

HOTĂRÂREA NR. 312

din data de 28.12.2023

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații situate la etajul 1 al clădirii internat, înscrisă în CF nr. 64380, nr. cadastral 64380-C1, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6, Județul Cluj, proprietatea publică a Municipiului Turda

Consiliul Local al municipiului Turda, județul Cluj, întrunit în ședința publică ordinară din data de 28.12.2023;

Luând în dezbateră *proiectul de hotărâre* privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații situate la etajul 1 al clădirii internat, înscrisă în CF nr. 64380, nr. cadastral 64380-C1, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6, Județul Cluj, proprietatea publică a Municipiului Turda, elaborat din inițiativa Primarului municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere:

- existența unor spații disponibile, având destinația de spații pentru cazarea persoanelor, aflate la etajul 1 al clădirii internat, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6;

- necesitatea valorificării spațiilor în conformitate cu prevederile legale, precum și asigurarea folosinței acestora potrivit destinației lor;

- Referatul de aprobare nr. 49220/15.12.2023, întocmit de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian Matei, prin care se propune aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații situate la etajul 1 al clădirii internat, înscrisă în CF nr. 64380, nr. cadastral 64380-C1, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6, Județul Cluj;

- Raportul de specialitate nr. 49324/18.12.2023 al Serviciului Evidența Patrimoniului prin care se solicită aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații situate la etajul 1 al clădirii internat, înscrisă în CF nr. 64380, nr. cadastral 64380-C1, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6, Județul Cluj;

- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget – finanțe, prognoze economice*, nr. 2 – pentru *administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare* și nr. 3 – pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții, ale Consiliului Local al Municipiului Turda;

În conformitate cu prevederile:

- art. 332-348 ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- art. 1777 -1823 ale Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. a, art. 136, art. 139, alin. 1, alin. 3, lit. g, art. 196, alin. 1, lit. a, art. 197 din OUG nr. 57/2019 *privind Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a unor spații situate la etajul 1 al clădirii internat, înscrisă în CF nr. 64380, nr. cadastral 64380-C1, cu destinația de construcții administrative și social culturale, din incinta Liceului Teoretic „*Liviu Rebreanu*”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6, în suprafață totală de 710 mp, cu valoarea de inventar de 2.618.562,52 lei.

Art. 2. Datele de identificare a spațiilor care vor fi închiriate prin licitație publică sunt cuprinse în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Destinația spațiilor care vor fi închiriate prin licitație publică este de spații pentru cazarea persoanelor.

Art. 4. Se aprobă raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L., pentru spațiile ce fac obiectul închirierii prin licitație publică, prin care se stabilește nivelul minim al chiriei lunare la suma de 5.920 lei/lună, reprezentând valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții la licitație.

Art. 5. Durata pentru care se va încheia contractul de închiriere este de 1 an, cu posibilitatea de prelungire prin acordul scris al părților.

Art. 6. Cheltuielile de întreținere, reparații curente ale spațiilor închiriate, precum și cele aferente utilităților cad în sarcina locatarului.

Suma cu titlu de cheltuieli de întreținere pe care chiriașul va fi obligat să o achite va fi cea prevăzută în facturile transmise/emise de către Liceul Teoretic *Liviu Rebreanu*, cu sediul în Turda, str. Tineretului nr. 6, C.U.I. 454724, în calitate de titular al contractelor încheiate cu furnizorii de utilități (energie electrică, apă/canalizare și gaze naturale) și se va stabili/calcula astfel:

- consumul aferent serviciului de apa-canalizare, stabilit potrivit Anexei nr. 1 a Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 29/N din 1993 pentru aprobarea Normativului-cadru privind contorizarea apei și a energiei termice la populație, instituții publice și agenți economici, va fi de 2,4 mc/persoană/lună;

- consumul energiei electrice se va stabili în funcție de consumatorii utilizați sau conform citirilor referitoare la consum înregistrat de contorul pasant;

- în ceea ce privește încasarea consumului de gaze naturale, aceasta se va face prin determinarea volumului spațiului încălzit aferent zonei închiriate, din totalul volumului ce corespunde suprafeței totale încălzite a Liceului Teoretic *Liviu Rebreanu*, numai în perioada în care se utilizează gaze naturale în vederea încălzirii spațiilor atribuite sau, în conformitate cu consumul înregistrat de contoarele pasante.

Art. 7. Se aprobă documentația de atribuire, inclusiv caietul de sarcini pentru licitația publică pentru închirierea spațiilor identificate la art.1, care se constituie anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. În vederea participării la licitația publică, persoanele interesate vor achita următoarele taxe:

- a) caietul de sarcini - 50 de lei,
- b) taxa de participare - 100 lei,

c) garanția de participare – 11.840 lei, ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii minime. Contravaloarea garanției va rămâne la dispoziția proprietarului, din aceasta fiind reținute sumele datorate de locatar ca urmare a neplății chiriei la termenele stipulate în contract, sau ca rezultat al încălcării sau a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere.

Contravaloarea garanției de participare se va restitui ofertanților necâștigători, în baza unei cereri scrise a acestora, în termen de 10 zile lucrătoare de la data depunerii cererii.

În aceleași condiții se restituie garanția și în situația în care licitația se anulează din motive neimputabile ofertanților.

Art. 9. Se împuternicește Primarul municipiului Turda, dl. Cristian Octavian Matei, să semneze contractului de închiriere, care se constituie anexa nr. 3 a prezentei hotărâri și să numească prin dispoziție, comisia de evaluare a ofertelor.

Art. 10. Se aprobă desemnarea următorilor consilieri locali, ca reprezentanți ai Consiliului Local al Municipiului Turda, în Comisia de evaluare a ofertelor:

- dl. Paul Năstase – consilier local
- dl. Radu Mihai Sima – consilier local

Membrii supleanți:

- dl. Paul Marius Sârbu – consilier local
- dna. Mara Sur – consilier local

Art. 11. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Serviciul Evidență Patrimoniu și Primarul municipiului Turda, dl. Cristian Octavian Matei.

Art. 12. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Cluj, în condițiile și în termenele prevăzute de Legea nr. 554/2004 *a contenciosului administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 13. a) Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda, precum și Instituției Prefectului județului Cluj în vederea efectuării controlului legalității.

b) Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei municipiului Turda și pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

Năstase Paul



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL general al
municipiului TURDA,
Jr. Mărginean Elena Mihaela

VOTURI: pentru 16
împotrivă 4
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 20.

Numărul consilierilor participanți la vot este 20.

REFERAT DE APROBARE

la *Proiectul de hotărâre nr.*

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații situate la etajul 1 al clădirii internat, înscrisă în CF nr. 64380, nr. cadastral 64380-C1, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6, Jud. Cluj, proprietatea publică a Municipiului Turda

Luând în considerare:

- existența unor spații disponibile, având destinația de spații pentru cazarea persoanelor, aflate la etajul 1 al clădirii internat, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6;
- necesitatea valorificării spațiilor în conformitate cu prevederile legale, precum și asigurarea folosinței acestora potrivit destinației lor;

Având în vedere prevederile:

- art. 129, alin. 1 al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 129, alin. 2 lit. d, alin. (6), litera c, ale O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Reținând că:

- la etajul 1 al clădirii internat, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6, se află spații neocupate în prezent care, prin caracteristicile lor funcționale, au destinația de spații pentru cazarea persoanelor;

- în vederea valorificării spațiilor sus menționate precum și pentru a se asigura utilizarea acestora în conformitate cu destinația lor, autoritatea deliberativă poate adopta o hotărâre prin care să aprobe închirierea prin licitație publică a spațiilor disponibile, în condițiile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și ale Legii nr. 287/2009.

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. 1 al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: *(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.*

Alineatul 2, lit. c, al art. 129 din O.U.G. nr. 57/2019 prevede: *”Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții(...):*

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

Potrivit alin. (6), litera a, al art. 129, al aceluiasi act normativ: ”În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

” a) hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii”.

Propun: adoptarea Proiectului de hotărâre nr. privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații situate la etajul 1 al clădirii internat,

înscrișă în CF nr. 64380, nr. cadastral 64380-C1, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6, Jud. Cluj, proprietatea publică a Municipiului Turda inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI.

PRIMAR

CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



Serviciul Evidență Patrimoniu
Nr. 49324/18.12.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl reprezintă aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații situate la etajul I al clădirii internat, înscrisă în CF nr. 64380, nr. cadastral 64380-C1, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6, Jud. Cluj, proprietatea publică a Municipiului Turda.

Spațiile care vor face obiectul închirierii prin licitație publică fac parte din imobilul înscris în C.F. nr. 64380-C1, se află la etajul I al clădirii internat, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6 și aparțin domeniului public al Municipiului Turda.

Suprafața utilă a etajului I al clădirii internat este de 540,80 mp, aceasta fiind compusă din: magazie- 18.8 mp, cămară – 8.2 mp, magazie- 4.7 mp, cameră - 26.1 mp, cameră – 33.8 mp, cameră – 34 mp, cameră – 28.3 mp, dușuri- 35 mp, wc – 22.6 mp, spălătorie – 24.6 mp, hol- 50.3 mp, Sală de lectură – 57.3 mp, cameră – 33.2 mp, cameră – 33.8 mp, cameră – 33.8 mp, cameră- 33.4 mp, cameră – 33.8 mp, cameră - 29.1 mp. Suprafața totală desfășurată este de 684 mp și include și suprafața de 55 mp, a celor două spații cu destinația de ”casa scării”.

La parterul clădirii își desfășoară activitatea Biblioteca Municipală ”Teodor Murășanu”, darea în folosință gratuită a spațiilor utilizate de aceasta fiind aprobată prin H.C.L. nr. 16/2023, iar etajul II al clădirii este deținut în folosință de către Inspectoratul de Jandarmi Județean „Alexandru Vaida Voevod” Cluj, conform H.C.L. nr. 70/2021.

Având în vedere destinația și caracteristicile funcționale ale spațiilor mai sus descrise, acestea vor fi închiriate în vederea amenajării unor spații pentru cazarea persoanelor.

Contractul de închiriere va fi semnat pe o perioadă de 1 an, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților.

Chiria pentru folosința spațiilor închiriate va fi stabilită în urma licitației publice, valoarea minimă a acesteia fiind de 5.920 de lei/lună, conform raportului de evaluare întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L.

Licitația publică se va organiza și desfășura în conformitate cu prevederile art. 332-348 ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia, precum și clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului. Drepturile și obligațiile părților vor fi în conformitate cu prevederile art. 347 al O.U.G. nr. 57/2019, acestea completându-se cu cele prevăzute de art. 1777-1823 ale Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil.

O dată cu înscrierea la licitație, persoana interesată va depune suma de 11.840 lei, cu titlu de garanție de participare, reprezentând contravaloarea a 2 chirii minime.

Contravaloarea garanției va rămâne la dispoziția proprietarului, din aceasta fiind reținute sumele datorate de locatar ca urmare a neplății chiriei la termenele stipulate în contract, sau ca rezultat al încălcării sau a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere.

Contravaloarea garanției de participare se va restitui ofertanților necâștigători, în baza unei cereri scrise a acestora, în termen de 10 zile lucrătoare de la data depunerii cererii. De asemenea, garanția de participare se va restitui tuturor ofertanților care au depus oferte până la data limită de depunere a ofertelor stabilită prin anunțul de licitație, în cazul în care licitația se anulează din motive neimputabile acestora.

Spațiile vor fi predate către Municipiul Turda, în baza proces-verbal de predare- primire, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Cheltuielile aferente utilităților (energie electrică, gaze naturale, consumul aferent serviciului de apa-canalizare) cad în sarcina chiriașului și se vor calcula și achita în conformitate cu clauzele cuprinse în contractul de închiriere.

Având în vedere cele sus-expuse și ținând cont de prevederile legale incidente supunem dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Turda proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații situate la etajul I al clădirii internat, înscrisă în CF nr. 64380, nr. cadastral 64380-C1, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6, Jud. Cluj, proprietatea publică a Municipiului Turda.

Șef S.E.P.
Dan Cismaș



Întocmit, 1 ex.
Consilier S.E.P.
Șelaru Ana Maria



CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

afertent raportului nr 137 din 11.12.2023

<i>Tip proprietate</i>	Proprietate imobiliară cu destinație SPAȚII LOCATIVE/BIROURI
<i>Localizare proprietate</i>	Turda, str. Tineretului, Nr. 6,
<i>Proprietar</i>	MUNICIPIUL Turda
<i>Client (Solicitant)</i>	Primăria- Turda
<i>Destinatar</i>	Primăria -
<i>Scopul evaluării</i>	Estimarea „valorii de piață” a chiriei.
<i>Cea mai buna utilizare</i>	Spatii comerciale sau de Birouri in zona centrala a Cartierului MICRO 2 din Turda
<i>Metode de evaluare</i>	Abordarea prin comparatii de piata

Curs valutar utilizat 4.9677 lei/euro valabil 08.12.2023

EXPRIMAREA VALORILOR IN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR.

<i>Valorile determinate:</i>	
Valoare prin Abordarea prin piata	V= 5.920 LEI, adica cca. 1.193 EUR/lună
Valoare proprietate diferita de valoarea de piata- Capitalizarea veniturilor din inchiriere	Nu e cazul
Valoarea selectata	V _{piata} = 5.920 LEI/lună, adica cca. 1.193 EUR/lună,
	Valorile sunt fără TVA
Consider ca proprietatea evaluata in raportul de evaluare nr. 137 din 11.12.2023 poate fi acceptata la valoarea de piata mentionata, valoare estimata prin Abordarea prin Comparatii de piata	

Data : 11.12.2023 .

