Grojdibodu. Patru ani mai târziu îi se arondează satele comunei Gura Padinii, până în 1956, când comuna a fost reînființată. În anul 1968, comuna a trecut la județul Olt.

Singurul monument istoric din comuna Grojdibodu inclus pe lista monumentelor istorice din județul Olt este Biserica „Sf. Grigore Decapolitul și Sf. Haralambie" din satul Grojdibodu, care datează din anul 1863.

Localizare:




Strada Cristache Sălcianu
Strada Cristache Sălcianu
Proprietate de evaluat
Strada Preot I. Popescu
Strada Preot I. Popescu
Strada Preot I. Popescu
Strada Preot I. Popescu
Strada Preot I. Popescu
Google Maps

127 DN54A
Google Street View
Distribuie
Google Maps

Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare

1. ***proces în şase paşi:***

Pasul 1 Definirea produsului imobiliar

Pasul 2 Delimitarea pieței specifice

Pasul 3 Analiza cererii

Pasul 4 Analiza ofertei

Pasul 5 Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Pasul 6 Previziunea absorbției proprietății subiect în piaţă

Pasul 1 Definirea produsului imobiliar

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietatea imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni ai proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Definirea produsului imobiliar - analiza productivităţii proprietăţii.

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietăţii subiect care determină capacitatea sa productivă şi utilizările potenţiale ale proprietăţii. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare. Acestea urmand a

fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.
In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).
Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.
Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip:
- Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului este de tip constructii mixte.
- Subpiata – constructii administrative si comerciale.
- Utilizările potențiale ale proprietății sunt: **mixte**

Concluzie: Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este indreptata catre utilizarea mixta

Pasul 2: Delimitarea pieței specifice - aria pieței și aria competitivă.

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 a proprietății de evaluat.
Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori.

Tipul proprietatii imobiliare:
- Tip: constructie mixta.
- Caracteristicile proprietatii imobiliare:
- Modul de ocupare/utilizare - in majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupata de constructii vechi;
- Baza de clienți (potențialii utilizatori) - persoane fizice sau societăți comerciale.
- Calitatea construcției: nu este cazul
- Caracteristicile dotarilor: constructii cu finisaje medii;
- Design-ul și funcționalitatea: adecvate acestui tip de utilizare;
- Aria pieței: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre inchiriere in judetul OLT si in judetele invecinate.
- Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip constructii administrative, oferite spre inchiriere in judetul OLT si in judetele invecinate similar cu posibilitati de dezvoltare.

Piata specifica

Proprietatea supusă evaluării este mixta, amplasata in zona centrala a COMUNEI GROJDIBODU.
Având in vedere cele prezentate anterior, **piata imobiliara specifica poate fi considerata piata proprietatilor mixte, piata a carei arie geografica se întinde in judetul OLT si in judetele invecinate.**

Pasul 3: Analiza cererii

Investitorii imobiliari anticipează creşteri de chirii în 2026 şi stabilizarea cererii pentru închirierea de spaţii noi. Cushman & Wakefield Echinox: România ramâne o piaţă atractivă, cu condiţii favorabile creşterii şi investiţiilor pe toate segmentele imobiliare

Principalii investitori şi dezvoltatori imobiliari activi în România se aşteaptă ca anul acesta să aducă o creştere a chiriilor, în special pe segmentul de birouri, şi o stabilizare a cererii pentru închirierea de spaţii noi, într-un context de prudenţă macroeconomică, dar şi de consolidare a pieţei, arată un raport realizat de compania de consultanţă imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Studiul a fost realizat la finalul anului trecut pe baza opiniilor managerilor unor investitori şi dezvoltatori locali, regionali şi globali, cu un portofoliu cumulat în România de peste 15 miliarde de euro, echivalentul a aproximativ jumătate din stocul de active imobiliare moderne din piaţa locală.

"Per ansamblu, investitorii anticipează o perioadă de stabilizare a pieţei, fără creşteri bruşte ale chiriilor, ale cererii şi ale valoriilor portofoliilor, aspect ce întăreşte ideea că România ramâne o piaţă atractivă, cu condiţii favorabile creşterii şi investiţiilor pe toate segmentele imobiliare, chiar dacă anumite provocări persistă.", spune Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox.

Pe segmentul de birouri, aşteptările rămân pozitive: 56% dintre respondenţi anticipează o creştere a chiriilor în următoarele 12 luni, 39% mizează pe stabilitate, iar doar 5% iau în calcul o scădere. Potrivit consultanţilor, această evoluţie reflectă o revenire graduală a încrederii, după ajustările din ultimii ani, într-o piaţă în care companiile îşi optimizează spaţiile mai degrabă decât să se extindă agresiv.

În ceea ce priveşte sectorul industrial şi logistic, acesta este de aşteptat să intre într-o etapă de maturizare după un ciclu de creşteri accelerate în perioada 2022–2023. Astfel, 52% dintre investitori se aşteaptă la stabilizarea chiriilor în 2026, 36% prevăd creşteri, iar 12% anticipează scăderi, semnalând o temperare a ritmului de avans.

Retailul rămâne un segment caracterizat de echilibru, cu 41% dintre respondenţi care se aşteaptă la creşteri ale chiriilor, 49% la stabilitate şi doar 10% la scăderi, pe fondul unei cereri constante şi al normalizării post-pandemice a consumului.

În ceea ce priveşte costurile de ocupare, modificările fiscale sunt percepute drept principalul factor de presiune, menţionat de 20% dintre investitori, urmate de evoluţiile geopolitice şi incertitudinile macroeconomice (18% fiecare), inflaţie (17%) şi nivelul dobânzilor (13%).

La nivelul cererii pentru spaţii noi, sentimentul rămâne moderat optimist. Pe piaţa de birouri, cererea este descrisă ca fiind stabilă, într-un context în care multe companii îşi adaptează modelele de lucru. Sectorul industrial şi logistic reflectă o cerere matură şi echilibrată, în timp ce retailul beneficiază de un optimism moderat, pe fondul unei încrederi constante, dar fără aşteptări de schimbări majore pe termen scurt.

În privinţa alocării de capital, investitorii continuă să favorizeze activele industriale şi logistice, dar interesul pentru segmente alternative este în creştere, inclusiv hoteluri, rezidenţial destinat închirierii (PRS) şi cămine studenţeşti (PBSA). Birourile dau semne de revenire treptată, iar retailul îşi menţine o poziţie stabilă.

Bucureştiul rămâne principala destinaţie pentru investiţii noi, indicat de 72% dintre respondenţi, în timp ce oraşele secundare sunt considerate atractive de 68% dintre investitori. Totodată, 34% vizează activ oraşele terţiare, cu mai puţin de 200.000 de locuitori.

Pasul 4: Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa / închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare / închiriere, doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare / închiriere, care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2026 și nu se întrevede nicio recesiune în clipa de față. Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. De ajutor ar fi și o majorare substanțială a salariului minim.

Oferta de imobile similare este medie.

Oferta de inchiriere este extrem de limitată.

In urma analizei pietei imobiliare in zona au fost identificate proprietati comparabile, rezultand un interval de valori cuprins intre:

Minim: 0,60 euro/mp

Maxim: 1,50 euro/mp

Pasul 5. Echilibrul pietei

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive - oferta - și putem înțelege avantajele / dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători - cererea.

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea - solvabilă și probabilă - și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru / dezechilibru, care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste inchirierea - piața este caracterizată printr-o cerere medie.
- In cazul proprietatii evaluate exista un numar mediu de proprietati cu o atractivitate egala.

Pasul 6: **Previziunea absorbției proprietății subiect în piață**

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ţinând cont de condiţiile existente pe piaţă la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menţine la acelaşi nivel pe termen scurt şi mediu.

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

Cea mai buna utilizare

Deşi conceptual de cea mai bună utilizare se foloseşte în special în valoarrea de piaţă, analiza CMBU a unei proprietăţi este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanţii de pe piaţă şi evaluatorii selectează informaţiile comparabile de piaţă. În anumite situaţii o astfel de analiză este necesară şi adecvată.

 Pornind de la consideraţiile valorii proprietăţilor publice (ghidate de ţintele sociale şi politicile publice) cea mai bună utillizare a activelor imobiliare aflate in domeniul public se refera la utilizarea lor naturala.

 Datorita utilizarii nelucrative a acestui segment de proprietati acestea nu raspund la fortele de piata, astfel de utilizari nu pot da nastere valorii de piata, a carei baza poate fi numai cea mai buna utilizare economica. Cea mai buna utilizare in cazul proprietatilor publice poate fi exprimata prin prisma potentialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor);

 In cazul terenului si constructiei apartinand domeniului public/privat al localitatii (ex. Terenuri libere, locuinte, alte proprietati cu caracter economic), cea mai buna utilizare este analizata ca alternativa de utilizare a acestora din diferite variante posibile.

Cea mai buna utilizare in cazul domeniului public/privat ar fi definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Analiza CMBU pune accentul pe potentiale utilizari ale terenului „considerat a fi liber".

Terenul este analizat in urma din urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber (chiar daca exista constructii edificate pe acesta);
- Cea mai buna utilizare a terenului construit;

Terenul este amplasat în zona centrala a localităţii GROJDIBODU, zonă mediu populată, cu acces "uşor şi rapid". Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare mixtă – rezidenţial-comercială sau social-cultural şi putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilităţii financiare sau a productivităţii maximale.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber; este şi cazul de faţă şi astfel utilizările rezonabile, posibile fizic şi permise legal ale proprietăţii evaluate sunt:

o spaţiu rezidenţial

o spaţiu comercial

o spaţiu administrativ

Constatând faptul că "piaţa" actuală nu face diferenţe semnificative între tipurile de utilizări ca cele definite mai sus (în ceea ce priveşte costul de edificare /mp, şi chiriile obtenabile) din aria de piaţă definită, atât chiriile cât şi pierderile din neocupare precum şi ratele de capitalizare fiind similare indiferent dacă spaţiul este utilizat pentru spaţiu comercial, administrativ, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da proprietăţii evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare.

Deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca ar exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea proprietatii subiect, s-a concluzionat ca utilizarea curenta este cea mai buna.

Abordari in evaluare

Abordarea prin piaţă

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute/inchiriate recent sau care sunt oferite pentru vanzare/inchiriere. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.In cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piata, a fost aplicata aceasta abordare intrucat au fost identificate date suficiente despre proprietati comparabile – locatia, dimensiunile, starea tehnica, stilul constructiv, amenajari. Oferta de vânzare este redusă, proprietarii păstrând în patrimoniu spaţiile deţinute în vederea obţinerii de venituri din închiriere sau pentru utilizare proprie. Puţinele tranzacţii efectuate au avut ca motivaţie considerentele economice dificile ale proprietarilor, a căror îndatorare către finanţatori i-a forţat să diminueze pierderile prin vânzarea la preţuri de cele mai multe ori sub piaţă.