Executant : SC SC IRF Consulting.SRL Cluj- Napoca

- membru corporativ ANEVAR autorizatia 0262/2023

Intocmit: INDREI Romulus Fabian- evaluator autorizat, legitimatia 13325
membru ANEVAR, legitimatia 13325



CUPRINS

Declaratie de conformitate.....	3
CAPITOLUL I INTRODUCERE.....	6
1.1 REZUMAT	6
1.2 CERTIFICARE.....	7
CAPITOLUL 2. PREMISELE EVALUARII	7
2.1 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE.....	7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII	8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT.....	8
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE	8
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA	8
2.6 MODALITATI DE PLATA	8
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII.....	8
2.8 SURSE DE INFORMATII.....	9
2.9 RESTRICȚII DE UTILIZAR, DIFUZARE SI PUBLICARE.....	9
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII	9
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	9
3.3 TIPUL ZONEI.....	9
3.4 DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR.....	10
3.5 STAREA TEHNICA GENERALA	10
3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	10
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	11
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE	11
4.2 EVALUAREA TERENULUI.....	11
4.3 EVALUAREA PROPRIETATII	12
4.3.1 ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA	Error! Bookmark not defined.
4.3.2 ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN INCHIRIERE	Error! Bookmark not defined.
4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE	13

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Extras de Carte Funciară-
ANEXA nr. 2:	Plan de incadrare in zona
ANEXA nr. 3:	Schita functionala- bilantul de suprafata
ANEXA Nr. 4:	Determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe
ANEXA Nr. 5	Informatii de piata privitor la inchirieri spatii LOCATIVE/BIROURI
ANEXA Nr. 6:	Fotografii

IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/1996

Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : , 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2023

RAPORT DE EVALUARE INCHIRIERE SPAȚII LOCATIVE/BIROURI

Turda, str. Tineretului, Nr. 6

Proprietar: MUNICIPIUL Turda
Client: Primăria Turda

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. I R F CONSULTING SRL, al clientului, și al destinatarului

Decembrie 2023

Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2023, prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR – leg.13325 , pentru proprietatea imobiliară **SPAȚII LOCATIVE/BIROURI**, amplasat in Turda, str. Tineretului, Nr. 6, .

Prin prezenta confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele Internationale de Evaluare Editia 2023, codul etic al evaluatorului precum si toate recomandarile si normele metodologice emise de ANEVAR .

In prezentul raport de evaluare nu au avut loc devieri de la standardele de evaluare.

Cu respect,
INDREI ROMULUS FABIAN

Cluj Napoca
11.12.2023



- Abordarea prin comparații de piață
Valorile sunt fără TVA.

V= 5.920 LEI/lună, adică cca. 1.193 EUR/lună

Ipoteze:

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative, și aprecierile exprimate în raport
- valorile au fost estimate ținând seama de condițiile pieței la data evaluării și cadrul legislativ general referitor la tranzacțiile proprietăților
- Valoarea selectată este cea de la Abordarea prin Comparații de piață
- valorile includ valoarea TVA
- cursul de referință pentru conversia în valută este 4.9677 LEI/EUR.

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2023, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimăția nr. 13325
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare
-întreprinderi
-bunuri mobile



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

IRF CONSULTING SRL

C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2023

Catre

Primăria Turda

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-SPAȚII LOCATIVE/BIROURI- situate în Turda, str. Tineretului, nr. 6, – proprietate a Municipiului Turda- domeniul public.

Pct.2 – scopul evaluarii- estimarea valorii chiriei obtenabile pe piata in vederea inchirierii parțiale a proprietății.

Proprietatea supusa evaluarii consta in:

SPAȚII LOCATIVE/BIROURI, inscris la BCPI Turda in CF 64380, nr. topo 64380-C1

TEREN AFERENT CONSTRUCTIILOR: 1325 mp din CF nr. 64380.

A fost analizat amplasamentul si starea tehnica a cladirii, dotarea cu utilitati si au fost făcute fotografii la interior si exterior,. Nu au fost făcute măsurători ale spatiilor avand disponibile releveele clădirii si extrasul de carte funciara.

Evaluatorul a verificat si certifica faptul ca imobilul vizitat la fata locului este cel care este mentionat in actele de proprietate si in documentatia cadastrala. Starea de fapt coincide cu situatia tabulara.

Având în vedere acest lucru s-a trecut la intocmirea raportului de evaluare in ipoteza ca proprietatea este lipsita de sarcini si inchiriabilă in starea tehnica constatata la data inspectarii.

La data evaluării proprietatea nu era utilizata.

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2023:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2023	1. SEV 100 – Cadrul general (IVSCadrul general) 2. SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) 3. SEV 102 – Implementare (IVS 102) 4. SEV 103 – Raportare (IVS 103) 5. SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) 6. SEV 400 – Verificarea evaluărilor
Ghiduri metodologice de evaluare	7. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Metodologia de evaluare aplicată:

- abordarea prin comparații de piata- sunt informatii de piata disponibile pentru birouri și pentru spații comerciale
- abordarea prin metode bazate pe veniturile din inchiriere- sunt informatii de pe piata inchirierilor de proprietati comparabile.

Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator este 08.12.2023.

Valorile determinate CHIRIE SPAȚII LOCATIVE/BIROURI:

1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 08.12.2023.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2. PREMISELE EVALUARII

2.1 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și 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 și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a destinatarului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii chiriei obținabilă în situația expunerii proprietății spre închiriere.

Valoarea de piață determinată conform standardelor de evaluare **SEV 230** – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și ghidului de evaluare **GEV 530** - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil.

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adresează clientului și destinatarului: **Primăria Turda.**

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Spații adecvate ca spații comerciale sau birouri amplasate la Parterul imobilului din str. Tineretului, Nr. 6, înscris în CF nr. 64380- BCPI Turda

Teren în suprafață de 1325 mp înscris în CF nr. 64380, nr topo 64380-C1- BCPI Cluj- nu face obiect al prezentei lucrări- spațiile propuse spre închiriere presupune că potențialul chiriei va avea drept de acces peste terenul aferent.

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

- abordarea prin comparații de piață- sunt informații de piață disponibile

Având în vedere scopul evaluării și tipul valorii nu se impun alte metodologii de evaluare.

DEFINIȚII

VALOAREA DE PIAȚĂ

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referință a evaluării: 08.12.2023

În procesul de evaluare s-au utilizat date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

2.6 MODALITATI DE PLATA

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata la data de 08.12.2023 in prezenta Dlui Dan CISMAȘ- reprezentantul clientului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii atat la exterior si parțial la interior, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de închiriere ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - In Anexa 5 sunt prezentate ofertele de inchiriere a unor proprietati comparabile, valorile de tranzactionare efective sunt cu cca. 5-10% mai mici fata de cele de ofertare.
 - In Anexa 4 sau utilizat comparabile- spatii LOCATIVE/BIROURI in zona centrala a orasului și a Cartierelor MICRO I- III, expuse la închiriere- pentru fiecare proprietate este indicata sursa de informare.
 - Alte informatii de la agentii imobiliare din Cluj- Napoca
- Acte si documente primite de la client

2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Descrierea juridica:

Evaluatorul a verificat si certifica faptul ca imobilul vizitat la fata locului este cel care este mentionat in actele de proprietate si in documentatia cadastrala. Starea de fapt coincide cu situatia tabulara
Dreptul de proprietate: MUNICIPIUL Turda conform Extras CF nr. 64380 sub cap. B.6, BCPI Turda, - Anexa 1
Proprietatea nu este grevata de sarcini.

3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona semicentrala a orasului si mediană a cartierului MICRO II- Turda, zona mixta- de locuinte individuale si blocuri de locuinte vechi cu regim de inaltime S+P+ 4 nivele- preponderent- școală Liceul LIVIU REBREANU, spatii comerciale la parter de blocuri in zona MATERNA, supermarket LIDL, KAUFLAND, ALTEX, restaurante, sedii de agenții bancare la 350 m pe str. Calea Victoriei

In zona se afla :

- Locuințe in blocuri de locuințe colective, locuințe individuale pe str. Mihai Viteazu
- Unitati comerciale la cca 200- 400 m, magazine tip ABC, spatii comerciale si prestari servicii in imediata apropiere
- Liceul LIVIU REBREANU in imediata apropiere
- Primaria Turda la cca. 2.5 km in Piata 1 Decembrie
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.5 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 6 km.

Institutii de cult- se afla in apropiere

Unitati medicale- in centrul orasului si cabinete medici de familie in cartierele MICRO I- III

Sedii de banci- la cca 350- 400 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFFEISEN Bank, CEC Bank pe Calea Victoriei

Utilitati edilitare:

Retea urbana de energie electrica: *existenta*

Retea urbana de apa: *existenta*

Retea urbana de canalizare: *nu este*

Retea urbana de termoficare: *nu este*

Retea urbana de gaze: *existenta*

Retea urbana de telefonie mobila: *existenta*

3.3 TIPUL ZONEI

- Amplasare- in zona mixtă de locuinte unifamiliale și blocuri de locuințe colective,
- Suprafata parcelei de teren cu suprafata totală de $S = 1325$ mp din care suprafata imobilului în care sunt spațiile de închiriat are suprafata construita de 710 mp, diferența este suprafată liberă
- Accesul la imobil se poate face prin curtea Liceului „Liviu Rebreanu” (din care provine imobilul analizat) cu acces din str. Tineretului nr. 6 sau din str. Macilor nr.1-3 la care are front direct..
- Relief- teren plat pe toată suprafata
- Tip drum acces: drum public asfaltat- str. Tineretului și apoi pe alee betonată

3.4 DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

Cladire a fostului internat de elevi ai Liceului Liviu Rebreanu la această dată neutilizat decât parțial – la Parter este 1 Capelă, spații anexe si anexe administrative. La etajul 2 și 3 sunt spații in utilizarea Poliției Locale Turda. Clădire cu regim înălțimr P+3E, structura pe cadre din beton, zidărie de umplutură din cărămidă, închideri cu tâmplărie PVC + geam termopan cu geam simplu strat pe casa scărilor, Pardoselile mixte- mozaic spălat pe casa scării și Holul etajului 1, gresie pe coridoare si grupuri sociale. Spațiile sunt in curs de reabilitare a finisajelor si a rețelilor interioare de utilități. Stare tehnică bună a structurii de rezistență, finisaje slabe la etajul 1.

3.5 STAREA TEHNICA GENERALA

Aspect de spatii de birouri cu finisaje foarte vechi, timplarie cu PVC si geam termopan recent puse in operă însă trebuie refăcuți șpaletii, rețelele de utilitati functionale.

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE- Centrală termică pe gaze care deservește toate clădirile liceului. Încălzirea nu se face pe timpul vacanțelor școlare

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ*CANAL- spațiile analizate dispun de grupuri sanitare.

Inchirierea spațiilor analizate impun costuri pentru contorizarea separată a utilităților

3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

SPAȚII COMERCIALE și ADMINISTRATIVE (LOCUINȚE și BIROURI

In acest context proprietatii imobiliare analizate, îi va fi conferita cea mai buna utilizare ca unitate de spatii de tip administrativ- BIROURI- tinand seama de amplasarea defavorabila -este amplasata in incintă comună cu alți locatari, imprejmuită, in zona centrală a Cartierului MICRO II dar fără front la străzile cu vad comercial.

Spațiile comerciale au acces direct de pe trotuar, geamuri la străzi intens circulate pietonal- nu e cazul pentru proprietatea analizată.

Analiza cererii

Cererea de spatii de tip administrativ sau comercial, este la un nivel destul de scazut in comparatie cu nivelul ofertei in conditiile in care proprietarii nu sunt dispusi a vinde in speranta revenirii pietei la nivelul de dinainta declansarii crizei globale din august- septembrie 2008 și apoi criza creată de pandemia creată de noul virus COVID 19 in perioada 2020- 2022 iar la această dată situației geo-politice de la granițele țării.

In analiza cererii trebuie sa se tina seama de aparitia si manifestarea pe piata a micilor intreprinzatori care nu au posibilitatea construirii unor spatii proprii, coroborat cu lipsa terenurilor libere si construibile in zona ultracentrala și centrală a orașului, si care isi desfasoara activitatea in spatii inchiriate. De asemenea trebuie sa se tina seama de perspectiva dezvoltarii economice a Romaniei in general si a municipiului Turda in particular.

Analiza ofetei

Oferta de spatii comerciale sau administrative in zona centrala si ultracentrala, este consistenta in raport cu cererea de astfel de spatii. In zona in care se afla proprietatea de evaluat, principalii proprietari ai cladirilor sunt persoane fizice rezidentiale sau societati ce desfasoara activitati comerciale (la spatii cu vitrina la strada) sau administrative- birouri sau locuințe (situate in general in curte interioară sau la nivelele superioare a blocurilor de locuinte).

Fie ca sunt persoane fizice sau persoane juridice, detinatorii de astfel de spatii, daca nu le exploateaza in cadrul propriilor afaceri sunt, in mare majoritate, dispusi in a le inchiria, obtinind astfel venituri continue fara a pierde dreptul de proprietate.

La aceasta data piata imobiliara este instabila pe fondul crizei economico- financiare mult prelungita in Romania și datorită perioadei de pandemie datorita COVID 19 și a situației geo-politice de la granițele țării. In ultimii 3-4 ani numarul tranzacțiilor s-a diminuat drastic, atât vânzătorii cat și cumpărătorii stau in expectativa, primii spera in revenirea pietei la nivelul de dinaintea declansarii crizei iar investitorii asteapta scaderea continua a preturilor.

Sunt expuse la vanzare un numar foarte redus de proprietati comparabile acestea nu se tranzactioneaza decat in situatii speciale- vand numai cei care au probleme financiare dar la pret mult sub cele inregistrate in primavara- vara anului 2020.

In negocierea pretului la proprietati comparabile s-a ajuns la diminuarea valorii de oferta pana la 5-10%.

Echilibrul pietei

Tinand seama de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona ca piata proprietatilor imobiliare specifice proprietatii analizate ca fiind o “piata instabila” este favorabila oportunistilor care pot achizitiona proprietati la preturi foarte convenabile.

Factorul care echilibreaza in oarecare masura cuantumul cererii cu cel al ofertei este dat de puterea financiara scazuta a potentialilor cumparatori. Acest fapt are drept urmare o reprimare a unei parti a cererii care nu se mai manifesta pe piata din cauza perceperii imposibilitatii de a incheia o tranzactie.

Din punct de vedere al chiriilor se pot da exemple de inchiriere a spatiilor cu destinatie comerciala în zona centrală a orașului și principalele artere de circulați (Pța Republicii, Pța Romană, Calea Victoriei,ș.a.) la prețuri de 5-15 EUR/mp, sau Birouri in zona centrala a orasului și a cartierelor I- III, la valori cuprinse între 3-6 EUR/mp.

Pentru suprafete mari chiriile pot fi mai reduse. Cele mai bine cotate spatii, atât la inchiriere cit si la vanzare, sunt cele cu vitrina la principalele artere din zona centrala si ultracentrala. Amplasarea pe strazile secundare din apropierea acestora implica o scadere a interesului investitorilor si ca atare o diminuare a valorii proprietatilor.

PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI COMPARABILE- la închiriere- amplasate in curți comune:

Minim: 3 EURO/mp

Maxim: 6 EURO/mp- spatii comerciale cu suprafete utile reduse in imobile nou edificate

Valori de ofertă cu TVA inclus.

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este 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.

Pentru a fi luata in considerare, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie legal permisa, fizic posibila, financiar fezabila si maxim profitabila.

Tinand cont de tipul constructiei aferente proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de “**SPATII de LOCUINȚE/ADMINISTRATIVE**”.

Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, rezulta:

- este permisibila legal: este conforma cu avizele existente;
- indeplineste conditia de fizic posibila: numai dupa reabilitarea spatiilor (costuri semnificative prin prisma starii tehnice constatate la inspectarea proprietatii);
- criteriul fezabil financiar presupune ca veniturilor provenite din exploatarea proprietatii acopera cheltuielile de exploatare, conditie care este indeplinita;
- maxim productiva, referindu-se la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile exploatarii in varianta aleasa.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

Având în vedere scopul evaluării- închirierea unor spații din cadrul imobilului administrat de Primăria Turda se presupune ca potențialii investitori vor avea dreptul de acces la spațiile analizate- terenul nu face obiect al prezentului raport de evaluare.

4.3 EVALUAREA PROPRIETĂȚII pentru ÎNCHIRIERE- ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării directe în ipoteza închirierii spațiilor. Metoda are la bază considerentul potrivit căruia proprietatea imobiliară evaluată constituie o investiție generatoare de venituri. Capacitatea investiției de a produce profit constituie un element esențial care influențează valoarea proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate probleme metodologice și practice:

- determinarea marimii venitului anual reproductibil (castigul disponibil prin închiriere)- în ipoteza ca spațiile sunt închiriable
- estimarea costurilor pentru reabilitarea spațiilor pentru a fi închiriable- nu e cazul
- estimarea gradului de ocupare la închiriere
- estimarea cheltuielilor de exploatare suportate de proprietar (impozite pe clădiri, alte cheltuieli)

S-au avut în vedere următoarele considerente:

- tariful la închiriere este estimat față de valoarea medie înregistrată la închiriere a altor spații comparabile,
- Chiria este percepută în valută (EUR), plata efectuându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății.
- Plata chiriei se face lunar, în avans, neincluzând cheltuielile de întreținere, acestea din urmă fiind suportate de chirias.

Pentru proprietatea analizată se estimează o chirie obținabilă de:

- Spații LOCATIVE/BIROURI- EUR/ mp (cu TVA inclus)- vezi Anexa 5- valori de ofertă la închiriere de spații fără vitrină la străzi cu vad pietonal sau amplasate la mezanin

În Anexa 5 se prezintă proprietăți comparabile expuse la închiriere (amplasamente în zona centrală a municipiului Turda și zona Cartierelor MICRO I- III, sau reținut spații cu suprafețe comparabile, starea finisajelor peste gradul de finisare a spațiilor analizate).

În baza informațiilor de piață prezentate în Anexa 5 s-a întocmit Grila datelor de piață prin analiză comparativă pe perechi de date prezentată în Anexa 4.

În cuantumul nivelului de diferențieri între proprietatea analizată și comparabile s-au avut în vedere următoarele:

Elem.de comparatie	Prop. de evaluat	Comp. C1	Comp. C2	Comp. C3	Comp. C4
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de închiriere	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Condițiile pietei	dec.-23	dec.-23	dec.-23	dec.-23	dec.-23
Ajustari		ofertele de închiriere valabile la data evaluării			
Localizare	str. Tineretului nr. 6	str. Câmpiei nr. 1	str. Gh. Șincai	Pța Romana, nr.24	Calea Victoriei
		mai depărtată de centru dar la artera principală	zona centrală a orașului- vis-a-vi de Piața agroalimentară	la artera importantă și mai aproape de centru	în apropiere, la principala arteră
Ajustare %		-10%	-20%	-10%	-10%

Ajustari		Au fost aplicate ajustari negative - zone mai bine cotate-amplasate in zone cu vad pietonal mai bun			
Acces proprietate	curtecomună- 2 loc parcare	curte individuală- 15 loc parcare	curte individuală- 8 loc parcare	fără locuri parcare	fără locuri parcare
Ajustări		-10%	-10%	10%	10%
		ajustări negative la C1 și C3-proprietăți individuale cu locuri de parcare și pozitive la C3 și C4 care nu au locuri de parcare			
Caracteristici constructive	zidărie cărămidă	zidărie cărămidă	zidărie cărămidă	zidărie cărămidă	zidărie cărămidă
Ajustari		nu se impun ajustări-			
An constructie	aprox. 1970	comparabil	aprox 1985	dupa 1990	1975
Ajustare %		0%	0%	-20%	-5%
Ajustari		ajustări negative față de diferența de vârstă la C3 și C4			
Suprafețe utile	488.70	104.00	55.00	300.00	1300.00
Ajustare %		-10%	0%	-5%	10%
Ajustari		S-au aplicat ajustari pozitive la valorile unitare- suprafețele mai mari pe zona centrală sunt mai greu inchiriable			
Echiparea tehnico-edilitara, dotari	toate util.	toate util.	toate util.	toate util.	toate util.
Ajustare (€)		nu se impun ajustări			
Finisaje	slabe	mai bune	mai bune	mai bune	mai bune
Ajustare (€)		-5%	-20%	-20%	-20%
Ajustari		ajustari negative pentru a fi închiriable spațiile de evaluat necesită refacerea finisajelor și a instalațiilor de utilități			
Componente non imobiliare	alee beton, spații verzi	similar	similar	similar	similar
Ajustare (€)		0%	0%	0%	0%

In aceste ipoteze valoarea chiriei obtenabile devine:

VALOAREA CONȚINE T.V.A.- valorile chiriilor comparabilelor provin de la persoane fizice- includ cota TVA- implicit valoarea determinată este cu TVA, V= 2.9 EUR/mp.lună, valoarea unitară fără TVA este V= 2.44 EUR/mp.lună	
VALOAREA TOTALĂ A CHIRIEI	V_{chirie}= 5.920 LEI/lună adica cca. 1.193 EUR/lună,

4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate SPATII LOCATIVE/BIROURI:

- Abordarea prin comparatii de piata **V= 5.920 LEI, adica cca. 1.193 EUR/lună**

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA CHIRIEI OBTENABILE LA INCHIRIERE a PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATĂ	V_{chirie}= 5.920 LEI/lună adica cca. 1.193 EUR/lună,
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin comparații de piață
VALOAREA CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR
Ing. INDREI ROMULUS FABIAN



SOCIETATEA COMERCIALĂ
IRF CONSULTING CLUJ-NAPOCA



PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. I R F CONSULTING S.R.L. Cluj-Napoca – își desfășoară activitatea în domeniul evaluărilor de active (proprietăți imobiliare, bunuri mobile, întreprinderi, etc.), având în portofoliu clienți (permanenți și ocazionali) persoane fizice (peste 1500) și persoane juridice (peste 200):

- ◆ societăți comerciale (peste 200);
- ◆ bănci comerciale și alte instituții de creditare;
- ◆ fonduri de investiții;
- ◆ societăți de lichidare/insolvență;
- ◆ firme de consultanță în domeniul fondurilor europene, studii de fezabilitate, studii de piață etc.

Societatea activează pe piața din Anul 1996, administrator este **INDREI Romulus Fabian**, iar coordonatorul lucrărilor de evaluare este ing. **INDREI Romulus Fabian**, membru titular ANEVAR.

Reprezentanții (angajații, colaboratorii) *S.C. I R F CONSULTING S.R.L.* au studii superioare economice/tehnice, sunt membrii ai *Asociației Naționale a Evaluatorilor din România* (ANEVAR) și dispun de următoarele calificări și certificări privind evaluarea:

- ◆ *Evaluarea proprietăților imobiliare* (ANEVAR);
- ◆ *Evaluarea bunurilor mobile* (ANEVAR);
- ◆ *Evaluarea întreprinderilor* (ANEVAR);

Responsabil pentru întocmirea prezentului Raport de evaluare este ing. INDREI Romulus Fabian, evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile si de intrprindere, membru titular ANEVAR, legitimatia 13325, valabila pentru anul 2023.

I R F Consulting SRL Cluj Napoca
Certificat membru Corporativ ANEVAR
Autorizatie nr. 0262 /2023



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64380 Turda

Nr. cerere	2642
Ziua	25
Luna	01
Anul	2023
Cod verificare 100126670272	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Str Tineretului, Nr. 6, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64380	1.325	teren împrejmuit; Lot-4 imobil împrejmuit parțial pe latura nordică și vestică cu gard de beton.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	64380-C1	Loc. Turda, Str Tineretului, Nr. 6, Jud. Cluj	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:710 mp; Corp 3 , internat, cu regim de inaltime P+3E, compus din: la parter: 1 capela, 2 sali lectura, 2 biblioteci, 3 depozite, 1 sala dusuri, 2 grupuri sanitare, 1 spalatorie, 2 casa scarii, 1 vestiar, 1 sala de forta, 1 cabinet medical, 3 magazii, 2 holuri, 1 antreu, 1 coridor, 1 acces; la Etajul 1: 10 dormitoare, 1 sala dusuri, 1 grup sanitar, 1 spalatorie, 2 casa scarii, 1 camera pedagog, 1 sala lectura, 1 magazie, 1 hol, 1 coridor; la Etajul 2: 10 dormitoare, 1 sala dusuri, 1 grup sanitar, 1 spalatorie, 2 casa scarii, 1 camera pedagog, 1 sala lectura, 1 magazie, 1 hol, 1 coridor; la Etajul 3: 10 dormitoare, 1 sala dusuri, 1 grup sanitar, 1 spalatorie, 2 casa scarii, 1 camera pedagog, 1 sala lectura, 1 magazie, 1 hol, 1 coridor.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40087 / 26/11/2019	
Act Administrativ nr. 258, din 22/11/2019 emis de PRIMARIA TURDA;	
B1 Se înființează cartea funciară 64380 a imobilului cu numărul cadastral 64380/Turda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 63190 înscris în cartea funciară 63190;	A1
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege, respectiv dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL TURDA, CIF:4378930, DOMENIUL PUBLIC	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrări ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