Grila de calcul:

Anexa A				
ESTIMARE VALOARE CHIRIE EURO/MP				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABIL A A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	**14,4 mp**	**500 mp**	**450 mp**	**500 mp**
Pret chirie (€/mp)		1,50 €/mp	0,66 €/mp	0,60 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		**OFERTA**	**OFERTA**	**OFERTA**
Marja de negociere din piata specifica (%)		-15%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		-0,23	-0,03	-0,03
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		**1,28 €/mp**	**0,63 €/mp**	**0,57 €/mp**
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	**Drept absolut**	**Drept absolut**	**Drept absolut**	**Drept absolut**
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,28 €/mp	0,63 €/mp	0,57 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	**Nu sunt**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Cuantum Ajustare %		0	0	0
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,28 €/mp	0,63 €/mp	0,57 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	**Numerar**	**Numerar**	**Numerar**	**Numerar**
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,28	0,63	0,57
CONDITII DE VANZARE	**Nepartinitoare**	**Nepartinitoare**	**Nepartinitoare**	**Nepartinitoare**
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,28	0,63	0,57

CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,28	0,63	0,57
CHELTUIELI IMEDIATE DUPA INCHIRIERE	**NU**	**NU**	**NU**	**NU**
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,28 €/mp	0,63 €/mp	0,57 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	**Comuna Grojdibodu, strada Cristache Salcianu, langa Primarie, Județul Olt**	**Oras Dabuleni, judetul Dolj**	**Comuna Malu Mare, judetul Dolj**	**Comuna Ghercesti, zona Aeroport, judetul Dolj**
Comparativ cu subiectul		locatie superioara	locatie similara	locatie superioara
Cuantum Ajustare %		-5%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		-0,06	0,00	-0,03
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,21 €/mp	0,63 €/mp	0,54 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	**14,4 mp**	**500 mp**	**450 mp**	**500 mp**
Cuantum Ajustare %		-15%	-10%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-0,18	-0,06	-0,08
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,03 €/mp	0,56 €/mp	0,46 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	**drum asfaltat**	**drum asfaltat**	**drum pietruit**	**drum pietruit**
Cuantum Ajustare %		0%	20%	20%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00 €/mp	0,13 €/mp	0,11 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		1,03 €/mp	0,69 €/mp	0,57 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	**drept**	**drept**	**drept**	**drept**
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
FORMA IN PLAN	**regulata**	**regulata**	**regulata**	**regulata**
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
DESCHIDERE	**o deschidere 6 ml**	**o deschidere 30 ml**	**o deschidere de 15 ml**	**o deschidere de 20,68 ml**
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	energie electrica. apa	energie electrica,apa, canalizare	energie electrica. apa,	energie electrica
Cuantum Ajustare %		-3%	0%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		-0,04	0,00	0,05
Zonare	**zona mixta**	**zona mixta**	**zona mixta**	**zona mixta**

Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-23%	10%	10%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-0,22	0,06	0,08
Pret ajustat (€/mp)		**0,99 €/mp**	**0,69 €/mp**	**0,62 €/mp**
Stare teren	**pps liber**	liber	liber	liber
Cuantum Ajustare %		0	0	0
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (€/mp)		**0,993**	**0,690**	**0,623**
Ajustare neta		-0,28	0,06	0,05
Ajustare neta (%)		-22,10%	10,00%	9,25%
Ajustare bruta		0,28	0,19	0,27
Ajustare bruta (%)		**22,10%**	**30,00%**	**47,75%**
ajustare minima	22,10%			
valoare pe mp selectata	**0,993**		**5,2586 lei**	
valoare lei chirie/luna		**75,00 lei**		
valoare euro chirie/luna		**14,00 €**		

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila A, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

Aceasta ajustare a comparabilelor (-5-15%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de inchiriere (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata).

Explicatii ajustari :

Localizare: S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele A si C intrucat sunt localizate in zona cotata superior pe piata, unde chirii sunt mult mai mari;

Caracteristici fizice (suprafata): S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele intrucat au suprafata mai mare de teren, mai vandabila pe piata.

Utilitati: S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila A, aceasta avand utilitati si ajustari pozitive pentru comparabila C.

Forma teren: Nu s-au aplicat ajustari;

Deschidere : Nu s-au aplicat ajustari;

AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare): S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabilele B si C, intrucat accesul se realizeaza din drum pietruit;

Topografie: Nu s-au aplicat ajustari;

Stare teren: Nu s-au aplicat ajustari;

	SUBIECT	COMPARABILE		
terenuri	Comuna Grojdibodu, strada Cristache Salcianu, langa Primarie, Județul Olt	Oras Dabuleni, judetul Dolj	Comuna Malu Mare, judetul Dolj	Comuna Ghercesti, zona Aeroport, judetul Dolj
suprafata (mp)	14 mp	500 mp	450 mp	500 mp

pret inchiriere /(euro/mp)		1,50 €/mp	0,66 €/mp	0,60 €/mp
Utilitati	energie electrica, apa	energie electrica,apa, canalizare	energie electrica, apa,	energie electrica
FORMA IN PLAN	regulata	regulata	regulata	regulata
Localizare	Comuna Grojdibodu, strada Cristache Salcianu, langa Primarie, Județul Olt	Oras Dabuleni, judetul Dolj	Comuna Malu Mare, judetul Dolj	Comuna Ghercesti, zona Aeroport, judetul Dolj

Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

Având în vedere rezultatele obţinute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanţa şi precizia acesteia, informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informaţiilor) şi utilizarea desemnata a evaluării, în opinia evaluatorului asupra proprietăţii imobiliare descrise este:

valoare lei chirie/luna	**75,00 lei**
valoare euro chirie/luna	**14,00 €**

MITROI AURELIAN DUMITRU
Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EI, EPI, EBM
Legitimatie 14232



Evaluarea a fost efectuata de catre ***ABSOLUT QUALITY S.R.L. membru corporativ ANEVAR autorizatie nr. 0622.***

Tel. Contact:*0767.857.916*



ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

1. **Documentar foto**
2. **Localizarea proprietatii.**
3. **Analiza de piata**
4. **Documente**

Anexa - Documentar foto




















Localizare


Proprietate de evaluat
Strada Teodor Nicolaeva
Google Maps


Strada Cristache Sălcianu
Proprietate de evaluat
Strada Cristache Sălcianu
Strada Prof. I. Popescu
Strada Prof. I. Popescu
Strada Prof. I. Popescu
Strada Prof. I. Popescu



Anexa-Analiza de piata

Comparabile utilizate

Comparabila 1

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-intravilan-IDkSc2S.html?isPreviewActive=0&reason=extended_search_no_results_distance&search_reason=search%7Corganic&sliderIndex=1





Închiriez teren intravilan!

7,89 lei Prețul e negociabil

PUBLICITATE
Vrei finanțare?
Calculează rata
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 500 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE
Te muți în zonă? Vecinii buni te așteaptă cu super oferte Hai în vizită

DESCRIERE

TEREN INTRAVILAN DE ÎNCHIRIAT – DĂBULENI, DN54A

OCAZIE PENTRU AFACERE – POZIȚIONARE EXCELENTĂ LA DN54A!

Se oferă spre închiriere teren intravilan în Dăbuleni, județul Dolj, cu o suprafață de 500 mp și o deschidere generoasă de aproximativ 30 metri direct la drumul național DN54A.

De ce este interesant acest teren?

Poziționarea la drumul național oferă vizibilitate foarte bună și acces facil, ceea ce poate reprezenta un avantaj important pentru o afacere care are nevoie să fie ușor de observat și accesat de către clienți.

Terenul poate fi potrivit, în funcție de activitatea dorită și de reglementările urbanistice aplicabile, pentru diverse proiecte comerciale sau de servicii, precum:

punct de vânzare / magazin;
showroom;
activități comerciale;
servicii;
spațiu pentru prezentare produse;

depozitare;
parcare;
activități pentru transport sau logistică;
alte proiecte care beneficiază de vizibilitate și acces la un drum național.

Suprafață: 500 mp
Front stradal: aproximativ 30 m
Categorie: teren intravilan
Localitate: Dăbuleni, județul Dolj
Acces: direct la DN54A

Oportunitate pentru antreprenori

Dacă sunteți în căutarea unei locații unde vizibilitatea, accesul și poziționarea la un drum național pot contribui la dezvoltarea unei afaceri, acest teren poate fi o opțiune de luat în calcul.

Suprafața de 500 mp și frontul de aproximativ 30 m permit o utilizare flexibilă a terenului, în funcție de proiectul și activitatea chiriașului.

Se închiriază pe termen negociabil.

Pentru mai multe informații despre teren, condițiile de închiriere și vizionare, vă rog să mă contactați în privat sau telefonic.

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-450-mp-deschidere-15-m-malu-mare-IDFUWJ



Teren intravilan, 450 mp, deschidere 15 m, Malu Mare

300 € /lună

Facai, Craiova, Dolj

BLITZ Romania
BLITZ
0264333777

Nume*

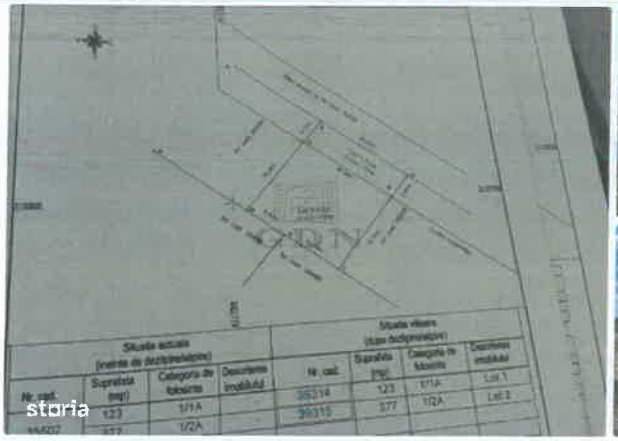
Teren de închiriat

Suprafață utilă:	450 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	✓ apă curentă ✓ electricitate ✓ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Blitz vă propune spre închiriere un teren intravilan în suprafață de 450 mp, cu deschidere de 15 m, situat în Malu Mare, pe strada principală. Pentru cine dorește, există posibilitatea să poată fi închiriată o suprafață totală de 900 mp, deoarece în spatele acestei parcele, mai este încă una în suprafață de 450 mp, împrejmuită și aceasta.

Comparabila 3
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-localitatea-ghercesti-zona-aeroport-IDHDHA?_gl=1*jmlrod*_gcl_au*MTM1ODQzODczNS4xNzg1OTE0NTA1Li0uLS4xNzg2MDkxMzQwLjIxMDk4NDE0MzEuMTc4ODE3MzAzMC4xNzg4MTc1OTgy*_ga*MTE1OTI4NDU4Ni4xNjYwODIzODc0*_ga_1XTP46N9VR*czE3ODgxNzU1NTQkbzk1MyRnMSR0MTc4ODE3ODM0MSRqMzgkbDAkaDA.*_ga_NK3K3T1FT5*czE3ODgxNzU5NzQkbzUwNyRnMSR0MTc4ODE3NzAxOSRqNTMkbDAkaDA.











Teren intravilan, 500 mp, localitatea Ghercesti, zona Aeroport

300 € /lună

Ghercesti, Dolj



Pătru Alexandru
GDN IMOBILIARE ROMÂNIA SRL
0770 225 869

Nume*

Teren de închiriat

Suprafață utilă:	500 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	rurala
Dimensiuni:	24 x 20 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

GDN Elite Imobiliare vă propune spre inchiriere un teren intravilan, situat in localitatea Ghercesti, intr-o zona aflata in plina dezvoltare. Proprietatea masoara o suprafata totala de 500 mp si beneficiaza de un front stradal de 20,68 m, accesul pe teren se face din aleea pietruita. Acesta dispune de o amplasare avantajoasa fiind pozitionat intr-o zona linistita, cu acces facil la mijloc de transport in comun. . Prin caracteristicile sale, terenul este potrivit atat pentru constructia unei locuinte individuale, cat si pentru investitie. De asemenea poate reprezenta o investitie sigura si profitabila, dat fiind potentialul ridicat al zonei. Va asteptam cu drag la vizionare!