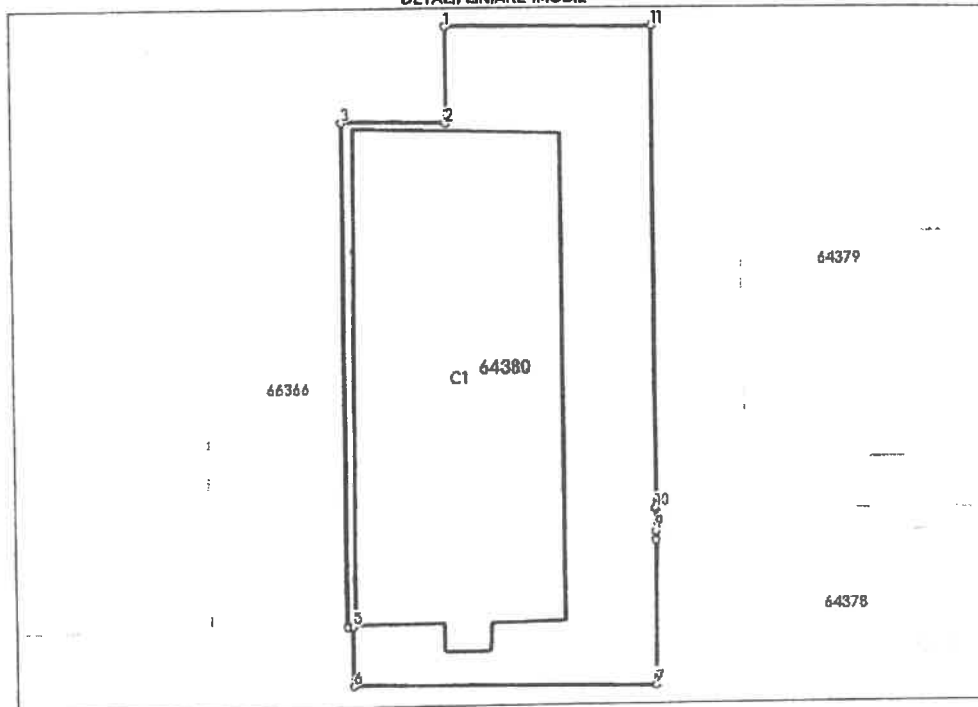
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64380	1.325	Lot-4 Imobil împrejmuit parțial pe latura nordică și vestică cu gard de beton.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți. construcții	DA	1.325	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	64380-C1	construcții administrative și social culturale	710	Cu acte	5. construită la sol: 710 mp; Corp 3, înmat. cu regim de înălțime P+3E, compus din: la parter: 1 capela, 2 sală lectură, 2 biblioteci, 3 depozite, 1 sală dusuri, 2 grupuri sanitare, 1 spalatorie, 2 casa scării, 1 vestiar, 1 sală de forță, 1 cabinet medical, 3 magazii, 2 holuri, 1 antreu, 1 coridor, 1 acces; la Etajul 1: 10 dormitoare, 1 sală dusuri, 1 grup sanitar, 1 spalatorie, 2 casa scării, 1 camera pedagog, 1 sală lectură, 1 magazie, 1 hol, 1 coridor; la Etajul 2: 10 dormitoare, 1 sală dusuri, 1 grup sanitar, 1 spalatorie, 2 casa scării, 1 camera pedagog, 1 sală lectură, 1 magazie, 1 hol, 1 coridor; la Etajul 3: 10 dormitoare, 1 sală dusuri, 1 grup sanitar, 1 spalatorie, 2 casa scării, 1 camera pedagog, 1 sală lectură, 1 magazie, 1 hol, 1 coridor.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	7.889
2	3	8.693
3	4	41.783
4	5	0.5
5	6	4.98
6	7	24.879
7	8	12.157
8	9	0.744
9	10	1.901
10	11	39.964
11	1	16.914

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura olografa, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitatii care a solicitat prezentarea acestui extras.

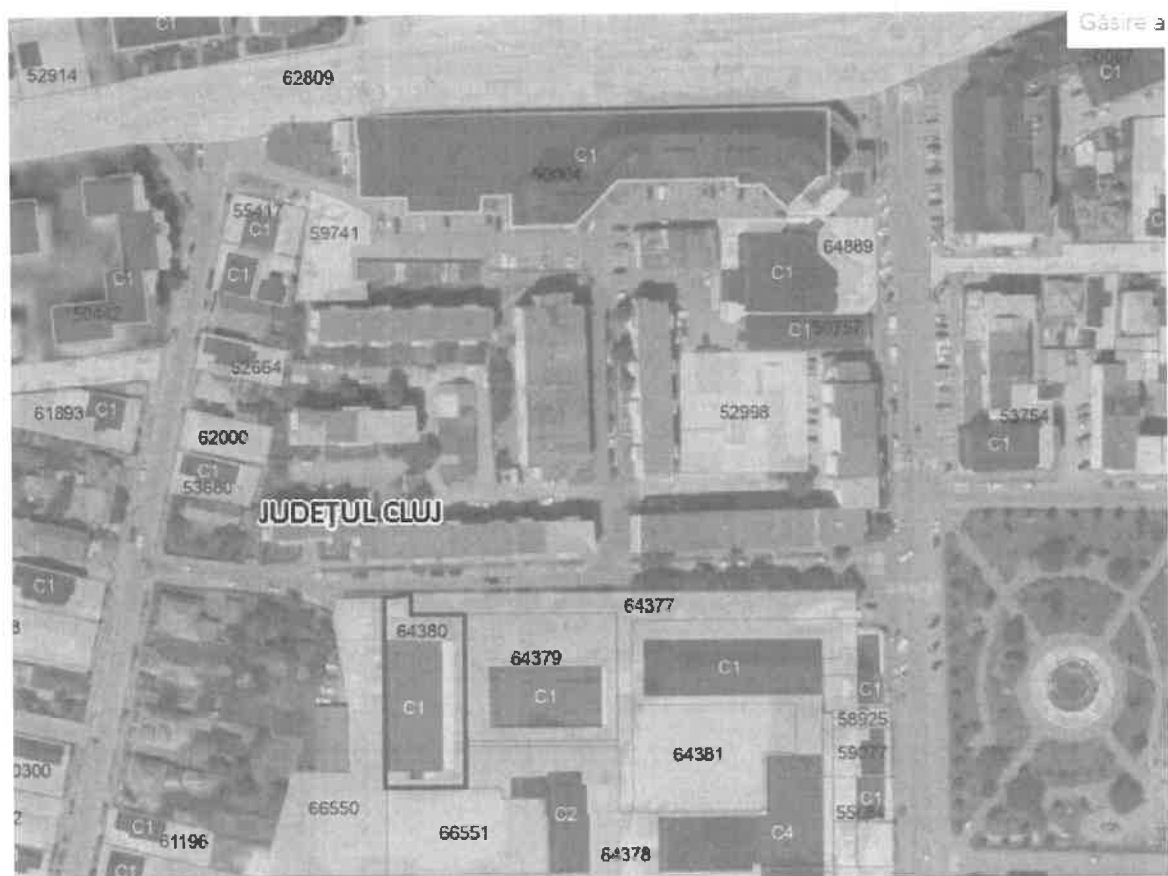
Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data si ora generarii,

25/01/2023, 09:37



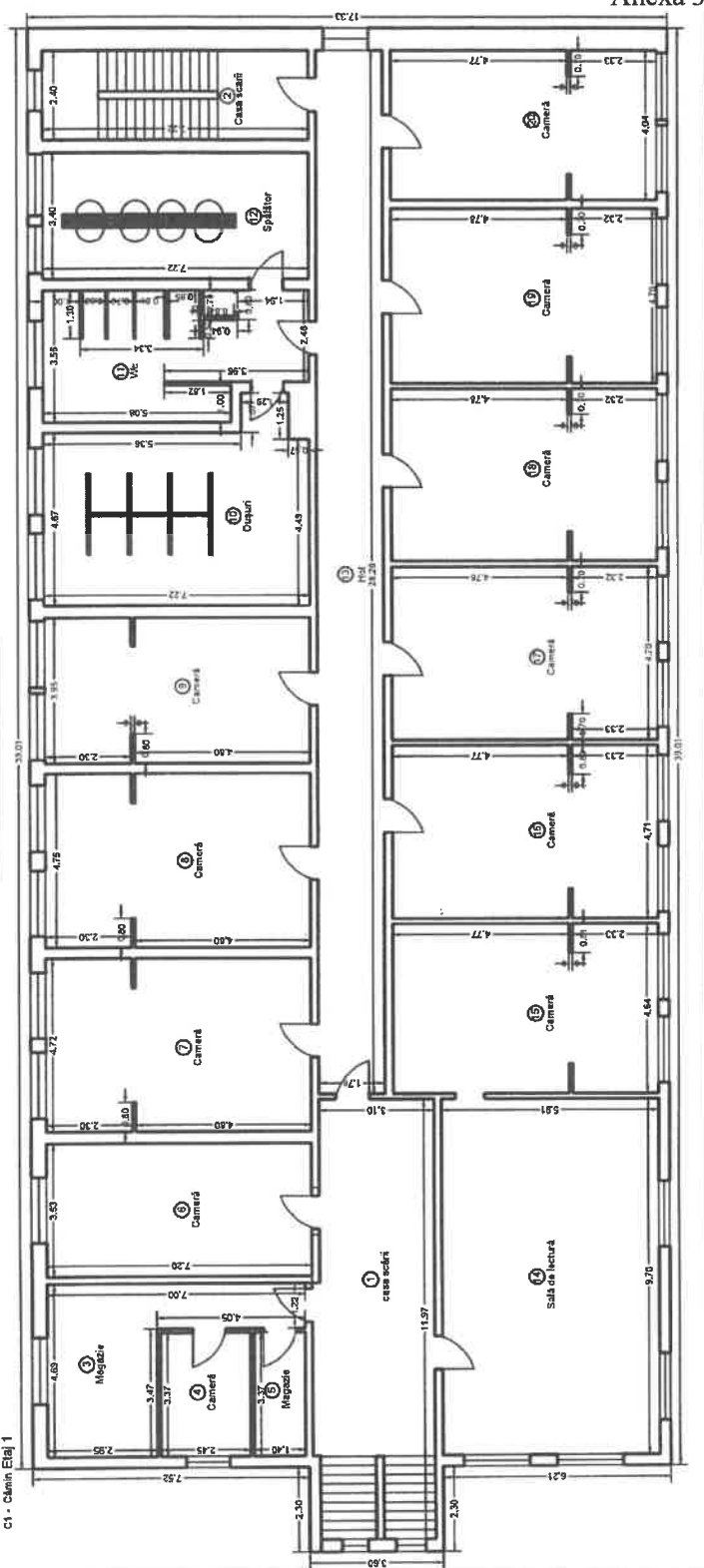
ANEXA 2



"Liviu Robreanu", etaj 1, Turda, str. Tineretului, spatiu biblioteca

Sl. Indikasi	Denominasi	Sudipno	Observasi
1	Gras sapan	350,0	
2	Gras sapan	175,0	--
3	Supurap	500,0	
4	Magasin	18,8	
5	Magasin	2,2	
6	Magasin	4,7	
7	Magasin	25,1	
8	Magasin	34,0	
9	Magasin	75,0	
10	Magasin	35,0	
11	Wia	22,6	
12	Spillier	24,6	
13	Wia	50,3	
14	Wia	57,3	
15	Cernis	33,2	
16	Cernis	33,6	
17	Cernis	33,9	
18	Cernis	33,9	
19	Cernis	33,6	
20	Cernis	33,6	
21	Cernis	29,1	
22	Sawatirg unti	540,3	
23	Supurap	684,0	
			TOTAL SUPURAP DESFAKSIKAPATA
			684,0

C1 - Cămin Etaj 1



Anexa 4

<i>Elem.de comparatie</i>	<i>Propr. de evaluat</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>	<i>Comparabila 4</i>
<i>Valoare oferta (€/lună)</i>		750	4,200	1,300	4,500
<i>Marja negociere (%)</i>		-10%	-20%	-10%	-10%
<i>Ajustare</i>		-75	-840	-130	-450
Pret estimat (€)- TVA inclus		675	3,360	1,170	4,050
Suprafața utilă	488.7	200	822	300	1,300
Pret unitar estimat (€)- fara TVA		3.8	5.1	4.3	3.5
<i>Elemente de comparatie specifice tranzactiei</i>					
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		3.8	5.1	4.3	3.5
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		4	5	4	3
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		4	5	4	3
Conditiiile pietei	Dec-23	Dec-23	Dec-23	Dec-23	Dec-23
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		3.8	5.1	4.3	3.5
<i>Elemente de comparatie specifice proprietatii</i>					
Localizare/vecinatati	str. Tineretului nr. 6	str. Câmpiei nr. 1	str. Gh. Șincai	Pța Romana, nr.24	Calea Victoriei
<i>Ajustare %</i>		-10%	-20%	-10%	-10%
<i>Ajustare (€)</i>		-0.4	-1.0	-0.4	-0.3
<i>Pret ajustat (€)</i>		3.4	4.1	3.9	3.1
Acces proprietate	curtecomună- 2 loc parcare	curte individuală- 15 loc parcare	curte individuală- 8 loc parcare	fără locuri parcare	fără locuri parcare
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	10%	10%
<i>Ajustare (€)</i>		-0.3	-0.4	0.4	0.3
<i>Pret ajustat (€)</i>		3.0	3.7	4.3	3.4
Facilitati/impedimente	are loc parcare	are loc parcare	are loc parcare	nu are loc parcare	nu are loc parcare
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		3.0	3.7	4.3	3.4
Suprafata utila, mp	488.70	104	55	300	1300
		-10%	0%	-5%	10%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		2.7	3.7	4.1	3.8
Suprafata teren, mp	cota indiviza	1000	1273	cota	cota

				indiviza	indiviza
Valoare teren		0	0	0	0
Valoare cladire(€)		2.7	3.7	4.1	3.8
An constructie	aprox. 1970	comparabil	aprox 1985	dupa 1990	1975
Ajustare %		0%	0%	-20%	-5%
Ajustare (€)		0.0	0.0	-0.8	-0.2
Pret ajustat (€)		2.7	3.7	3.3	3.6
Echiparea tehnico-edilitara	curent el., apa, canalizare, gaze	comparabile	comparabile	comparabile	comparabile
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		2.7	3.7	3.3	3.6
Finisaje	slabe	mai bune	mai bune	mai bune	mai bune
Ajustare (%)	necesită renovare	-5%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (€)		-0.14	-0.74	-0.65	-0.72
Pret ajustat (€)		2.60	2.9	2.6	2.9
Amenajare teren,	alce beton, spații verzi	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Pret ajustat (€)		2.6	2.9	2.6	2.9
Ajustare totala bruta absoluta - Euro		117	883	173	493
Ajustare totala bruta absoluta - %		17.3%	26.3%	14.8%	12.2%
Numar ajustari		5	4	6	7
Valoare piata proprietate		2.6	2.9	2.6	2.9
Valoarea estimata (Euro/lună)	fara TVA	2.9	CONCLUZIE: Comparabila 4 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea proprietatii de evaluat pe aceasta cale.		
Valoarea estimata (lei/lună)	fara TVA	14.2			



Anexa 5

SPATII DESTINATE INCHIRIERII- SPAȚII LOCATIVE/BIROURI

POZ.1- <https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDfCKzd.html>

Turda, Cluj

5 200 m²

750 €

Salvează

Contact

RE/MAX Best

Arată toate anunțurile



Casa de inchiriat langa Kaufland Turda

Turda, Cluj

750 €

[Propune un preț](#)

Prezentare generală

Suprafață	200 m²	Chirie	Cere informații
Numărul de camere	5	Depozit	Cere informații
Tip clădire	singur in curte	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Numar de etaje	un nivel	Liber de la	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Stare	Cere informații

Descriere

Vă propunem spre închiriere o casă individuală lângă Kaufland!