Documente

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OCPI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina

Nr. cerere 150832
Ziua 14
Luna 11
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50290 Grojdibodu

[redacted]

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Grojdibodu, jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50290	4.156	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50290-C1	Loc. Grojdibodu, jud. Olt	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol:[illegible] mp; Școala, construită din cărămidă, acoperită cu tablă, în anul 1955, compusă din 5 săli de clasă, un hol și cancelarie; nu deține certificat de performanță energetică
A1.5	50290-C5	Loc. Grojdibodu, jud. Olt	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol:101 mp; Cămin Primăria, construită din cărămidă, acoperită cu tablă, în anul 1927, compusă din 3 camere și un hol; nu deține certificat de performanță energetică
A1.6	50290-C6	Loc. Grojdibodu, jud. Olt	S. construită la sol:1121 mp; Teren multifunctional - sport, include platforma betoa, construit din beton si cover sintetic, in anul 2017

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40138 / 18/07/2014		
Act Notarial nr. 2071 act de dezmembrare, din 18/07/2014 emis de BNP Tinta Gheorghe;		
B1	Se înființează cartea funciară 50290 a imobilului cu numărul cadastral 50290/Grojdibodu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 50067 înscris în cartea funciară 50067;	A1, A1.1, A1.5, A1.6
Act Normativ Nr. 639815, din 29/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al com. Grojdibodu;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniu public, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GROJDIBODU, CIF:5148360 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50067/Grojdibodu, inscrisa prin incheierea nr. 33494 din 22/08/2011;	A1, A1.1, A1.5
Act Administrativ nr. 13, din 30/12/2013 emis de Primaria Comunei Grojdibodu (act administrativ nr. 730-12-2012 emis de Primaria Comunei Grojdibodu);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COMUNA GROJDIBODU, CIF:5148360 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50067/Grojdibodu, inscrisa prin incheierea nr. 30145 din 25/09/2014;	A1.6
43926 / 08/08/2014		
Act Administrativ nr. declaratie, din 22/07/2014;		
B4	se noteaza rectificarea limitelor imobilului de sub A1 ord	A1, A1.1, A1.5, A1.6

C. Partea III. SARCINI

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

Documentul conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

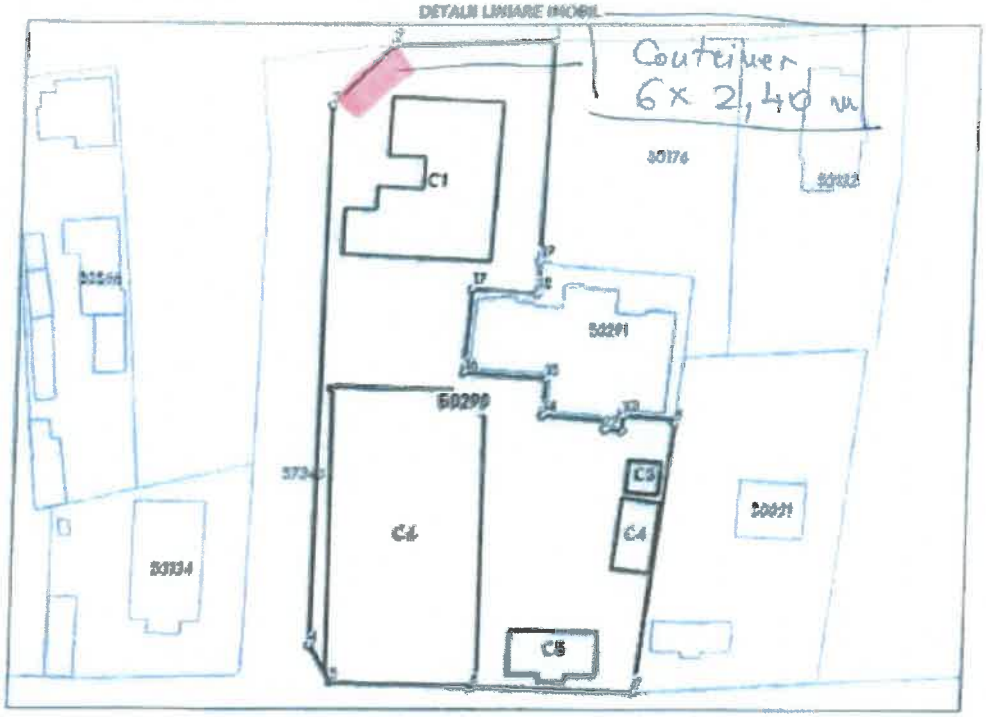
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50290	4.156	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.156	36	2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	50290-C1	construcții administrative și social culturale	463	Cu acte	S. construita la sol:463 mp; Scoala, construita din caramida, acoperita cu tabla, in anul 1955, compusa din 5 sali de clasa, un hol si cancelarie; nu detine certificat de performanta energetica
A1.3	50290-C3	construcții anexe	27	Fara acte	S. construita la sol:27 mp; WC, construit din caramida, acoperit cu tabla, in anul 1960
A1.4	50290-C4	construcții anexe	68	Fara acte	S. construita la sol:68 mp; Anexa, construita din caramida, acoperita cu tabla, in anul 1960, compusa din doua magazii de lemne
A1.5	50290-C5	construcții administrative și social culturale	101	Cu acte	S. construita la sol:101 mp; Cladire Primarie, construita din caramida, acoperita cu tabla, in anul 1927, compusa din 3 camere si un hol; nu detine certificat de performanta energetica

Verificați autenticitatea acestui document la adresa www.ancpi.ro

Crt	Număr	Destinație construcție	Suprat. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	50290-C6	constructii administrative si social culturale	1.121	Cu acte	S. construita la sol:1121 mp; Teren multifunctional - sport, inclusiv platforma beton, construit din beton si covor sintetic, in anul 2012

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	25.292
2	3	13.526
3	4	86.238
4	5	6.872
5	6	21.957
6	7	26.134
7	8	42.89
8	9	0.723
9	10	8.323
10	11	2.5
11	12	2.8
12	13	1.5
13	14	10.151
14	15	5.8
15	16	13.05
16	17	13.469
17	18	10.24
18	19	4.935
19	1	35.401

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
14/11/2023, 12:57

CUPRINS

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile 2

Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii 5

Identificarea si competenta evaluatorului 5

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare 5

Obiectul evaluarii 5

Utilizarea desemnata a evaluarii 5

Data evaluarii 5

Moneda raportului 5

Tipul valorii estimat - Definitia valorii 6

Baza de evaluare 6

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii 7

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea 7

Documente avute la dispoziție 7

Documente/Informații preluate din terțe surse 7

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semn ificative 8

Ipoteze generale 8

Valabilitatea raportului 12

Fructificare valori 12

Restrictii de utilizarea, difuzare si publicare 12

Restricții de utilizare 12

Clauză de nepublicare 12

Descrierea raportului 13

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat 13

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice. 13

Obiectul evaluarii 13

Situația juridică 13

Fisa tehnica teren 13

Situatia juridica 14

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea) 14

1. proces în șase pași: 17

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare 21

Cea mai buna utilizare 21

Abordari in evaluare 22

Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii rezultatelor și c 26

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de închiriere, prin licitaţie publică, „TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290 ", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU , situata in COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT ,

CUPRINS

I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
II. CAIET DE SARCINI
III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE
IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind închirierea, prin licitaţie publică, „TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU , situata in COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT ,

I. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL

Comuna GROJDIBODU , cu sediul administrativ în Comuna GROJDIBODU , judetul OLT
codul fiscal: 5148360

Procurarea documentației de atribuire
Documentația de atribuire se poate ridica, de la sediul Primăriei comunei GROJDIBODU .

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Închiriere „TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU , situata in COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT , fiind identificate după cum urmează:

Nr. crt.	Amplasament	Suprafata teren (mp)	Perioada de inchiriere	Valoare chirie pe an (lei)	Valoare chirie pe luna (lei) (preț pornire licitație)
1	COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT	14,4 mp		900 lei	75 lei

III. CRITERII DE CALIFICARE ŞI/SAU SELECȚIE

Pentru a participa la licitaţie, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei comunei GROJDIBODU (Compartiment Secretar general UAT), până la data limită pentru depunere stabilită în anuntul procedurii, în două plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care vor conține următoarele documente:

a. **Pe plicul exterior** se va indica **obiectul licitaţiei** pentru care este depusă oferta, **numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia şi va conţine:**

A. ***Pentru persoana juridică română***

1) **documente de certificare a identității si calității ofertantului:**

- **Fișa ofertantului,** conform **Anexei nr.1;**
- **Declarația de participare la licitaţie,** conform **Anexei nr. 2;**
- **certificatul de înregistrare,** emis de Oficiul Registrului Comerţului- copie;
- **certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerţului,** eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:

- ***ofertantul nu este în faliment;***
- ***ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfăşura activităţi economice;***
- ***sediul social;***
- ***administratorul ofertantului.***

- copie după **statutul şi actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiţionale** semnificative;
- **declaraţie pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvenţă, faliment sau lichidare** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3,** însoţită de copie a **dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice şi a actului său de identitate;**

- **împuternicire,** în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate;

• **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că persoana juridică nu are datorii faţă de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;

• **cazier fiscal - eliberat de ANAF,** care să ateste că persoana nu are înscrise infracţiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau conform cu originalul;

• **certificat/adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are sediul,** care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau conform cu originalul;

• **bilanţ financiar-contabil pentru anul fiscal precedent,** semnat şi parafat.

• **declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit formularului - **Anexa nr. 4.**

2) <u>documente de certificare a plăţilor necesare pentru participarea la licitaţie</u>:

- dovada achitării ***taxei de participare la licitaţie,*** în cuantum de **50 lei;**
- dovada depunerii ***garanţiei de participare la licitaţie***, în cuantum de **150 lei,** echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la preţul minim de închiriere).

B. ***<u>Pentru persoana juridică străină – se depun toate documentele prevăzute la lit. A, traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat, precum şi</u>***

- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relaţii de corespondent, în original şi în traducere legalizată;

C. ***<u>Pentru persoana fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF), precum şi orice persoană fizică:</u>***

1) <u>documente de certificare a identităţii şi calităţii ofertantului</u>:

- **Fişa ofertantului**, conform **Anexei nr. 1;**
- **Declaraţia de participare la licitaţie**, conform **Anexei nr. 2;**
- **act de identitate** - copie;
- **copie după certificatul de înregistare, autorizaţia de funcţionare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz,**
- **împuternicire notarială** în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate;
- **declaraţie pe proprie răspundere a PFA, II sau a reprezentantului IF că nu se află în dizolvare, insolvenţă, faliment sau lichidare** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3.**
- **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF,** care să ateste că nu are datorii faţă de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- **certificat/adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale** care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.
- **declaraţie pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit formularului - **Anexa nr. 4.**

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

2) <u>documente de certificare a plăţilor necesare pentru participarea la licitaţie:</u>

- dovada achitării **taxei de participare la licitaţie**, în cuantum de **50 lei** (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii ***garanţiei de participare la licitaţie***, în cuantum de **150 lei.**

b) <u>PE PLICUL INTERIOR</u>, care va conţine <u>oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum sediul acestuia,</u> după caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.