Locația se află pe strada Câmpiei nr. 1, lângă Kaufland și este pretabilă pentru activitate comercială, birouri, grădiniță, restaurant.

Există posibilitatea de amenajare a parcării pentru aproximativ 15 de mașini.

Imobilul are 170 mp utili și este format din două corpuri de clădire, având 5 camere, 2 băi utilate, 2 bucătării, hol, două pivnițe, garaj.

Pentru informații suplimentare, contactați-ne cu încredere!

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Tip vânzător	agenție
Tip încălzire	centrală pe gaz, centralizat
Anul construcției	1970

POZ.2- vezi- https://www.piata-az.ro/casa-de-inchiriat-turda-822902?utm_source=oferte360.ro

De inchiriat spatiu comercial si/sau birouri in Turda, zona Centrala



4.200 EURO

0364 642 224

TRIMITE MESAJ

ORAS

Turda

822.21mp

Welt Imobiliare

Cluj

Welt Imobiliare este o agentie imobiliara din Cluj Napoca care activeaza cu succes pe piata de profil incepand din anul 2003. Prin calitatea serviciilor oferite, Welt Imobiliare si-a castigat inca de la inceputul



Welt Imobiliare va ofera la inchiriere un spatiu pentru birouri si spatiu comercial.

Daca doresti sa iti extinzi afacerea acest imobil este alegerea potrivita.

Compartimentarea foarte buna face ca acest spatiu sa fie ideal pentru o firma de IT, centru medical, sau restaurant.

Curtea interiera se poate utiliza pentru parcare sau terasa pentru restaurant.

Acesta se afla intr-un imobil nou construit la etajul 2 din 2.

Spatiul are o suprafata de 822,21 mp ,

Spatiul are suprafata construita desfasurata de 822.21 mp si este compartimentat astfel:

SUBSOL :

- 5 magazine;

- 1 hol;

- C.S -G.S;

PARTER :

- 2 holuri;
- 5 spații de vânzare;
- 1 vestiar, G.S., C.T. și gang acces.

ETAJ 1

- 2 holuri;
- 4 birouri;
- 1 sală de sedință;
- oficiu G.S. și terasă;

ETAJ 2

- 1 cameră;
- sas;
- 1 baie și hol.

Curtea interioară este cu o suprafață de 1273 mp, terenul fiind împrejmuit cu gard din beton și delimitat de zidurile construcției.

Transportul în comun este în apropiere.

Spatiul este disponibil imediat.

POZ.3- Vezi- <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu/f9e332dh047271h313gh221i6hh85efg.html>

Închiriez spațiu

1 300 EUR negociabil

Cluj, Turda Vezi pe hartă

0756999433

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este vala!

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări 110

Raporteaza



Onisor Vasile

Vezi toate anunturile

Urmareste



Specificatii

Suprafata utila 300,0 m²

Descriere

Închiriez spațiu la parter și etaj 300 m², localitatea Turda p-ta Romană nr 24, lângă Judecătoria

Vezi detalii pe www.romimo.ro

POZ. 4- Vezi- <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/spatiu-comercial-de-vanzare-sau-inchiriat/9790gh2dgg8971662id9ie9h00182f9f.html>

Spatiu comercial de vanzare sau inchiriat

4 500 EUR negociabil

Cluj, Turda Micro Vezi pe hartă

0769045899

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este va

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 594

Raporteaza



Specificatii

Suprafata utila 1300.0 m²

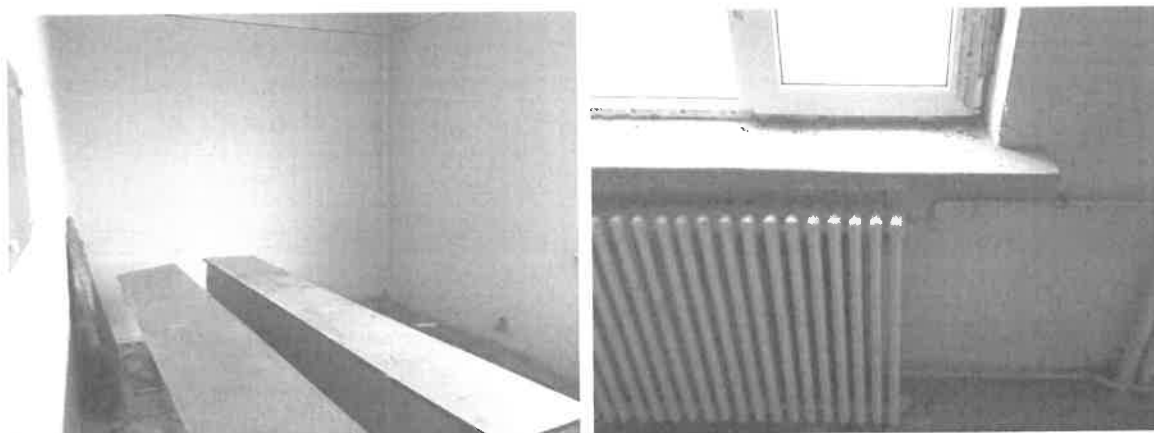
Descriere

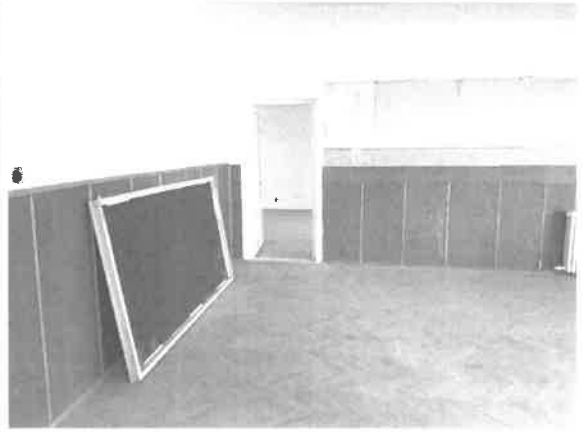
Spatiu comercial 1300mp zona Materna, Turda, Str Calea Victoriei 100. apa, gaz ,curent toate utilitățile situat la mezanin .Pt orice activități comerciale

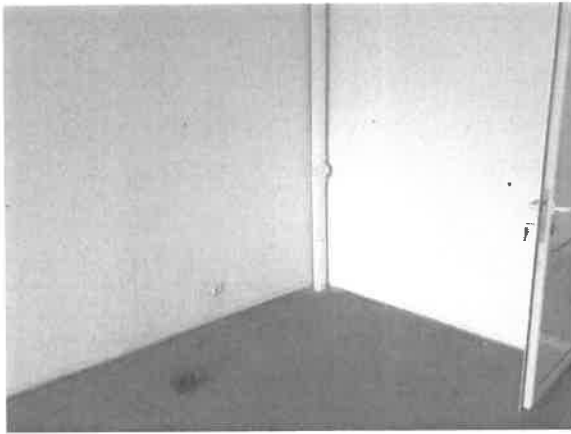
Imobilul se vinde cu pretul de 850000 euro

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0769045899





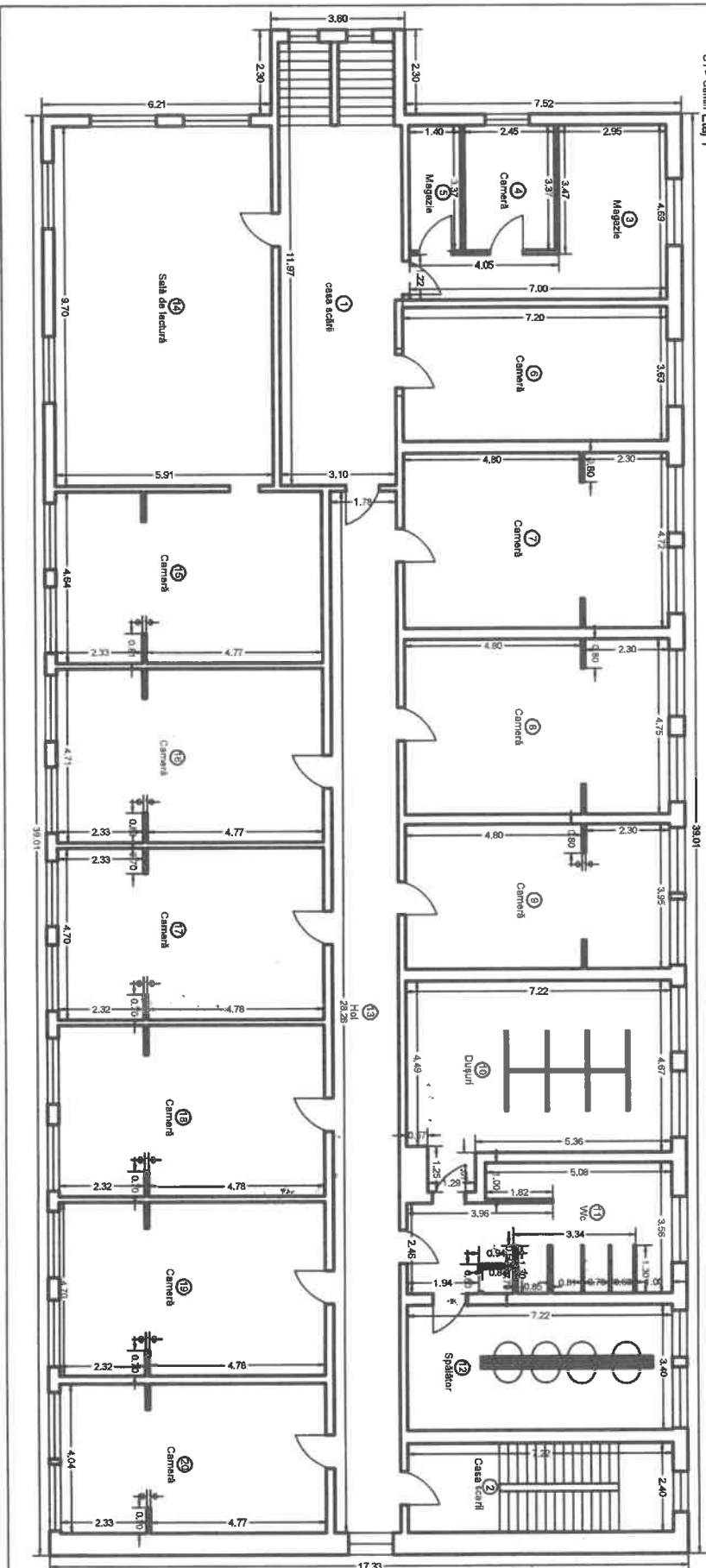




C1 - Camin Etaj 1

Nr. incalzire	Denumire	Supraf	Observatii
1	Calea acsti	38.0	...
2	Calea acsti	17.0	...
3	Suprafata construita	55.0	...
4	Magazie	18.8	...
5	Magazie	8.2	...
6	Magazie	4.7	...
7	Magazie	26.1	...
8	Magazie	33.8	...
9	Magazie	34.0	...
10	Magazie	28.3	...
11	Magazie	35.0	...
12	Magazie	22.6	...
13	Magazie	24.6	...
14	Magazie	50.3	...
15	Magazie	57.3	...
16	Magazie	33.2	...
17	Magazie	33.8	...
18	Magazie	33.4	...
19	Magazie	33.8	...
20	Magazie	29.1	...
21	Magazie	54.0.9	...
22	Magazie	684.0	...
23	Magazie	684.0	...
24	Magazie	684.0	...
25	Magazie	684.0	...
26	Magazie	684.0	...
27	Magazie	684.0	...
28	Magazie	684.0	...
29	Magazie	684.0	...
30	Magazie	684.0	...
31	Magazie	684.0	...
32	Magazie	684.0	...
33	Magazie	684.0	...
34	Magazie	684.0	...
35	Magazie	684.0	...
36	Magazie	684.0	...
37	Magazie	684.0	...
38	Magazie	684.0	...
39	Magazie	684.0	...
40	Magazie	684.0	...
41	Magazie	684.0	...
42	Magazie	684.0	...
43	Magazie	684.0	...
44	Magazie	684.0	...
45	Magazie	684.0	...
46	Magazie	684.0	...
47	Magazie	684.0	...
48	Magazie	684.0	...
49	Magazie	684.0	...
50	Magazie	684.0	...
51	Magazie	684.0	...
52	Magazie	684.0	...
53	Magazie	684.0	...
54	Magazie	684.0	...
55	Magazie	684.0	...
56	Magazie	684.0	...
57	Magazie	684.0	...
58	Magazie	684.0	...
59	Magazie	684.0	...
60	Magazie	684.0	...
61	Magazie	684.0	...
62	Magazie	684.0	...
63	Magazie	684.0	...
64	Magazie	684.0	...
65	Magazie	684.0	...
66	Magazie	684.0	...
67	Magazie	684.0	...
68	Magazie	684.0	...
69	Magazie	684.0	...
70	Magazie	684.0	...
71	Magazie	684.0	...
72	Magazie	684.0	...
73	Magazie	684.0	...
74	Magazie	684.0	...
75	Magazie	684.0	...
76	Magazie	684.0	...
77	Magazie	684.0	...
78	Magazie	684.0	...
79	Magazie	684.0	...
80	Magazie	684.0	...
81	Magazie	684.0	...
82	Magazie	684.0	...
83	Magazie	684.0	...
84	Magazie	684.0	...
85	Magazie	684.0	...
86	Magazie	684.0	...
87	Magazie	684.0	...
88	Magazie	684.0	...
89	Magazie	684.0	...
90	Magazie	684.0	...
91	Magazie	684.0	...
92	Magazie	684.0	...
93	Magazie	684.0	...
94	Magazie	684.0	...
95	Magazie	684.0	...
96	Magazie	684.0	...
97	Magazie	684.0	...
98	Magazie	684.0	...
99	Magazie	684.0	...
100	Magazie	684.0	...

C1 - Camin Etaj 1



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64380 Turda

Nr. cerere	49785
Ziua	15
Luna	12
Anul	2023

Cod verificare
100162409058



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Str Tineretului, Nr. 6, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64380	Din acte: 1.325 Masurata: 1.442	Teren imprejmuit; Lot-4 imobil imprejmuit partial pe latura nordica si vestica cu gard de beton.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	64380-C1	Loc. Turda, Str Tineretului, Nr. 6, Jud. Cluj	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:710 mp; Corp 3 , internat, cu regim de inaltime P+3E, compus din: la parter: 1 capela, 2 sali lectura, 2 biblioteci, 3 depozite, 1 sala dusuri, 2 grupuri sanitare, 1 spalatorie, 2 casa scarii, 1 vestiar, 1 sala de forta, 1 cabinet medical, 3 magazine, 2 holuri, 1 antreu, 1 coridor, 1 acces; la Etajul 1: 10 dormitoare, 1 sala dusuri, 1 grup sanitar, 1 spalatorie, 2 casa scarii, 1 camera pedagog, 1 sala lectura, 1 magazie, 1 hol, 1 coridor; la Etajul 2: 10 dormitoare, 1 sala dusuri, 1 grup sanitar, 1 spalatorie, 2 casa scarii, 1 camera pedagog, 1 sala lectura, 1 magazie, 1 hol, 1 coridor; la Etajul 3: 10 dormitoare, 1 sala dusuri, 1 grup sanitar, 1 spalatorie, 2 casa scarii, 1 camera pedagog, 1 sala lectura, 1 magazie, 1 hol, 1 coridor.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40087 / 26/11/2019		
Act Administrativ nr. 258, din 22/11/2019 emis de PRIMARIA TURDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 64380 a imobilului cu numarul cadastral 64380/Turda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 63190 inscris in cartea funciara 63190;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, respectiv dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TURDA, CIF:4378930, DOMENIUL PUBLIC	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64380	Din acte: 1.325 Masurata: 1.442	Lot-4 imobil imprejmuit partial pe latura nordica si vestica cu gard de beton.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 1.325 Masurata: 1.442	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
-----	-------	------------------------	--------------	-------------------	------------------------

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	64380-C1	construcții administrative și social culturale	710	Cu acte	S. construită la sol: 710 mp; Corp 3, internat, cu regim de înălțime P+3E, compus din: la parter: 1 capela, 2 sali lectură, 2 biblioteci, 3 depozite, 1 sală dusuri, 2 grupuri sanitare, 1 spalatorie, 2 casa scării, 1 vestiar, 1 sală de forță, 1 cabinet medical, 3 magazine, 2 holuri, 1 antreu, 1 coridor, 1 acces; la Etajul 1: 10 dormitoare, 1 sală dusuri, 1 grup sanitar, 1 spalatorie, 2 casa scării, 1 camera pedagog, 1 sală lectură, 1 magazie, 1 hol, 1 coridor; la Etajul 2: 10 dormitoare, 1 sală dusuri, 1 grup sanitar, 1 spalatorie, 2 casa scării, 1 camera pedagog, 1 sală lectură, 1 magazie, 1 hol, 1 coridor; la Etajul 3: 10 dormitoare, 1 sală dusuri, 1 grup sanitar, 1 spalatorie, 2 casa scării, 1 camera pedagog, 1 sală lectură, 1 magazie, 1 hol, 1 coridor.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	41.783
2	3	0.5
3	4	4.98
4	5	24.879
5	6	12.157
6	7	0.744
7	8	1.9
8	9	39.964
9	10	16.914
10	11	6.542
11	12	8.622
12	1	12.783

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie 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 ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active 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,

15/12/2023, 08:52



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
pentru
LICITAȚIA PUBLICĂ
privind

închirierea prin licitație publică a unor spații situate la etajul 1 al clădirii internat, înscrisă în CF nr. 64380, nr. cadastral 64380-C1, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6, Jud. Cluj, proprietatea publică a Municipiului Turda având destinația de spații pentru cazarea persoanelor.

- 2024 -

Cuprins

Secțiunea I. Caietul de sarcini

Capitolul 1: Informații generale privind obiectul închirierii

Capitolul 2: Condiții generale ale închirierii

Capitolul 3: Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Capitolul 4: Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică.

Secțiunea II. Fișa de date a procedurii;

Secțiunea III. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Secțiunea IV: Comisia de evaluare a ofertelor

Secțiunea V: Informații privind modul de utilizare a căilor de atac

Secțiunea VI Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Secțiunea VII. Dispoziții finale

Contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii

Formulare și modele de documente.

Secțiunea I. CAIET DE SARCINI

Capitolul 1: Informații generale privind obiectul închirierii

1. Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie închiriate

Obiectul închirierii prin licitație publică îl constituie spațiile situate la etajul 1 al clădirii internat, înscrisă în CF nr. 64380, nr. cadastral 64380-C1, din incinta Liceului Teoretic „*Liviu Rebreanu*”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6, având următoarea descriere:

Suprafața utilă a etajului I al clădirii internat este de 540,80 mp, aceasta fiind compusă din: magazie- 18.8 mp, cămară – 8.2 mp, magazie- 4.7 mp, cameră - 26.1 mp, cameră – 33.8 mp, cameră – 34 mp, cameră – 28.3 mp, dușuri- 35 mp, wc – 22.6 mp, spălătorie – 24.6 mp, hol- 50.3 mp, sală de lectură – 57.3 mp, cameră – 33.2 mp, cameră – 33.8 mp, cameră – 33.8 mp, cameră- 33.4 mp, cameră – 33.8 mp, cameră - 29.1 mp. Suprafața totală desfășurată este de 684 mp și include și suprafața de 55 mp, a celor două spații cu destinația de „*casa scării*”.

2. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii

Destinația pe care spațiile care vor fi închiriate prin licitație publică este de spații pentru cazarea persoanelor.

3. Condițiile de exploatare a bunurilor închiriate

a) Chiriașul are obligația de a exploata bunurile închiriate cu prudență și diligență, în mod direct și potrivit destinației acestora.

b) Chiriașul nu are dreptul să exploateze bunurile închiriate în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

c) Chiriașul este obligat să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunurilor închiriate în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

d) Chiriașul are dreptul să solicite locatorului să efectueze reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate.

e) Dacă în timpul locațiunii bunurile au nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii sau a căror amânare ar expune bunurile pericolului de a fi distruse, locatarul va suporta restrângerea necesară a locațiunii cauzată de aceste reparații.

Capitolul II: Condiții generale ale închirierii

1. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de locatar în derularea locațiunii.

Bunurile care fac obiectul închirierii prin licitație publică fac parte din domeniul public al Municipiului Turda.

Locatorul va preda chiriașului spațiile adjudecate la licitația publică, împreună cu toate accesoriile necesare utilizării normale a acestora.

La încetarea contractului de închiriere acestea revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini proprietarului, în starea în care le-a primit, în afară de ceea ce a pierit sau s-a deteriorat din cauza vechimii.

2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

a) Locatarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de închiriere.

b) Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze locuința pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice precum și a deșeurilor de orice natură.

c) Pe tot parcursul desfășurării contractului de închiriere, chiriașul are obligația de a respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Nerespectarea clauzei de la pct. b duce la încălcarea obiectului contractului și ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței 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 inițială în care a fost predat.

3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Chiriașul are obligația de a exploata bunurile închiriate în regim de continuitate și permanență, în mod direct și potrivit destinației acestora.

4. Interdicția subînchirierii bunurilor închiriate

Chiriașul nu are dreptul de a subînchiria sau cesa beneficiul contractului de închiriere.

5. Durata închirierii

Contractul de închiriere va fi încheiat pentru o durată de 1 an, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților, exprimat în scris.

6. Nivelul minim al chiriei și modul de calcul al acesteia

Nivelul minim al chiriei lunare pentru spațiile ce fac obiectul închirierii prin licitație publică este de **5.920 lei/lună**, reprezentând valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții la licitație, a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L.

Prețul de adjudecare se actualizează anual cu un indice de inflație estimat, comunicat de Comisia Națională de Prognoză, urmând a se regulariza în primul trimestru al anului următor cu indicele de inflație cumulat, comunicat de Institutul Național de Statistică la nivelul lunii decembrie.

7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator

a) În vederea participării la licitația publică, persoanele interesate au obligația de a achita garanția de participare, în cuantum de **11.840 lei**, ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii minime.

b) Contravaloarea garanției va rămâne la dispoziția proprietarului, din aceasta fiind reținute sumele datorate de locator ca urmare a neplății chiriei la termenele stipulate în contract, sau ca rezultat al încălcării sau a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere.

c) Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

d) Contravaloarea garanției de participare se va restitui ofertanților necâștigători, în baza unei cereri scrise a acestora, în termen de 10 zile lucrătoare de la data depunerii cererii. Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

e) În aceleași condiții se restituie garanția și în situația în care licitația se anulează din motive neimputabile ofertanților.

f) Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

g) Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.

Capitolul III: Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

2. Ofertele se redactează în limba română.

3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind achitarea sumelor pentru achiziționarea caietului de sarcini, a taxei de participare și a garanției de participare.

5. Pe **plicul interior**, care conține **oferta propriu-zisă**, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

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

11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Capitolul IV: Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere

Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri:

1. la expirarea termenului prevăzut în contract, dacă părțile contractului nu își manifestă, în scris, intenția de a-l prelungi, cu 30 de zile calendaristice înaintea de expirarea termenului;
2. atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii;
3. locatorul poate cere instanței rezilierea contractului de închiriere și în cazul în care chiriașul sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în spațiile închiriate fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a spațiilor sau a părților comune.
4. dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, locațiunea încetează de drept. Dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, locatarul poate, după împrejurări, să ceară fie rezilierea locațiunii, fie reducerea proporțională a chiriei.
5. în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile.
6. termenul pentru plata chiriei lunare este data de 30/31 a lunii pentru care se face plata (data semnării contractului pentru prima lună). În cazul în care redevența nu se achita timp de 3 luni consecutive după împlinirea acestui termen, contractul se reziliază de drept, fără nicio altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței.
7. în cazul nerespectării condițiilor impuse în caietul de sarcini, precum și în cazul nerespectării destinației prevăzute în contract, contractul se reziliază de drept, fără intervenția instanței, iar spațiile vor fi eliberate de îndată de către locatar.

8. în cazul în care locatarul intră în lichidare, faliment sau are suspendată activitatea mai mult de 2 luni consecutiv, contractul se reziliază de drept, fără intervenția instanței și fără altă formalitate prealabilă.
9. dacă imobilul închiriat, prin structură sau prin starea sa, constituie o primejdie gravă pentru sănătatea celor care locuiesc în el, chiriașul va putea rezilia contractul de închiriere.

În toate cazurile de încetare a contractului de închiriere, chiriașul are obligația să restituie bunurile, pe bază de proces-verbal, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

Secțiunea II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații generale privind organizatorul

Denumire : MUNICIPIULUI TURDA

Sediul administrativ: Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Județul Cluj

Cod fiscal: 4378930

Telefon/ 0264 313 160, int. 172

Fax: 0264 317 081

Persoană de contact: Șelaru Ana Maria

E-mail: patrimoniu@primariaturda.ro

2. Obiectul contractului

Obiectul închirierii prin licitație publică îl constituie spațiile situate la etajul 1 al clădirii internat, înscrisă în CF nr. 64380, nr. cadastral 64380-C1, din incinta Liceului Teoretic „*Liviu Rebreanu*”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6, având următoarea descriere:

Suprafața utilă a etajului I al clădirii internat este de 540,80 mp, aceasta fiind compusă din: magazie- 18.8 mp, cămară – 8.2 mp, magazie- 4.7 mp, cameră - 26.1 mp, cameră – 33.8 mp, cameră – 34 mp, cameră – 28.3 mp, dușuri- 35 mp, wc – 22.6 mp, spălătorie – 24.6 mp, hol- 50.3 mp, sală de lectură – 57.3 mp, cameră – 33.2 mp, cameră – 33.8 mp, cameră – 33.8 mp, cameră- 33.4 mp, cameră – 33.8 mp, cameră - 29.1 mp. Suprafața totală desfășurată este de 684 mp și include și suprafața de 55 mp, a celor două spații cu destinația de ”*casa scării*”.