IV. PREZENTAREA OFERTEI

1. Limba de redactare a ofertei	**Limba română**
2. Modul de prezentare a ofertei financiare	**Oferta financiară va fi exprimată ferm, în lei, pentru inchiriere „TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290 ", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU ", situata in COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEŢUL OLT**
3. Garanţia de participare	**1. Garanţia de participare la licitaţie constă în echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la preţul minim de închiriere).** **2. Ofertantul va pierde garanţia de participare dacă îşi retrage oferta înainte de începerea licitaţiei, în oricare dintre etapele acesteia.** **3. Locatorul este obligat să restituie, la cerere, ofertanţilor garanţia de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câştigător.** **4. Ofertantul declarat câştigător va pierde garanţia de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.**

4. Clarificări	- Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire, cu cel puţin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor. - Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet şi fară ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
5. Modul de prezentare a ofertei	a) Adresa la care se depune oferta: Compartiment Contabilitate, taxe și impozite, resurse umane, din cadrul Primăriei comunei GROJDIBODU b) Data limită pentru depunerea ofertei: ..... c) Mod de prezentare Ofertele cuprinzând dovada constituirii garanţiei de participare, documentele de calificare, propunerea financiară se vor depune în plicuri sigilate, separate astfel: - PLICUL EXTERIOR: - va conţine documentele de calificare şi se va inscripţiona *"Documente de calificare"*, numele sau denumirea ofertantului, precum şi sediul social al acestuia MENTIONÂNDU-SE CLAR: *„LICITAŢIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIERE „TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290 ", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU ", situata in COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEŢUL OLT ,* *A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE ....."* - PE PLICUL INTERIOR, care conţine oferta propriu - zisă, se înscriu *numele sau denumirea ofertantului*, precum şi *domiciliul sau sediul social al acestuia*, după caz, şi va conţine Formularul de ofertă semnat de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări. Plicul exterior conţinând plicul interior, se va sigila şi se va depune la sediul autorităţii contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.
6. Posibilitate retragerii sau modificării ofertei	Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră cad în sarcina persoanei interesate; Ofertele sunt declarate întârziate dacă sunt depuse la altă adresă decât cea menţionată în caietul de sarcini sau după data şi ora limită stabilite.
7. Deschiderea ofertelor	Data, ora si locul deschiderii ofertelor: ..... la sediul Primăriei comunei GROJDIBODU – Sala de ședinte a instituției Condiţii pentru participanţii la sedinţa de deschidere: - reprezentanţii ofertanților, vor participa la sedinţa de deschidere a ofertelor pe baza unei împuterniciri emise de reprezentantul legal al ofertantului.

V. Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

A) cel mai mare nivel al chiriei;
B) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor;
C) protecţia mediului înconjurător;
D) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.

- Ponderea fiecărui criteriu se stabileşte după cum urmează:
  1. cel mai mare nivel al chiriei - 40%;
  2. capacitatea economico-financiară a ofertanţilor - 20%;
  3. protecţia mediului înconjurător - 20%;
  4. condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat - 20%.

- Este declarant câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.
- În cazul unor oferte egale, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanţilor. În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: protecţia mediului înconjurător. În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.

VI. INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Procedura de licitație se va desfășura în 2 etape:

Etapa I. Procedura de deschidere a plicurilor și stabilirea ofertelor calificate pentru etapa a doua.

- În data și ora stabilită în anunţul privind demararea procedurii de licitaţie pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei comunei GROJDIBODU - vor fi prezenţi membrii Comisiei de evaluare și ofertanții.
- Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor.
- În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile au fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestuia a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.
- După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţa publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conţin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentaţia de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.
- Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.
- După analizarea conţinutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menţionează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanţii prezenți.
- Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puţin două oferte să fie valabile. În cazul în care, în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
- În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.
- Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.
- Cea de-a doua licitaţie se organizează în condiţiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din Codul administrativ.

Etapa II. Procedura de evaluare a ofertelor și atribuirea contractului de închiriere

- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal menționat mai sus, de către toţi membrii comisiei de evaluare și de către ofertanţii prezenți.
- Oferta câştigătoare este oferta care a oferit chiria cea mai mare. În cazul în care există oferte egale, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru următorul criteriu de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
- Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
- Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare
- Autoritatea contractantă va informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

VII. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Anunţul privind demararea procedurii de licitaţie se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, precum şi pe site-ul Primăriei, Anunţul de licitaţie se va trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este ..... **ora 16:00** la sediul Primăriei comunei GROJDIBODU .

Ședința publică de deschidere și evaluare a ofertelor se va desfășura în data de ..... **ora 10:00,** în Sala de Ședințe a Primăriei comunei GROJDIBODU .

VIII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de închiriere va conține clauze, conform modelului orientativ anexat – Anexa 6 .

CAIET DE SARCINI

privind închirierea, prin licitaţie publică, „TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290 ", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU , situata in COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEŢUL OLT ,

Art. 1 OBIECTUL ÎNCHIRIERII

„TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU ", situata in COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEŢUL OLT ,

1.1 Proprietatea imobiliară, se identifică după cum urmează:

Nr. crt.	Amplasament	Suprafata teren (mp)	Perioada de închiriere	Valoare chirie pe an (lei)	Valoare chirie pe luna (lei) (preț pornire licitatie)
1	COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEŢUL OLT	14,4 mp	**5 ani**	900 lei	75 lei

1.2. Imobilul va fi folosit conform contractului de închiriere şi destinaţiei permise.

1.3 Imobilul nu va putea fi subînchiriat.

Art. 2. CONDIŢII GENERALE ALE LICITAŢIEI

2.1 OBLIGAŢIILE PRIVIND PROTECŢIA MEDIULUI

(1) - Locatarul are obligaţia de a respecta legislaţia în vigoare privind protecţia mediului pe toată durata contractului de închiriere.

(2) - Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze spaţiul pentru depozitarea deşeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcţii, din toaletarea pomilor sau curăţarea şi întreţinerea spaţiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcţiile sanitar-veterinare sau de autorităţile de mediu, precum şi a deşeurilor de orice natură.

(3) - Nerespectarea clauzei de la alin.(2) duce la încălcarea obiectului contractului şi ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuiala locatarului să se aducă imobilul închiriat la starea iniţială în care a fost predat. În această situaţie locatarul va avea la dispoziţie pentru aducerea în starea de la momentul predării bunului închiriat, un termen de cel mult 15 zile.

2.2 CONDIŢII DE EXPLOATARE A IMOBILULUI-CLĂDIRE

(1) Imobilul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către locatar pe toată durata contractului, în condiţiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, în deplină proprietate, liber de sarcini, administratorului bunului.

(2) Pe toată perioada contractului de locaţiune este interzisă modificarea destinaţiei pentru care s-a încheiat contractul.

(4) Orice investiţie sau amenajare a spaţiului închiriat se va realiza numai în baza şi după obţinerea acordului scris al locatorului şi exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 3. DURATA ÎNCHIRIERII

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părţilor.

Art. 4. ELEMENTE DE PREŢ

4.1. **a)** Preţul de pornire al licitaţiei pentru închirierea proprietăţii imobiliare se stabileste după cum urmeaza:

4.2. Ofertanţii la licitaţie vor achita:
- **taxa de participare** la licitaţie în valoare de **50 Lei;**
- dovada depunerii ***garanţiei de participare la licitaţie,*** în cuantum de **150 lei cuantumul a doua chirii**

4.3. **Taxa de participare se constituie prin:**
- ordin de plată în contul organizatorului licitaţiei.
- numerar la caseria organizatorului.
* *Această taxă reprezintă un venit al organizatorului şi nu se mai restituie ofertanţilor sau potenţialilor ofertanţi (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitaţie, au câştigat sau nu licitaţia).*

4.4. **Garanţia pentru participare poate fi constituită prin:**
- ordin de plată în contul organizatorului licitaţiei, respectiv contul _____ deschis la Trezoreria _____ , titular de cont Comuna GROJDIBODU , cod fiscal 5148360
- numerar la casieria organizatorului

4.5. Pentru ofertantul care adjudecă licitaţia, garanţia de participare se va restitui doar după depunerea garanţiei pentru neplata chiriei, în echivalentul chiriei licitate pe 2 luni. Încheierea contractului de închiriere este condiţionată de constituirea garanţiei de neplata chiriei.

4.6. Pentru participanţii care nu câştigă licitaţia, garanţia se va restitui, la cerere.

4.7. Cererea de restituire a garanţiei va cuprinde în mod expres contul şi banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

4.8. Garanţia de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

4.9. Preţul de adjudecare se actualizează anual cu un indice de inflaţie estimat, comunicat de Comisia Naţională de Prognoză, urmând a se regulariza în primul trimestru al anului următor cu indicele de inflaţie cumulat, comunicat de Institutul Naţional de Statistică la nivelul lunii decembrie.

4.10. Pentru clădire/teren aferent spaţiului închiriat, se stabileşte o taxă, care se datorează de adjudecatari, în condiţii similare impozitului.

Art. 5 ORGANIZAREA ŞI DEFĂŞURAREA LICITATIEI

5.1. Licitaţia publică se va iniţia prin publicarea unui anunţ de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţie electronice.

5.2. **Anunţul de licitaţie** va cuprinde cel puţin următoarele elemente:
1) **informaţii generale privind autoritatea contractantă,** precum: denumirea, codul de identificare fiscal, adresa, datele de contact, persoana de contact;
2) **informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică**, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
3) **informaţii privind documentaţia de atribuire,** respectiv modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia documentaţiei de atribuire; data - limită pentru solicitarea clarificărilor;
4) **informaţii privind ofertele:**
   - data - limită de depunere a ofertelor;
   - adresa la care trebuie depuse ofertele;
   - numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
5) **data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;**
6) **instanţa competentă în soluţionarea eventualelor litigii şi termenele pentru sesizarea instanţei;**
7) **data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate în vederea publicării;**

5.3. Anunţul de licitaţie se va trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen şi ziua în care el începe să curgă şi ziua când se împlineşte.

5.4 **(1) La licitaţie se poate înscrie orice persoană juridică, română sau străină, persoană fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF) care îndeplineşte,cumulativ, următoarele condiţii:**
- *a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, (taxa de participare şi garanţia de participare);*
- *a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;*
- *are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;*
- *nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.*

(2) **Nu** are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

5.5. (1) **Termenul limită de depunere a documentelor este ..... ora 16:00,** la sediul Primăriei comunei GROJDIBODU .

(2) **Licitaţia se va desfăşura în data de ....., ora 10:00**, la sediul Primăriei comunei GROJDIBODU .

(2) În ziua stabilită pentru licitaţie, respectiv data de ..... **ora 10:00,** comisia de evaluare numită prin Dispoziţia Primarului comunei GROJDIBODU , se va întruni având asupra ei documentaţia de atribuire.

(3) **Nu** este valabilă oferta cuprinzând un preţ mai mic decât cel aprobat prin Hotărârea Consiliului Local. După încheierea licitaţiei, ofertanţii prezenţi şi comisia de licitaţie vor semna procesul-verbal privind desfăşurarea licitaţiei, în care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitaţiei.

5.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire, cu cel puţin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

5.7. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

5.8. Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.

Art.6. REGULI PRIVIND OFERTELE

6.1. Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante – Primăria comunei GROJDIBODU , în **două plicuri sigilate:**

* **unul exterior** care va conţine documentele prevăzute în *Documentaţia de atribuire*

** **unul interior** care va conţine **oferta propriu - zisă** semnată de ofertant şi documentele prevăzute în *Instrucţiunile privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor.*

6.2. (1) **Pe plicul exterior** se va indica **obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta**:

„LICITAŢIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIERE „TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290 ", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU , situat în COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEŢUL OLT ,

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE ..... ORA 10:00"

(2) **Plicul exterior** va trebui să conţină:

a) **fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare**, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) **acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor**, conform solicitărilor autorităţii contractante;

6.3 **Pe plicul interior**, care conţine **oferta propriu-zisă**, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi sediul social al acestuia, după caz.

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

6.5 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

6.6 Ofertele depuse la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanţilor fără a fi deschise.

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

6.8 Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

6.9 Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire. Ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute în documentaţia de atribuire sunt descalificate.

6.10 Ofertele se redactează în limba română.

6.11 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de închiriere a spaţiului.

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

6.13 Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial pană la data stabilită pentru deschiderea acestora, urmând a se lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

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

6.16 În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

6.17 În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.

6.18 Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.
6.19 Cea de-a doua licitaţie se organizează în condiţiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din Codul administrativ.

Art.7. PROTECTIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, autoritatea contractantă are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

Art.8. COMISIA DE EVALUARE

8.1. La nivelul autorității contactante se organizează o comisie de evaluare numită prin Dispoziţie a Primarului comunei GROJDIBODU , care adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza criteriilor de selecţie prevăzute în instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei.

8.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr de 5 membri. Fiecare membru al comisiei de evaluare are desemnat un supleant.

8.3. Preşedintele comisiei de evaluare şi secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanţii autorității contractante în comisie

8.4. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele invitate beneficiază de un vot consultativ.

8.5. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

8.6. Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr.57/2019.

8.7. Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii sunt obligaţi să dea o declaraţie de compatibilitate, imparţialitate şi confidenţialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

8.8. În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanţi.

8.9. Supleanţii participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.

8.10. **Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:**
- **a)** analizarea şi selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor şl documentelor cuprinse în plicul exterior;
- **b)** întocmirea listei cuprinzând ofertele admise şi comunicarea acesteia;
- **c)** analizarea şi evaluarea ofertelor;
- **d)** întocmirea raportului de evaluare;
- **e)** întocmirea proceselor-verbale;
- **f)** desemnarea ofertei câştigătoare;

8.11. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Art.9. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

9.1. Pentru a participa la licitaţie, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei comunei GROJDIBODU , până la data limită stabilită în anunț, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

9.2. **PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta**
„LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIERE „TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290 ", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU , situat în COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT ,
A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE ..... ORA 10:00"

a) PLICUL EXTERIOR va trebui să conțină următoarele documente:

A ***Pentru persoana juridică română***

1. **documente de certificare a identității si calității ofertantului:**
   - **Fișa ofertantului,** conform **Anexei nr.1;**
   - **Declarația de participare la licitație**, conform **Anexei nr. 2;**
   - **certificatul de înmatriculare,** emis de Oficiul Registrului Comerţului - copie;
   - **certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerţului**, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data

deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:

- ***ofertantul nu este în faliment;***
- ***ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfăşura activităţi economice;***
- ***sediul social;***
- ***administratorul ofertantului***
  - copie după **statutul şi actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiţionale** semnificative;
  - **declaraţie pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvenţă, faliment sau lichidare** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3,** însoţită de copie a **dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice şi a actului său de identitate**
  - **împuternicire,** în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate;
  - **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că persoana juridică nu are datorii faţă de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
  - **cazier fiscal - eliberat de ANAF,** care să ateste că persoana nu are înscrise infracţiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
  - **certificat/adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale care le datorează unităţii- administrativ teritoriale unde îşi are sediul,** care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
  - **un bilanţ financiar-contabil pentru anul fiscal precedent** semnat şi parafat.
  - **declaraţie pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit formularului - **Anexa nr. 4.**

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

2. documente de certificare a plăţilor necesare pentru participarea la licitaţie :

- dovada achitării **taxei de participare la licitaţie**, în cuantum de **50 lei** (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii garanţiei de participare la licitaţie

B. Pentru persoana juridică străină – se depun toate documentele prevăzute la lit. A, traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat, precum şi

- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relaţii de corespondent, în original şi în traducere legalizată;

C.Pentru persoana fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF), precum şi orice persoană fizică care participă la procedura de licitaţie publică

1. documente de certificare a identităţii şi calităţii ofertantului :

- **Fişa ofertantului**, conform **Anexei nr. 1;**
- **Declaraţia de participare la licitaţie**, conform **Anexei nr. 2;**
- **act de identitate reprezentant** - copie;
- **copie după certificatul de înregistare, autorizaţia de funcţionare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz, pentru persoana fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF);**
- **împuternicire notarială** în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate;
- **declaraţie pe proprie răspundere a PFA, II /reprezentant IF că nu se află în dizolvare, insolvenţă, faliment sau lichidare** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3.**
- **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că nu are datorii faţă de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- **certificat/adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale** care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.
- **declaraţie pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit formularului - **Anexa nr. 4.**

1. **documente de certificare a plăţilor necesare pentru participarea la licitaţie :**

- dovada achitării **taxei de participare la licitaţie**, în cuantum de **50 lei** ;

- **dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 150 lei.**

b) PE PLICUL INTERIOR, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum sediul acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.

Art.10. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

10.1. Locatarul are obligația de a exploata în mod direct bunul imobil, care face obiectul închirierii, fără a putea subînchiria sau cesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, bunul închiriat.

10.2. Locatarul nu poate veni cu acest bun imobil în contracte de asociere.

10.3. **Criteriile de atribuire a contractului de închiriere** sunt:

a) **cel mai mare nivel al chiriei (prețul cel mai mare/lună);**
b) **capacitatea economico-financiară a ofertanților;**
c) **protecția mediului înconjurător;**
d) **condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.**

10.4. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin.(1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100% și se stabilește astfel:

a) **pentru prețul cel mai mare/lună** (ofertă financiară) **- 40 puncte;**

b) **pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților** - (document emis de unități bancare/declarații bancare/adeverințe/alte documente din care să reiasă disponibilitățile bănești ale ofertantului) **- 20 puncte;**

c) **pentru protecția mediului înconjurător** (Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor – Anexa nr. 4) **- 20 puncte;**

d) **pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat** (declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment; activitatea sa nu este condusă de un administrator judiciar și nici nu este suspendată; nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute anterior; a îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România – Anexa nr. 3) **- 20 puncte.**

10.5. **(1) Este declarant câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.**

(2) În cazul în care există oferte egale, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.b (capacitatea economico-financiară a ofertanților). În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.c). În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.d).

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

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

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

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

(5) 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, aceasta are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

Art. 11. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

11.1. Pe parcursul aplicării procedurii de licitație organizatorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor în vigoare.

11.2. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.

11.3. Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare a ofertelor, următoarele persoane:

a) soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;

b) soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, persoane juridice, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi;

c) persoane care deţin părţi sociale, părţi de interes, acţiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanţi, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi sau persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi;

d) membri în cadrul consiliului de administraţie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului şi/sau acţionari ori asociaţi semnificativi persoane care sunt soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea, inclusive, ori care se află în relaţii comerciale cu persoane cu funcţii de decizie în cadrul entităţii contractante.

Art. 12. - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

12.1. Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de închiriere - în cazul în care nu se poate ajunge la o înţelegere amiabilă - precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

12.2 Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul locatorului.

Art. 13 - DISPOZIȚII FINALE

13.1. Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însuşite de ofertant.

13.2. Drepturile şi obligaţiile părţilor, executarea şi încetarea contractului răspunderea contractuală şi rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locaţiune (închiriere), încheiat conform legislaţiei în vigoare.

Anexe:

Anexa 1: Fișa ofertantului.

Anexa 2: Declarație de participare.

Anexa 3: Declaraţie pe proprie răspundere.

Anexa 4: Declaraţie pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor.

Anexa 5: Formular de ofertă.

Anexa 6: Contract de închiriere- model orientativ.

ANEXA NR. 1

FIŞA OFERTANTULUI
aferentă procedurii de închiriere, prin licitaţie publică , „TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290 ", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU , situat în COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT ,

1) Ofertant _____
2) Sediul societăţii sau adresa _____
3) Telefon _____
4) Reprezentant legal _____
5) Funcţia _____
6) Cod fiscal _____
7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului _____
8) Nr. Cont _____
9) Banca _____
10) Capitalul social (mil. lei) _____
11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____
13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____
-
-
-

Data _____ Ofertant

_____

L.S.

ANEXA NR. 2

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

aferentă procedurii de închiriere, prin licitaţie publică, „TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290 ", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU , situata în COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT ,

Către, _____

Urmare a anunţul publicitar apărut în publicaţia _____din data de_____

Prin prezenta,

_____

(denumirea/numele şi prenumele ofertantului)

manifest intenţia fermă de participare la licitaţia publică,pentru închiriere „TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290 ", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU , situat în COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT ,

organizată în şedinţă publică la data ..... ora 10:00 de către Comuna GROJDIBODU .

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, a condiţiilor pentru încetarea contractului, a condiţiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în Documentaţia de atribuire şi îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru şedinţa publică în numele meu va participa dl._____, posesor al CI/BI Seria____, Nr._____, împuternicit prin Procura Notarială nr._____, din data de____.____._____, emisa de_____, să mă reprezinte şi să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

_____

ANEXA NR. 3

DECLARAȚIE

_____

(se inserează numele persoanei fizice/denumirea persoanei juridice),

în calitate de participant la procedura de închiriere prin licitaţie publică, „TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290 ", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU , situata în COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT , organizată în şedinţă publică la data ..... ora 10:00 de către Comuna GROJDIBODU declar pe proprie răspundere că :

a) nu sunt în stare de dizolvare/ lichidare/ insolvenţă/ faliment, activităţile mele nu sunt suspendate şi nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situaţie similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situaţiile prevăzute la lit. a);

c) mi-am îndeplinit obligaţiile de plată impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;

Subsemnatul declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor orice documente doveditoare de care dispunem;

Înţeleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Reprezentant legal,

(semnătura autorizată şi ştampilă)

ANEXA NR. 4

Persoană juridică/persoană fizică

_____

Declaraţie privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al (denumirea şi sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancţiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să prestez activităţi în cadrul bunului imobil închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare privind protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ţinut cont de obligaţiile care îmi revin cu privire la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării

_____

Persoană juridică/persoană fizică

ANEXA NR. 5

FORMULAR DE OFERTĂ
aferentă procedurii de închiriere, prin licitaţie publică, „TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290 ", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU , situat în COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT ,

_____,
(se inserează numele persoanei fizice/denumirea persoanei juridice),

în calitate de participant la procedura de licitaţie publică pentru închirierea proprietății imobiliare „TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290 ", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU , situat în COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT ,

organizată de Comuna GROJDIBODU în data de ..... ora 10:00, la sediul Primăriei comunei GROJDIBODU .

Oferta mea de închiriere pentru proprietatea imobiliară scoasă la licitație este de _____lei/ lună.

L.S.

ANEXA 6

CONTRACT de ÎNCHIRIERE

pentru închiriere „TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290 ", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU , situat în COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT ,

ART. I

Părţile contractante

1.1. COMUNA _____având ca administrator _____: cu sediul social în _____ , Cod poștal _____, Jud. _____, având codul de înregistrare fiscală (C.I.F) : _____, telefon: _____ reprezentată prin _____ având funcția de Primar, , în calitate de **PROPRIETAR,**

şi

1.2. _____, cu sediul în _____, cod fiscal _____, Nr. înregistrare Registrul Comerțului _____, reprezentată de _____, cu funcția de _____, în calitate de CHIRIAȘ,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

ART. II

Obiectul contractului

2.1 Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea bunului închiriat, respectiv **„TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290 ", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU ", situat în COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT** , fiind identificat conform ***Anexei nr.1,*** la contractul de închiriere.

2.2. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi semnat de părţile contractante, conform ***Anexei nr. 2,*** la contractul de închiriere.

2.3. Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, unei terţe persoane, a bunului care face obiectul prezentului contract de închiriere.

ART. III

Scopul contractului

3.1. Bunul închiriat este dat în folosinţa chiriaşului pentru desfăşurarea de activități comerciale/locative.

3.2. Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinaţia bunului pe toata durata închirierii.