3. Temeiul legal al organizării procedurii

- O.U.G. nr. 57 din 2019, privind Codul administrativ
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- H.C.L. nr.....

4. Criterii de calificare și selecție

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei Municipiului Turda (registratură), până la data limită pentru depunere stabilită în anuntul procedurii, într-un plic sigilat, pe exteriorul căruia se va indica obiectul licitației pentru care este depusă documentația și va conține următoarele documente:

A. PERSOANE JURIDICE

- 1. Certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului și Actul constitutiv al societății sau echivalent** (în funcție de forma juridică de organizare).
- 2. Certificat constatator de la Registrul Comerțului** – eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie certificată pentru conformitate cu originalul, din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de faliment ori lichidare sau activitatea sa comercială nu este suspendată sau echivalent (în funcție de forma juridică de organizare).
- 3. Fișă cu informații privind ofertantul – anexa 2**
- 4. Declarație de participare**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, conform modelului din **anexa 3**, completată și semnată de ofertant.
Declarația de participare se semnează de către persoana desemnată din cadrul asocierii pentru a-i reprezenta în raporturile cu autoritatea contractantă, în calitate de lider de asociere (dacă este cazul).
- 5. Împuternicire scrisă** prin care reprezentantul legal al ofertantului delegă reprezentarea la prezenta procedură unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie (dacă este cazul);
- 6. Certificate de atestare fiscală** privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor către Bugetul de stat (eliberat de ANAF) și bugetul local la zi (eliberat de primăria mun. Turda).
- 7. Dovada achiziționării documentației de atribuire (chitanța) ;**
- 8. Dovada achitării taxei de participare (chitanța).**
- 9. Informații privind bonitatea ofertantului – conform anexei nr. 4**
- 10. Cazier judiciar** al administratorului societății / al reprezentantului legal al ofertantului din care să rezulte că acesta nu are condamnări ori că împotriva sa nu s-au luat alte măsuri cu caracter penal sau administrativ.
- 11. Cazierul fiscal** al ofertantului- eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor
- 12. Declarație** pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normelor de apărare împotriva incendiilor precum și prevederilor Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației precum și referitoare la modul de utilizare a spațiilor închiriate după preluarea acestora - conform **anexei 6**;
- 13. Bilanțul financiar –contabil** pentru anul fiscal precedent.
- 14. Extras/extrase de cont sau alte înscrisuri** prin care ofertantul face dovada disponibilităților bănești ale ofertantului.

B. PERSOANELE FIZICE :

1. **Copie C.I.**
2. Fișa cu informații privind ofertantul – **anexa 2**
3. **Declarație de participare**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, **conform modelului din anexa 3**, completată și semnată de ofertant.
4. Împuternicire scrisă prin care reprezentantul legal al ofertantului delegă reprezentarea la prezenta procedură unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie (dacă este cazul);
5. Certificate de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor către Bugetul de stat (eliberat de ANAF) și bugetul local la zi (eliberat de primăria mun. Turda).
6. Dovada achiziționării documentației de atribuire (**chitanța**) .
7. Dovada achitării taxei de participare (**chitanța**)
8. **Anexa 5**– privind bonitatea persoanei fizice la data desfășurării licitației;
9. Extras/extrase de cont sau alte înscrisuri prin care ofertantul face dovada disponibilităților bănești ale ofertantului.
10. **Cazierul judiciar**- care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, fals, înșelăciune și delapidare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor;
11. **Cazier fiscal**- eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor;
12. Declarație pe proprie răspundere a ofertantului privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normelor de apărare împotriva incendiilor precum și prevederilor Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației precum și referitoare la modul de utilizare a spațiilor închiriate după preluarea acestora - conform **Anexei 6**.

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

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

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

5. Elemente de preț

În vederea participării la licitația publică, persoanele interesate vor achita:

- contravaloarea caietului de sarcini – **50 de lei – nu se restituie**
- taxa de participare la licitație în valoare de **100 lei**- reprezintă un venit al organizatorului și **nu se restituie** ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu licitația).
- **garanția de participare la licitație** se stabilește la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii lunare (calculate pornind de la prețul minim de închiriere), respectiv **11.840 lei**. Contravaloarea garanției va rămâne la dispoziția proprietarului, din aceasta fiind reținute sumele datorate de locatar ca urmare a neplății chiriei la termenele stipulate în contract, sau ca rezultat al încălcării sau a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere.

Contravaloarea garanției de participare se va restituî ofertanților necâștigători, în baza unei cereri scrise a acestora, în termen de 10 zile lucrătoare de la data depunerii cererii.

În aceleași condiții se restituie garanția și în situația în care licitația se anulează din motive neimputabile ofertanților.

Taxa de participare și contravaloarea caietului de sarcini se achită numerar, la casieria Primăriei Municipiului Turda, din Piața 1 Decembrie 1918 nr. 28, sau în contul nr. RO61TREZ21921360250XXXXX.

Garanția de participare se achită numerar, la Ghișeul Unic, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 31-33, sau în contul nr. RO86TREZ2195006XXX000064.

6. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

Procedura de licitație se va desfășura în 2 etape:

1. **Etapa I: Procedura de deschidere a plicurilor și stabilirea ofertanților calificați pentru etapa a doua**

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

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

- la data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei municipiului Turda (Piața 1 Decembrie 1918 nr. 28) vor fi prezenți membrii Comisiei de licitație și ofertanții. Orice ofertant sau împuternicit al acestuia are dreptul de a participa la ședința de deschidere a ofertelor, dar nu este obligat să participe, procedura de analiza a ofertelor de capacitate de către comisia de evaluare cât și rezultatul acestei analize nefiind condiționate de participarea ofertanților la ședința de deschidere a ofertelor.

- comisia de licitație este legal întrunită numai în prezența 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 acestora a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

- după deschiderea plicurilor exterioare în şedinţa publică, Comisia de licitaţie descalifică ofertanţii care nu au depus toate documentele şi datele prevăzute în documentaţia de atribuire.

- sunt considerate oferte valabile şi se califică ofertanţii care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini şi fişa de date a procedurii.

- după analizarea conţinutului plicului, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de licitaţie va întocmi un proces verbal în care se menţionează ofertele valabile, precum şi 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 licitaţie şi de către ofertanţi (dacă aceştia sunt prezenţi).

- 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. Dacă în urma analizării, în cadrul şedinţei de licitaţie publică a ofertelor depuse în termenul stabilit, se constată că una dintre ele nu îndeplineşte cerinţele cuprinse în documentaţia de atribuire, determinând situaţia de a exista o singură oferta valabilă, acest lucru va fi consemnat în procesul verbal al şedinţei şi Comisia de evaluare a ofertelor va proceda la anularea procedurii de atribuire a contractului de închiriere;

- 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.

În cazul organizării unei noi licitaţii procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă.

2. Etapa a-II-a: Determinarea ofertei câştigătoare

Autoritatea contractantă are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentaţia de atribuire.

Criteriile de atribuire a 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 în documentaţia de atribuire şi trebuie să fie proporţională cu importanţa acestuia apreciată din punctul de vedere al

asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunurilor închiriate. Ponderea fiecărui criteriu este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Astfel, în vederea stabilirii punctajului fiecărei oferte, a fost stabilită ponderea fiecarui criteriu, după cum urmează:

- a) criteriul -cel mai mare nivel al chiriei – 40% din punctajul total
- b) criteriul - capacitatea economico-financiară a ofertanților – 20% din punctajul total;
- c) criteriul - protecția mediului înconjurător - 10%
- d) criteriul - condiții specifice impuse de natura bunului concesionat - 30% din punctajul total.

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

1. Punctajul pentru criteriul **“cel mai mare nivel al chiriei ”** va fi calculat pe baza clasamentului valorilor chiriilor înscrise în formularul de ofertă, astfel:

☐ cea mai mare valoare oferită va obține 40 de puncte

☐ oferta clasată pe locul 2 va obține numărul de puncte conform formulei:

valoarea chiriei ofertantului clasat pe locul 2: (împărțit) la valoarea chiriei ofertantului clasat pe locul 1x (înmulțit)cu 40

Formula se va aplica corespunzător tuturor ofertelor înregistrate până la data limită de depunere a ofertelor.

2. Punctajul pentru criteriul **“capacitatea economico-financiară a ofertantului”** se va calcula pe baza datelor cuprinse de formularul privind bonitatea ofertantului și a documentelor financiar-contabile depuse de către ofertant, pornind de la valoarea profitului net(persoane juridice) și a venitului net (persoane fizice) înregistrat în ultimul an:

☐ cea mai mare valoare a profitului net(P.J.)/venitului net(P.F.) pe ultimul an va obține 20 de puncte

☐ valoarea profitului net(P.J.)/venitului net(P.F.) pe ultimul an, clasată, din punct de vedere valoric, pe locul al doilea, va obține punctajul, conform formulei:

valoarea profitului /venitului clasat pe locul 2: (împărțit) la valoarea profitului/venitului clasat pe locul 1x (înmulțit) cu 20

Formula se va aplica corespunzător pentru calcularea punctajului obținut la criteriul **“capacitatea economico-financiară a ofertanților”** pentru fiecare dintre ofertele înregistrate până la data limită de depunere a ofertelor.

Venitul net al persoanei fizice se calculează pe baza informațiilor cuprinse în formularul privind bonitatea persoanei fizice – Anexa 5- și a documentelor prin care ofertantul face dovada disponibilităților bănești.

3.Punctajul pentru criteriul **protecția mediului înconjurător** se va calcula pe baza declarației privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, precum și prevederilor Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației -**Anexa 6.**

- în cazul în care ofertantul declară că va utiliza spațiile închiriate cu respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, precum și prevederilor Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației – se acordă 10 de puncte
- în cazul în care ofertantul declară că va utiliza spațiile închiriate pentru: depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din toaletarea pomilor sau curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice, care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcțiile sanitar-veterinare sau de autoritățile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natură. – se acordă 0 puncte

4. Criteriul “**condiții specifice impuse de natura bunului închiriat**” se referă la utilizarea spațiilor închiriate potrivit destinației acestora, conform declarației ofertantului cuprinsă în **Anexa 6**.

Punctajul pentru acest criteriu va fi calculat astfel:

- € spațiile închiriate se vor utiliza ca spații pentru cazarea persoanelor - se acordă 30 de puncte
- ☐ spațiile închiriate se vor utiliza pentru amenajarea unor birouri – se acordă 20 de puncte
- ☐ spațiile închiriate se vor utiliza pentru depozitare materiale nepoluante - se acordă 10 puncte
- € spațiile închiriate se vor utiliza pentru depozitare materiale poluante – se acordă 0 puncte

Oferta care a obținut cel mai mare punctaj va fi declarată câștigătoare. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Rezultatul analizei ofertelor și punctajul obținut de fiecare ofertant vor fi consemnate într-un proces verbal care va fi semnat de către toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa în scris, cu confirmare de primire, ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de închiriere, în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul acestei comunicări locatorul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. De asemenea, locatorul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Comunicarea către ofertantul declarat câștigător va conține și invitația pentru semnarea contractului.

Autoritatea contractantă va semna contractul de închiriere cu ofertantul câștigător numai după împlinirea unui termen de cel puțin 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului licitației, și în cel mult 20 de zile de la împlinirea acestui termen.

Secțiunea III. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

1. Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicație electronice.

2. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinește.

3. Persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al **documentației de atribuire** înaintând o solicitare scrisă în acest sens.

Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată în cel mult 5 zile lucrătoare de la înaintarea unei solicitări scrise în acest sens. Costul documentației este de **50 lei**.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Pentru comunicarea clarificărilor persoana interesată va pune la dispoziție adresa, nr. fax și e-mail-ul sau va preciza în scris dacă dorește o altă modalitate de comunicare(ex: să ridice personal corespondența).

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile prezentei documentații;

Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent, **respectiv 60 de zile**;

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere prevăzută în anunțul procedurii;

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

Oferta depusă la o altă adresă a organizatorului licitației sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora;

În cazul în care pentru procedura de licitație nu a fost îndeplinit numărul minim de oferte valabile, depuse și înregistrate conform documentației de atribuire, acestea nu se deschid și nu se returnează.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul Primăriei Municipiului Turda, la reistratura Ghișeului Unic, din Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 31-33, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora înregistrării acestora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- b) acte doveditoare privind calitatile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului din documentația de atribuire
- c) acte doveditoare privind achitarea documentației de atribuire și a taxei de participare .
- d) alte documente stabilite de autoritatea contractantă prin documentația de atribuire.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita **clarificări** și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Secțiunea IV: Comisia de evaluare a ofertelor

La nivelul autorității contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Turda și membrii nominalizați prin dispoziție a Primarului municipiului Turda, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

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

Președintele comisiei de licitație și secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanții autorității contractante în comisie.

Fiecare dintre membrii comisiei de licitație beneficiază de câte un vot.