3.3. Desfăşurarea de către chiriaş şi a altor activităţi decât cele menţionate prin contract, fără acordul scris al proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de plin drept, fără vreo altă formalitate şi fără intervenţia instanţei de judecată, clauza înţeleasă de părţi ca şi pact comisoriu de gradul IV.

ART. IV

Durata contractului

4.1. Contractul se încheie **pe o durată de .....ani**, cu începere de la data semnării contractului.

4.2. La expirarea termenului, proprietarul are dreptul fie să reînnoiască contractul, fie să solicite predarea bunului cu toate amenajările efectuate, fără a pretinde contravaloarea acestora.

4.3. Contractul de închiriere se reînnoieşte cu acordul proprietarului, la cererea scrisă a chiriașului, făcută cu cel puţin 30 de zile calendaristice înainte de expirare, în situaţia în care acesta şi-a îndeplinit în totalitate obligaţiile din contractul iniţial.

4.4.În eventualitatea în care decide prelungirea contractului, proprietarul are dreptul să modifice cuantumul chiriei care se va stabili de către autoritățile deliberative, fără însă ca aceasta să poată fi diminuată.
4.5. Tacita relocaţiune nu operează.

ART. V
Preţul contractului şi modalităţile de plată
5.1. Cuantumul chiriei este de 75 lei/lună, stabilit prin licitaţia cu plic închis şi adjudecare la preţul cel mai mare oferit, din data de _____, care se va achita, fie în două tranșe, astfel: prima tranșă, până la ..... a.c. și a doua tranșă de până la ..... a.c. Plata chiriei se va face în baza unei facturi emise de Comuna GROJDIBODU , prin Primăria GROJDIBODU , Compartiment Contabilitate, taxe și impozite, resurse umane, cu cel puţin 15 zile anterior datei scadenţei şi transmisă chiriaşului, la adresa de sediu/punct de lucru, menţionată în contract.
5.2. Plata chiriei se va face în numerar, la casieria Primăriei comunei GROJDIBODU , în baza facturii emise de Comuna GROJDIBODU sau prin ordin de plată, la Trezoreria _____ , în contul proprietarului comunicat de acesta.
5.3. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.
5.4. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.
5.5. Cuantumul chiriei lunare se indexează, anual, cu rata inflației pentru anul fiscal anterior, comunicată de către Ministerul Finanțelor Publice și Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.
5.6. În termen de 60 de zile calendaristice de la data semnării prezentului contract, va achita la casieria primăriei GROJDIBODU , contravaloarea raportului de evaluare și studiului de oportunitate, efectuate de instituție pe parcursul derulării procedurii de închiriere a bunului ce face obiectul prezentului contract, respectiv suma **de _____ lei.**

ART. VI
Drepturile şi obligaţiile părţilor
6.1. Drepturile și obligațiile proprietarului:
a) să predea chiriașului bunul închiriat, pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei, în conformitate cu prevederile contractuale;
b)să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile contractului de închiriere;
c)să beneficieze de garanţia constituită de titularul dreptului de închiriere;
d)să inspecteze/verifice pe tot parcursul derulării contractului bunul închiriat, de câte ori consideră necesar.
e)să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii bunului şi destinaţia în care este folosit;
f)să asigure folosinţa netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
6.2. Drepturile chiriașului:
Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunul închiriat care face obiectul prezentului contract de închiriere, pe întreaga durată a acestuia.
6.3. Obligațiile proprietarului:
a)să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată prin faptele şi actele juridice săvârşite, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
b)să plătească chiria, în cuantumul şi la termenele stabilite prin contract, precum şi taxele și impozitele aferente bunului închiriat, în conformitate cu prevederile legale;
c)să constituie garanţia în cuantumul, în forma şi la termenul prevăzut în prezentul contract de închiriere;
d)să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
e)să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;
g) să permită proprietarului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat şi starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar;
h) să restituie bunul închiriat la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, cu amenajările, dotările funcţionale aflate fără a putea solicita să fie despăgubit pentru acestea;
i) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului închiriat de către persoanele aduse de acesta în teren, precum prepuşii, vizitatorii etc.;
j) să execute la timp şi în condiţii optime reparaţiile de întreţinere a bunului închiriat;
k) să menţină destinaţia bunului închiriat, respectiv desfăşurarea de activităţi comerciale;

ART. VII
Garanţia de bună execuţie

7.1. Chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului de închiriere dovada constituirii garanției pentru bună execuție a contractului, reprezentând CONTRAVALOAREA A DOUĂ CHIRII LUNARE, conform art.334 alin.(5), din OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
7.2. Garanția de bună execuție este obligatorie se constituie prin depunere în numerar la casieria Primăriei comunei GROJDIBODU .
7.3. Proprietarul se obligă să elibereze garanția de participare, numai după ce chiriașul a făcut dovada constituirii garanției de bună execuție.
7.4. Garanția de bună execuție se reține:
- în cazul în care chiriașul nu achită contravaloarea chiriei, timp de 90 de zile;
- în cazul în care la încheierea contractului, bunul închiriat este deteriorat din neglijența sau din vina chiriașului.

7.5. Proprietarul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, proprietarul are obligația de a notifica acest lucru chiriașului, precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate.
7.6. Garanția de bună execuție se restituie în termen de cel mult 60 de zile de la încetarea efectelor prezentului contract de închiriere, integral sau diminuată cu valoarea reținerilor efectuate în conformitate cu prevederile prezentului articol.

ART. VIII
Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese, clauze speciale
8.1. În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a oricăreia dintre obligațiile chiriașului, proprietarul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată.
8.2. Pentru neplata chiriei în termenul prevăzut în contractul de închiriere se va percepe o dobândă penalizatoare în cuantum de 0,1 % din suma restantă, pentru fiecare zi de întârziere, până la plata integrală a acesteia.
8.3. Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.
8.4. Clauze contractuale speciale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți - Chiriașul își asumă întregral responsabilitățile de mediu care derivă din activitatea sa, în sensul că va desfășura toate serviciile în conformitate și cu stricta respectare a legislației din domeniul protecției mediului, procurând în acest sens toate autorizațiile și avizele necesare desfășurării activității, în conformitate cu prevederile legale.
8.5. Clauze speciale privind menținerea echilibrului contractual – Raporturile contractuale dintre proprietar și chiriaș se bazează pe principiul echilibrului financiar al închirierii între drepturile care îi sunt acordate chiriașului și obligațiile care îi sunt impuse.
8.6. Îmbunătățirile de ordin structural sau ambiental, aduse bunului care face obiectul închirierii, vor putea fi evaluate de către o comisie, desemnată prin Dispoziție de Primar, astfel încât să se dispună diminuarea cuantumului chiriei, în mod progresiv cu cuantumul cheltuielilor efectuate pentru renovare/reabilitare/conservare bun imobil, care vor fi justificate cu documente financiar-contabile. Această procedură se va demara la solicitarea chiriașului, în maxim 10 zile de la finalizarea lucrărilor.

ART. IX
Rezilierea contractului
9.1. În cazul în care s-a depășit cu peste 90 de zile calendaristice, termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii taxelor și impozitelor locale aferente bunului închiriat, în conformitate cu prevederile codului fiscal sau în cazul nerespectării oricăreia dintre obligațiile contractuale asumate de chiriaș, proprietarul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără punere în întârziere, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată, chiriașul pierzând garanția pentru buna execuție și datorând eventuale daune-interese.

ART. X
Forța majoră
10.1. Forța majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.
10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Ulterior acestui moment, părțile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris realitatea și exactitatea cauzei de forță majoră.
10.3. Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

ART. XI
Subînchirierea și cesiunea
11.1. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

ART. XII
Încetarea contractului
12.1. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părţile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condiţiile prezentului contract;
b) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina acestuia;
c) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;
d) chiriașul poate denunţa unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu 60 de zile înainte de data denunţării;
e) schimbarea destinaţiei bunului în timpul derulării contractului atrage rezilierea de drept a acestuia;
f) în cazul în care, în mod nejustificat, pe parcursul derulării contractului, chiriașul nu desfășoară activitate comercială efectivă pe parcursul a trei luni consecutive.
12.2. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocaţiune nu operează, putând fi prelungit numai prin act adiţional, cu acordul părţilor, în condiţiile precizate în prezentul contract.

ART. XIII
Litigii
13.1. Părţile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînţelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Pentru rezolvarea litigiului pe cale amiabilă, părţile se vor sesiza în scris şi în termen de 7 zile calendaristice de la data sesizării, se vor întruni în acest sens.
13.2. Dacă după conciliere părţile nu reuşesc să rezolve în mod amiabil divergenţele contractuale apărute, pot solicita ca litigiul să fie soluţionat de către instanţele judecătoreşti competente.

ART. XIV
Dispoziţii finale
14.1. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.
14.2. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adiţional semnat de ambele părţi.
14.3. Orice comunicare între părţi trebuie expediată la adresele menţionate în ***ART. I***, prin poştă (recomandată, cu confirmare de primire, după caz), prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acesteia. În situaţia în care comunicarea se face prin poştă, aceasta va fi considerată primită la data menţionată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepţionată în ziua expedierii, sub condiţia confirmării primirii acesteia.
14.4. Prevederile prezentului contract se completează cu dispoziţiile legale în materie.
14.5. În cazul în care contractul încetează se obligă să predea bunul închiriat la expirarea termenului şi să elibereze bunul, în stare corespunzătoare, fără a putea emite pretenţii financiare.
14.6. Următoarele documente, constituie parte integrantă la prezentul contract:
- ✓ *Anexa 1 – Plan de amplasament;*
- ✓ *Anexa 2 - Proces verbal de predare-primire a bunului;*
- ✓ *Anexa 3 – Acord privind protecția datelor cu caracter personal.*

14.7. Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi,....., în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,
Comuna GROJDIBODU
prin administrator Consiliul Local al Comunei GROJDIBODU ,
Reprezentat de
PRIMAR,

CHIRIAȘ,

Anexa 1

la Contractului de închiriere nr._____/_____

Anexa 2

la Contractul de închiriere nr. ____/_____

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A BUNULUI ÎNCHIRIAT

Părțile,

1.1. COMUNA _____având ca administrator _____: cu sediul social în _____ , Cod poștal _____, Jud. _____, având codul de înregistrare fiscală (C.I.F) : _____, telefon: _____ reprezentată prin _____ având funcția de Primar, în calitate de **PROPRIETAR,**

şi

1.2. _____, cu sediul în _____, cod fiscal _____, Nr.înregistrare Registrul Comerțului _____, reprezentată de _____, cu funcția de _____, în calitate de CHIRIAȘ, **am procedat la predarea-primirea a unui bun imobil - „TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290 ", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU ", situat în COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEȚUL OLT** , pentru desfăşurarea de activități medicale/comerciale/locative, care nu prezintă deteriorări sau alte neajunsuri, ca să determine neutilizarea acestuia.

Semnat, astăzi, _____, în 2 exemplare.

PROPRIETAR,
Comuna GROJDIBODU
Prin administrator Consiliul Local
GROJDIBODU

reprezentată de
PRIMAR,

CHIRIAȘ,

Anexa 3

la Contractul de închiriere nr. ____/_____

Părțile:

1.1. . COMUNA _____având ca administrator _____: cu sediul social în _____ , Cod poștal _____, Jud. _____, având codul de înregistrare fiscală (C.I.F) : _____, telefon: _____ reprezentată prin _____ având funcția de Primar, în calitate de **PROPRIETAR,**

şi

1.2. _____, cu sediul în _____, cod fiscal _____, Nr.înregistrare Registrul Comerțului _____, reprezentată de _____, cu funcția de _____, în calitate de CHIRIAȘ, au stabilit, de comun acord, privind următoarele:

Art.1. Părțile trebuie să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

Art.2. Părțile sunt conștiente de faptul că normele europene din Regulamentul 679/2016 se aplică oricărui operator de date sau imputernicit situat în Uniunea Europeană și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate în Uniunea Europeană sau care le furnizează servicii.
Prin urmare, Părțile confirmă respectarea deplină a următoarelor prevederi, inclusiv dar fără a se limita la:
- capacitatea de a respecta drepturile persoanelor vizate privind ștergerea, corectarea sau transferal informațiilor personale;
- informarea in caz de breșă de date a tuturor destinatarilor relevanți, într-un interval maxim de 72 ore și, în cazul Prestatorului nu mai târziu de 24 ore de la momentul în care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția acestuia;
- îndeplinirea tuturor îndatoririlor obligatorii privind documentarea conformării cu Regulamentul 679/2016.

Art.3. Părțile pot utiliza datele personale ale semnatarilor în limita contractului pe care îl au încheiat, acesta fiind baza legală a prelucrării orice prelucrare suplimentară sau în alt scop face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, încheiat între Părți.
De asemena perioada de stocare a datelor personale prelucrate prin contract este limitată la perioada corespondentă realizării obiectului principal al contractului.

Art.4. Datele cu caracter personal schimbate între Părți nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terțe părți neautorizate sau puse la dispoziție spre utilizare într-un alt mod.
Prin urmare, Părțile vor lua toate măsurile tehnice și în special organizatorice necesare, în ceea ce privește obligațiile asumate prin această clauză:
- vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la sistemele de prelucrarea datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal;
- vor preveni utilizarea fără autorizație a sistemelor de prelucrare a datelor;
- se vor asigura că persoanele care au dreptul să utilizeze un sistem de prelucrare a datelor au acces numai la datele la care au Drept de acces și că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în cursul prelucrării sau utilizării și după stocare;
- se vor asigura că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în timpul transmiterii electronice sau transportului și că este posibil să verifice și să stabilească către care organisme se dorește să se efectueze transferul datelor cu caracter personal prin mijloace de transmitere a datelor;
- se vor asigura că pot verifica și stabili dacă și de către cine au fost introduse, modificate sau eliminate datele cu caracter personal în/din sistemele de prelucrare a datelor;
- se vor asigura că, în cazul unei acțiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict în conformitate cu prezentul contractul incheiat între Părți;
- se vor asigura că datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidental;
- se vor asigura că datele colectate în scopuri diferite pot fi prelucrate separat.

PROPRIETAR,
Comuna GROJDIBODU
prin
Primăria GROJDIBODU

CHIRIAȘ,

reprezentată de
PRIMAR,

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:

„TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290 ”



UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ: COMUNA GROJDIBODU, JUDEȚUL OLT

AMPLASAMENT: COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDETUL OLT

ANEXA NR. ..... LA
PRIMĂRIA COMUNEI GROJDIBODU **H.C.L. NR. ...../ 2026**
NR. ...../.....2026

STUDIU DE OPORTUNITATE
PRIVIND ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Obiectiv: INCHIRIERE „TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290 "

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI GROJDIBODU.

Scopul: *estimarea valorii de piață în vederea fundamentarii deciziei de închiriere.*

Destinația: închiriere

Amplasament: COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDETUL OLT

1. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie închiriată:

- Teren intravilan categoria de folosinta curti constructii cu suprafata de 14,4 mp din suprafata totala de 4.156 mp, inscris in CF 50290, numar cadastral 50290.

1.2. Regimul juridic

Imobilul aparține domeniului public al comunei GROJDIBODU, județul OLT.

Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică

(1) Autoritățile prevăzute la art. 287 din OG 57/2019 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

a) darea în administrare;

b) inchirierea;

c) concesionarea;

d) darea în folosință gratuită.

În cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de închiriere se stabilește de către regiile autonome, autoritățile

administrației publice centrale sau locale, precum și de alte instituții de interes public național, județean sau local.

(1) ÎNCHIRIEREA bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;

c) durata închirierii;

d) prețul minim al închirierii.

(3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat inchirierea.

(4) Prevederile alin. (3) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 sau de către titularul dreptului de administrare, dupa caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

c) protecția mediului înconjurător;

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

Încheierea contractului

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Drepturi și obligații

(1) Autoritățile prevăzute la art. 287 sau titularul dreptului de administrare, după caz, au următoarele drepturi și/sau obligații:

a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 343 alin. (4);

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

c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5); în caz contrar, autoritățile prevăzute la art. 287 sau titularul dreptului de administrare, după caz, sunt obligați 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.

(2) Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

d) să solicite autorităților prevăzute la art. 287 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;

e) 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;

f) 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 exploatării normale;

g) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.

(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorităților prevăzute la art. 287 sau titularului dreptului de administrare, după caz, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

1.3. Regimul economic

Închirierea imobilului, totală sau parțială, se face prin licitaţie publică în condiţiile legii.

1.4. Regimul tehnic

(1) Documentația de atribuire este alcătuită din:

a) caietul de sarcini;

b) fișa de date a procedurii;

c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;

d) formulare și modele de documente.

(2) Dispozițiile art. 310 alin. (1) și (2) lit. a) și b), art. 312 alin. (2) - (4), (6) și (7) și ale art. 313 se aplică în mod corespunzător.

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.

(4) Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

(5) Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

În măsura în care, după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul închirierii implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, proprietarul are obligația ca, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să califice natura contractului potrivit legislației privind achizițiile publice.

OBIECTIVUL SUPUS ÎNCHIRIERII:
„TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN

SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290"

Adresa: COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDETUL OLT
Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului.

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă preponderent compusă din locuințe unifamiliale cu regim de inaltime P/P+1E/P+M si spatii comerciale

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- spații verzi amenajate;
- trotuare de acces pietonal, spații carosabile;
- activitățile specific zonei sunt cu caracter economic și de prestări servicii, zona este identificată ca vad comercial și tranzitată de autoturisme, autovehicule de transport marfă și transport persoane.

2. Motivele de ordin financiar

Intenția primăriei **COMUNEI GROJDIBODU, JUDEȚUL OLT,** este de a obține un preț corespunzător (chiria) condițiilor de piață pentru proprietatea supusă evaluării.

3. Motivele de ordin social și de mediu care justifică inchirierea imobilului.

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social, care impun inchirierea imobilului sunt următoarele:

- Legea 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Prin contractul de închiriere se crează noi locuri de muncă în cadrul comunității locale.

(1) Comuna este unitatea administrativ-teritorială de bază care cuprinde populația rurală unită prin comunitate de interese și tradiții, alcătuită din unul sau mai multe sate, în funcție de condițiile economice, social-culturale, geografice și demografice. Prin organizarea comunei se asigură dezvoltarea economică, social-culturală și gospodărească a localităților rurale.

(2) Comunele pot avea în componența lor mai multe sate.

(3) Satul în care își au sediul autoritățile administrației publice comunale este sat-reședință de comună.

a) activitățile de administrație social-comunitară - acțiunile prin care se concretizează relația autorităților administrației publice locale cu persoanele juridice de drept public sau de drept

privat care au atribuții în sfera activităților social- comunitare pe raza unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale;

b) administrația publică - totalitatea activităților desfășurate, în regim de putere publică, de organizare a executării și executare în concret a legii și de prestare de servicii publice, în scopul satisfacerii interesului public;

c) administrația publică centrală - totalitatea activităților desfășurate, în regim de putere publică, de organizare a executării și de executare în concret a legii și de prestare de servicii publice, în scopul satisfacerii interesului public național/general;

d) administrația publică locală - totalitatea activităților desfășurate, în regim de putere publică, de organizare a executării și de executare în concret a legii și de prestare de servicii publice, în scopul satisfacerii interesului public local;

Având în vedere normele legislative privind protecţia mediului si adaptarea continuă a acestora la standardele Uniunii Europene, autoritatea administraţiei publice locale are responsabilităţi şi obligaţii pentru a asigura un mediu sănătos pentru locuitorii comunei GROJDIBODU si nu numai.

Obligaţiile referitoare la respectarea condiţiilor de mediu subzistă indiferent de tipul de activitate ales, fiind necesară aplicarea tuturor prevederilor care legislaţia specifică de mediu le prevede.

Diferenţierea apare în ceea ce priveşte obligativitatea efectuării demersurilor ce se impun în acest sens. Astfel, în cazul gestiunii directe, aceste atribuţii vor reveni autorităţii publice locale, în timp ce în cazul delegării gestiunii, aceste aspecte vor cădea în sarcina chiriaşului căruia i se va face delegarea, răspunderea pentru neîndeplinirea obligaţiilor în acest sens aparţinându-i in exclusivitate.

Consiliul Local al comunei GROJDIBODU, va avea, în conformitate cu cadrul legal aplicabil în materie, atribuţii cu privire la monitorizarea şi exercitarea controlului cu privire la furnizarea/prestarea serviciului.

Suplimentar, devin obligatorii şi în cazul acestui subpunct, menţiunile referitoare la posibilitatea impunerii în cadrul criteriilor de calificare incluse în documentaţia de atribuire aferentă procedurii, sau în cadrul contractului de închiriere a unor cerinţe care să garanteze îndeplinirea condiţiilor de mediu în ceea ce priveşte activitatea desfăşurată.

- Codul administrativ OUG 57/2019

3.2.Administrarea eficientă a domeniului public și privat al Comunei GROJDIBODU, judetul OLT pentru atragerea de venituri la bugetul local;

Sunt determinate de asigurarea unei exploatari viabile conforma normelor de mediu pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul **închirierii**.

Realizarea investitiilor necesare satisfacerii obiectului de activitate se vor face cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind protectia factorilor de mediu.

Social justificarea închirierii are la baza îmbunătățirea condițiilor de viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Chiriașul are obligatia de a respecta legislatia privind protectia mediului.

3.3. Evaluarea se face în ipoteza în care imobilul este liber de sarcini.

3.4. Prin inchirierea imobilului supus evaluării se mărește gama serviciilor din zonă și de sprijinire a locuitorilor.

Sunt determinate de asigurarea unei exploatări viabile conformă normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul închirierii.

Social, justificarea închirierii, are la bază îmbunătățirea condițiilor de muncă și viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de închiriere a imobilului şi anume:

- aspectele de ordin economic,
- cele de ordin financiar şi
- aspectele de ordin social.

Întrucât imobilul supus închirierii nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obţinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate. În acelaşi timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei şi implicit a **comunei,** precum şi atragerea capitalului public în acţiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităţii locale precum şi ridicarea gradului de civilizaţie şi confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

4. Investiții minime

Avand in vedere destinatia se considera ca imobilul nu necesita lucrari suplimentare de investitie la momentul închirierii.

5. Pretul imobilului supus evaluării

Estimarea prețului se va face în baza unui raport de evaluare a imobilului elaborat de către un evaluator autorizat care va fi aprobat de catre **Consiliul Local al Comunei GROJDIBODU, judetul OLT.**

valoare lei chirie/luna	**75,00 lei**
valoare euro chirie/luna	**14,00 €**

6. Modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere

Procedura de desfăşurare avută în vedere este licitaţie publică deschisă, la care poate participa orice persoană fizică sau juridică interesată, chiriasul imobilului supus evaluării, având drept de preempţiune.

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea iniţiativei şi a documentaţiei de licitaţie, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitaţiei şi desfăşurarea primei şedinţe.

În funcţie de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 23 de zile până la perfectarea contractului, dacă se adjudecă la prima şedinţă, sau maxim 90 de zile dacă se parcurg toate etapele până la negocierea directă.

Întocmit,
Evaluator EI, EBM, EPI
Ec. MITROI AURELIAN DUMITRU



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
COMUNA GROJDIBODU
PRIMAR
Comuna Grojdibodu, cod 237210 tel/fax 0249536001
www. primariagrojdibodu.ro
e-mail: primaria_grojdibodu@yahoo.com // secretar@primariagrojdibodu.ro

Nr. 3068/07.08.2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE
Ref. la aprobarea închirierii prin licitație publică a unui teren în suprafață de 14,4 mp, situat pe str. Cristache Sălcianu, nr. 108, având CF nr. 50920, în vederea amplasării unui container comercial mobil

Primarul comunei Grojdibodu, jud. Olt, având în vedere:
- Cererea nr. 2727/07.07.2026 a doamnei Bîldea Cornelia Cătălina;
- Cartea Funciară nr. 50290;
- Raportul de evaluare și Documentația de atribuire, Studiul de oportunitate, privind închirierea, prin licitație publică, a unui bun imobil – TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ CURȚI CONSTRUCȚII CU SUPRAFAȚA DE 14,4 MP DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 4.156 MP, ÎNSCRIS ÎN CF 50290, NUMĂR CADASTRAL 50290", aparținând Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU", pentru activități comerciale, întocmite de către SC ABSOLUT QUALITY SRL, prin evaluator autorizat Ec. MITROI AURELIAN DUMITRU;
- Art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- Art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 554 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art .5 alin. (1) lit. a) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 108 lit. c), art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 297 alin. (1) lit. c) și alin. (2), art. 310 alin. (1), alin. (2) lit .a) și b), art. 312 alin. (2)- (4), alin. (6) și (7) și art. 313, art. 332 – art. 348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 136 alin. (1) și (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art. 1. (1) Se aprobă **închirierea, prin licitație publică,** teren intravilan categoria de folosință curți construcții cu suprafața de 14,4 mp din suprafața totală de 4.156 mp, înscris în CF 50290, număr cadastral 50290, aparținând Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU", domeniului privat, pentru activități comerciale.

(2) Amplasamentul, destinaţia, suprafaţa, termenul închirierii, precum şi preţul de pornire al licitaţiei, sunt identificate conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2. Se aprobă **Raportul de evaluare, Documentaţia de atribuire, Studiul de oportunitate** în vederea organizării licitaţiei publice pentru închirierea bunului menţionat la art. 1, conform Anexelor nr.2, 3 şi 4, care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 3. Câştigătorul licitaţiei are obligaţia de a suporta cheltuielile aferente întocmirii documentaţiei care a stat la baza organizării licitaţiei publice (raport de evaluare, studiu de oportunitate, caiet de sarcini).

Art. 4. Se împuterniceşte Primarul comunei Grojdibodu, să stabilească şi să aprobe prin dispoziţie, data şi ora organizării licitaţiei, componenţa comisiei de licitaţie, regulamentul de desfăşurare a licitaţiei, precum şi să semneze în numele şi pentru Consiliul Local Grojdibodu, contractul de închiriere şi actele adiţionale ulterioare de prelungire şi modificare a acestuia.

Art. 5. Se desemnează ca reprezentanţi ai Consiliului local Grojdibodu, ... (titular) şi ..... (supleant), pentru a face parte din comisia de evaluare a ofertelor, care va fi constituită prin dispoziţie a Primarului comunei Grojdibodu.

Primar,
Căpriţă Adrian Viorel

[redacted]

Avizează:
Secretar general,
David Georgeta- Maria

[redacted]

Nr. 3069/07.08.2026

REFERAT APROBARE

Având în vedere prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, vă supun spre analiză şi dezbatere, acest proiect de hotărâre, pentru aprobarea închirierii, prin licitaţie publică, TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU, aparţinând domeniului public al Comunei GROJDIBODU, situat în COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEŢUL OLT .

Precizez că, potrivit art. 108, lit. c), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, "***Consiliile locale şi*** *consiliile judeţene* ***hotărăsc, (...) ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat, local*** *sau judeţean, după caz,* ***să fie:***

a)date în administrarea instituţiilor publice şi regiilor autonome din subordinea unităţii administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
b)concesionate;
c)închiriate;
d)date în folosinţă gratuită instituţiilor de utilitate publică;
e)valorificate prin alte modalităţi prevăzute de lege.

Justific acest demers, prin faptul că bunurile imobile sunt în prezent, libere de sarcini, iar închirierea acestora reprezintă un pas important în dezvoltarea şi armonizarea vieţii economice şi sociale a localităţii, constituind totodată şi sursă de venit la bugetul local.

Având în vedere cele prezentate, închirierea bunurilor se va desfăşura cu respectarea condiţiilor cuprinse în **LISTA** cu elementele de identificare, care constituie **Anexa nr. 1**, la proiectul de hotărâre.

De asemenea, în susţinerea proiectului de hotărâre se vor lua în considerare Raportul de evaluare şi Documentaţia de atribuire, Studiul de oportunitate, în vederea organizării licitaţiei publice pentru închirierea bunului menţionat, conform **Anexelor nr.2, 3 şi 4,** care fac parte integrantă din proiectul de hotărâre.

Acestea sunt motivele pentru care am procedat la iniţierea proiectului de hotărâre, pe care îl consider legal, oportun şi necesar.

PRIMAR,
CĂPRIŢĂ ADRIAN VIOREL

[redacted]

Nr. 3070/07.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru Proiectul de hotărâre privind ***aprobarea închirierii, prin licitaţie publică, TEREN INTRAVILAN CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 14,4 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.156 MP, INSCRIS IN CF 50290, NUMAR CADASTRAL 50290", apartinand Consiliului Local al Comunei GROJDIBODU", situat în COMUNA GROJDIBODU, TARLAUA 36, PARCELA 2003/1, 2004/1, 2006/1, 2007/1, JUDEŢUL OLT***

În temeiul art. 136 alin. (8), lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, vă prezint raportul compartimentului de specialitate, la acest proiect de hotărâre, care a fost elaborat conform următoarelor prevederi legale:

a) art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) şi art. 121 alin. (1) şi (2) din Constituţia României, republicată;

b) art. 7 alin. (2) din Codul Civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;

c) art. 554 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

d) Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată cu modificările şi completările ulterioare;

e) art. 5 alin. (1) lit. a) şi art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;

f) art. 108 lit. c), art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 297 alin. (1) lit. c) şi alin. (2), art. 310 alin. (1), alin. (2) lit. a) şi b), art. 312 alin. (2)- (4), alin. (6) şi (7) şi art. 313, art. 332 – art. 348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

Luând în considerare:

- Raportul de evaluare şi Documentaţia de atribuire, Studiul de oportunitate, privind închirierea, prin licitaţie publică, a unui bun imobil, care aparţine domeniului public al comunei GROJDIBODU, judeţul OLT, întocmite de către SC ABSOLUT QUALITY SRL, prin evaluator autorizat Ec. MITROI AURELIAN DUMITRU;

Ţinând cont de:

- proiectul de hotărâre iniţiat de primarul comunei GROJDIBODU, conform art. 136 alin. (1) şi alin. (8) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

De asemenea, potrivit art. 108 lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, "***Consiliile locale*** *şi consiliile judeţene* ***hotărăsc, (...) ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat, local*** *sau judeţean, după caz,* ***să fie:***

a)date în administrarea instituţiilor publice şi regiilor autonome din subordinea unităţii administrativ-teritoriale care le are în proprietate;

b)concesionate;

c)închiriate;

d)date în folosinţă gratuită instituţiilor de utilitate publică;

e)valorificate prin alte modalităţi prevăzute de lege.

În situaţia noastră, închirierea bunului se va face prin licitaţie publică, în condiţiile legii, astfel încât orice persoană interesată, care îndeplineşte condiţiile stabilite prin Documentaţia privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei publice se poate înscrie la licitaţie.

Acest demers este justificat prin faptul că bunurile imobile sunt în prezent, libere de sarcini, iar închirierea acestora reprezintă un pas important în dezvoltarea și armonizarea vieții economice și sociale a localității, constituind totodată și sursă de venit la bugetul local.

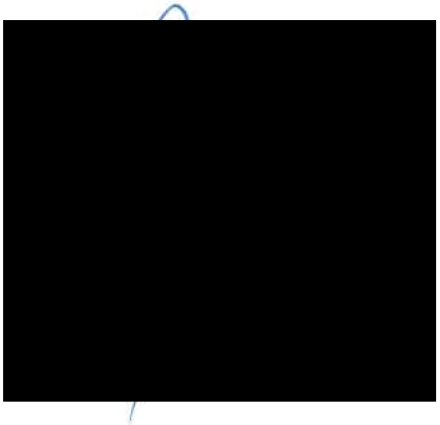
Având în vedere, cele prezentate, închirierea bunurilor se va desfășura cu respectarea condițiilor cuprinse în **LISTA** cu elementele de identificare, care constituie **Anexa nr.1**, la proiectul de hotărâre.

De asemenea, în susținerea proiectului de hotărâre se vor lua în considerare Raportul de evaluare și Documentația de atribuire, Studiul de oportunitate, în vederea organizării licitației publice pentru închirierea bunului menționat, conform ***Anexelor nr. 2, 3 și 4,*** care fac parte integrantă din proiectul de hotărâre.

Precizez că, proiectul de hotărâre a fost elaborat cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind normele de tehnică legislativă, conform Legii nr. 24/2000, republicată, iar potrivit art. 139 alin. (3) lit. g), acest proiect de hotărâre se adoptă cu votul majorității consilierilor în funcție, prezenți la ședință.

Luând în considerare cele expuse, consider îndeplinite condițiile de oportunitate și legalitate, astfel încât proiectul de hotărâre, în forma inițiată, poate fi supus aprobării consiliului local.

INSPECTOR,
DOBRE AUREL



COMISIA NR.1.Comisie buget-finanțe,urbanism,programe de dezvoltare economico-sociale și administrarea domeniului public și privat al comunei.

COMISIA NR.2.Comisie pentru administrație publică,juridică și de disciplină,de apărare a ordinii publice și a drepturilor cetățenilor,agricultură,gospodărire comunală,protecția mediului,servicii.

COMISIA NR.3.Comisie pentru sănătate,învățământ,cultură,protecție socială,activități sportive ți de agrement.

AVIZ FAVORABIL

Având în vedere OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cele trei comisii de specialitate mai sus menționate din cadrul Consiliului Local Grojdibodu, județul Olt, întrunite în ședința comună de lucru din data de: **31.08.2026.**

Au analizat proiectul de hotărâre cu privire la: aprobarea închirierii prin licitație publică a unui teren în suprafață de 15 mp, situat pe str. Cristache Sălcianu, nr. 108, având CF nr. 50920, în vederea amplasării unui container comercial mobil.

Prevederile Legii contabilității și ale finanțelor publice, prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

Față de cele mai sus prezentate Comisiile de specialitate avizează favorabil proiectul de hotărâre așa cum a fost inițiat de Primarul comunei Grojdibodu, județul Olt și propune supunerea acestui proiect spre dezbaterea Consiliului Local al comunei Grojdibodu, județul Olt în ședința ordinară din data de: **31.08.2026.**

COMISIILE DE SPECIALITATE

1.Președinte,

Iovancea Dorel [redacted]

Secretar,

[redacted]ădoi Rodica [redacted]

Membrii,

Sulu Marian [redacted]

Văncica Virgil

Vasile Minus

2.Președinte,

Ivan Ion [redacted]

Secretar,

Niță Marin [redacted]

Membrii,

Șuică Florinel [redacted]

3.Președinte,

Vîlcu Gigi [redacted]

Secretar,

Ghiță Vasilică Titel [redacted]

Membrii,

Stancu Virgil Adrian [redacted]