Deciziile comisiei de licitație se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei de licitație, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr. 57/2019.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de licitație sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior, raportat la prevederile cuprinse în documentația de atribuire aprobată;

- a) deschiderea ofertelor;
- b) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse;
- c) verificarea fiecărei oferte în corelație cu cerințele caietului de sarcini;
- d) stabilirea ofertelor neeligibile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora;
- e) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației;
- f) întocmirea raportului procedurii.

Dacă, din motive obiective, **licitația se amână sau se anulează**, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

Ședința de desfășurare a licitației publice poate fi amânată în cazul în care la data și ora stabilite pentru desfășurarea ei nu sunt prezenți toți membrii comisiei de evaluare a ofertelor (cf. art. 314, alin. 14 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ) ori dacă intervine o situație care să pună comisia în imposibilitatea de a desfășura ședința. În aceasta situație, membrii prezenți decid asupra amânării ședinței la o dată ulterioară, în cadrul căreia se vor analiza ofertele depuse până la data limita stabilită în anunțul de licitație publică.

Reguli privind conflictul de interese

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.

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

Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare a ofertelor, următoarele persoane: soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;

Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie să păstreze confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Secțiunea V.: Informații privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Cluj cu sediul în Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr. 2-4.

Secțiunea VI. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

În documentația de licitație autoritatea contractantă a pus la dispoziția ofertanților un contract-cadru, proiect ce va fi însușit de către ofertant prin depunerea ofertei.

Autoritatea contractantă are următoarele drepturi și/sau obligații:

a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de către ofertantul desemnat câștigător.

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) Cod Administrativ, în caz contrar, autoritatea contractantă este obligată 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.

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 locatorului reparațiile necesare pentru menținerea bunurilor 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 bunurilor închiriate în starea în care le-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 bunurile închiriate în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

Secțiunea VIII : Dispoziții finale

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere.
 2. Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de minim 20 de zile calendaristice de la data transmiterii deciziei referitoare la atribuirea contractului, dar nu mai târziu de 20 de zile de la împlinirea acestui termen.
 3. Prin contractul de închiriere se pot stabili și alte cauze de încetare a contractului, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.
 4. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat, bugetul local, achitarea documentației de licitație.
- Vor fi eliminați din procedura de atribuire, persoanele juridice și persoanele fizice, indiferent de forma de organizare, care:
- au debite la bugetul consolidat de stat;
 - au debite față de bugetul local;
 - au fost adjudecatari ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din propria culpă contract cu Municipiul Turda
4. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini și documentația de atribuire se consideră însușite de ofertant.
 5. Neîncheierea contractului de închiriere de la data împlinirii termenului sus menționat poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpa. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere poate atrage după sine plata daunelor-interese. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.
 6. Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.
 7. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.
 8. În cazul în care, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de atribuire se reia conform prevederilor legale.
 9. În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

Informații suplimentare se pot obține de la sediul Primăriei Municipiului Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 31-33, Serviciul Evidență Patrimoniu.

Obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de închiriere, cu respectarea caietului de sarcini.

Anexele 1-8 fac parte integrantă din prezenta documentație de atribuire.

Solicitare privind obținerea unui exemplar al documentației de atribuire

Noi (denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului) _____, solicităm un exemplar al documentației de atribuire pentru participarea la licitația publică, în vederea încheierii contractului de închiriere având ca obiect spațiile situate la etajul 1 al clădirii internat, înscrisă în CF nr. 64380, nr. cadastral 64380-C1, cu destinația de construcții administrative și social culturale, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6,

Telefon fix/fax:

Telefon mobil:

e-mail -

ANEXA NR.2

FIȘĂ CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

1. Nume/denumire ofertant _____
2. Buletin/ Carte de identitate, seria _____ nr. _____
3. Adresa/ _____ de _____ domiciliu/Sediul
societății _____
4. Telefon, fax, e-mail _____
5. Reprezentant legal _____
6. Funcția _____
7. Cod fiscal _____
8. Nr. de înregistrare la Reg. Comerțului _____
9. Nr. cont _____
10. Banca _____
11. Capital social _____
12. Cifra de afaceri _____
13. Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul

14. Adresa de corespondență _____

Denumirea/Nume și prenume

Semnătură

ANEXA NR. 3

OFERTANTUL

(denumirea/numele, sediul/adresa, telefon, fax)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

la licitația publică pentru închirierea unor spații situate la etajul 1 al clădirii internat,
înscrisă în CF nr. 64380, nr. cadastral 64380-C1, cu destinația de construcții
administrative și social culturale, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”,
situat în Turda, str. Tineretului nr. 6,

Către, _____

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru închirierea unor
spații situate la etajul 1 al clădirii internat, înscrisă în CF nr. 64380, nr. cadastral
64380-C1, cu destinația de construcții administrative și social culturale, din incinta
Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6, organizată
în ședință publică la data _____ ora _____ de către Primăria municipiului
Turda.

Am luat cunoștință condițiile de participare la licitație, condițiile pentru încetarea
contractului, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la
licitație, prevăzute în Caietul de sarcini, condițiile pentru încheierea sau încetarea
contractului, condițiile de respingere a ofertei, prevăzute în instrucțiunile pentru
ofertanți și ne asumăm responsabilitatea prin depunerea ofertei.

Oferta noastră este valabilă pentru 60 zile.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din
partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze
actele încheiate cu această ocazie.

Ofertant,

Nume și prenume

Semnătură

OFERTANTUL

(denumirea/numele, sediul/adresa, telefon, fax)

INFORMAȚII

Privind bonitatea ofertantului **(PERSONĂ JURIDICĂ)** la data de: _____

Noi (denumirea și sediul ofertantului) furnizăm următoarele informații despre bonitatea noastră.

1. Obligații contractuale
neonorate _____ motivul

2. Dacă au existat litigii referitoare la neefectuarea plăților sau litigii de calitate _____
3. Dacă am fost declarați în stare de faliment ori lichidare sau activitatea comercială este suspendată _____

CAPACITATEA FINANCIARĂ A OFERTANTULUI

.....
Date financiare conform ultimului bilanț încheiat la data de _____

1. – Activ total mii lei
din care:

Active circulante mii lei

2. - Pasiv total mii lei
din care:

a) Obligații către terți mii lei

b) Credite bancare mii lei

3- Venituri totale mii lei

4- Cheltuieli totale mii lei

5- Profit brut mii lei

6- Profit net.....mii lei

Semnatura ofertant

.....

ANEXA NR. 5 (se va completa exclusiv de către persoanele fizice)

OFERTANTUL.....
(numele, adresa, telefon, fax)

INFORMAȚII

Privind bonitatea ofertantului (PERSOANĂ FIZICĂ) la data de:.....

Subsemnatul/a, **domiciliat în**
.....**furnizez următoarele**
informații despre starea financiară (capacitatea economico- financiară) :

1. Venituri:

Venituri anuale nete:

- **Salariu**
- **Venituri din activitati autorizate desfășurate pe cont propriu**.....
- **Comisioane vânzari**.....
- **Venituri din surse de protectie socială (pensii, alocații, burse, ajutoare, indemnizații)**.....
- **Venituri din vânzarea de bunuri mobile sau imobile**.....
- **Împrumuturi**.....
- **Alte surse licite (donații, sponsorizari, cadouri, moșteniri etc.)**.....
- **Alte venituri lunare (chirii, drepturi de proprietate intelectuala, rente viagere, dividende etc.)**.....

TOTAL VENITURI ANUALE:.....

Declar pe proprie raspundere, cunoscând dispozițiile art. 292 din Codul Penal privind falsul în declarații, că toate datele din prezentul formular sunt actuale, complete și integral conforme cu realitatea.

Semnătură ofertant

OFERTANTUL

.....

Declarație pe proprie răspundere

Subsemnatul.....reprezentant
al.....(denumirea
și sediul ofertantului) declar pe proprie răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de
fals în acte publice, **că mă angajez să folosesc spațiile care fac obiectul licitației
publice
pentru.....**

.....
De asemenea, declar pe proprie răspundere că voi respecta obligațiile care îmi revin
cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, conform normelor
de apărare împotriva incendiilor precum și conform prevederilor Ordinului nr.
119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de
viață al populației .

Data completării

.....

Semnătură ofertant

.....

ANEXA NR. 7
O F E R T A N T

.....
(denumirea, sediul, telefon, fax)

FORMULAR DE OFERTA

Pentru închirierea unor spații situate la etajul 1 al clădirii internat, înscrisă în CF nr. 64380, nr. cadastral 64380-C1, cu destinația de construcții administrative și social culturale, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6, proprietate publică a municipiului Turda

Data

C Ă T R E :

.....
(denumirea / sediul autorității contractante)

În urma examinării documentelor licitației,
subsemnatul/ii.....,

reprezentant/ți ai ofertantului,,
adresa ofertantului).....vă prezentăm
oferta noastră pentru închirierea unor spații situate la etajul 1 al clădirii internat, înscrisă în CF nr. 64380, nr. cadastral 64380-C1, cu destinația de construcții administrative și social culturale, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6, proprietate publică a municipiului Turda

1.Valoarea chiriei ofertatălei//lună.

2. Modalitatea de plata a chiriei :lunar, în lei, până la data de 31 ale lunii pentru care se face plata

- la data semnării contractului pentru prima lună de contract

3. Valabilitatea ofertei : 60 zile.

Vom respecta condițiile impuse prin documentația de licitație.

Până la definitivarea contractului de închiriere, aceasta ofertă împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract de închiriere angajament.

Consimțim ca oferta noastră are caracter ferm aceasta neputând fi modificată pe toată perioada de valabilitate a contractului și este obligatorie din punctul de vedere al conținutului.

Data.....

Semnătura

Deplin autorizat să semneze oferta pentru și în numele

(denumire ofertant).

Contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1.1. Unitatea administrativ-teritorială MUNICIPIUL TURDA, având sediul social în Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28, jud. Cluj, având contul curent nr.:RO 88 TREZ 2192 1A30 0530XXXX, deschis la Trezoreria Turda și codul fiscal nr. 4378930, reprezentat legal prin primar MATEI CRISTIAN OCTAVIAN în calitate de PROPRIETAR (LOCATOR)

și

1.2. _____

_____ în calitate de CHIRIAȘ (LOCATAR)

au încheiat prezentul contract de închiriere având următoarele prevederi:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

2.1. Locatorul dă spre închiriere spații situate la etajul I al clădirii internat, înscrisă în CF nr. 64380, nr. cadastral 64380-C1, din incinta Liceului Teoretic „Liviu Rebreanu”, situat în Turda, str. Tineretului nr. 6, Jud. Cluj, proprietatea publică a Municipiului Turda.

Suprafața utilă a etajului I al clădirii internat este de 540,80 mp, aceasta fiind compusă din: magazie- 18.8 mp, cămară – 8.2 mp, magazie- 4.7 mp, cameră - 26.1 mp, cameră – 33.8 mp, cameră – 34 mp, cameră – 28.3 mp, dușuri- 35 mp, wc – 22.6 mp, spălătorie – 24.6 mp, hol- 50.3 mp, Sală de lectură – 57.3 mp, cameră – 33.2 mp, cameră – 33.8 mp, cameră – 33.8 mp, cameră- 33.4 mp, cameră – 33.8 mp, cameră - 29.1 mp. Suprafața totală desfășurată este de 684 mp și include și suprafața de 55 mp, a celor două spații cu destinația de ”casa scării”.

2.2. Predarea-primirea obiectului închirierii va fi consemnată în procesul-verbal de predare-primire.

III. DURATA

3.1. Durata închirierii este de 1 (un) an, cu începere de la data semnării contractului de închiriere.

3.2. Cu cel puțin 30 zile înaintea expirării termenului pentru care s-a încheiat prezentul contract, locatarul se obligă să se prezinte la locator pentru a stabili cu acesta condițiile de restituire a spațiului (ziua, ora, persoana împuternicită) și pentru a stinge eventualele datorii.

3.3. Durata contractului menționată la art.3.1 poate fi prelungită numai prin acordul scris al părților prin act adițional.

3.4. În cazul în care, la expirarea duratei contractului, locatarul nu eliberează imobilul închiriat, acesta din urma va fi obligat la plata lunara a prețului contractului și a utilităților - contravaloare a lipsei de folosință, până la eliberarea completă și predarea efectivă a spațiului. Predarea se va efectua în baza unui proces verbal de predare-primire.

3.5. În cazul în care locatorul nu dorește prelungirea contractului, acesta va anunța locatarul cu 30 zile înainte de expirarea contractului, astfel locatarul având obligația de a elibera imobilul închiriat la data expirării contractului, în caz contrar se va proceda la evacuarea acestuia din imobil.

IV. CHIRIA

4.1. Chiria pentru folosirea imobilului închiriat este de _____ Lei (RON)/lună.

4.2. În cazul prelungirii prezentului contract, cuantumul chiriei va fi indexat anual, în funcție de rata inflației (indicele prețurilor de consum), calculat conform ultimelor date disponibile comunicate de Institutul Național de Statistică.

4.3. Plata chiriei se va face lunar, până la data de 30/31 ale lunii pentru luna respectivă.

4.4. Plata chiriei se va face în numerar la casieria Direcției Impozite și Taxe a Municipiului Turda, P-ta 1 Decembrie 1918 nr.31-33 sau prin virament în contul proprietarului (locatorului) RO88.TREZ.2192.1A30.0530.XXXX. Chiria se poate plăti și anticipat.

4.5. Neplata chiriei în termen autorizează pe locator să perceapă penalități de întârziere de 1% pe lună, calculate la valoarea chiriei neachitate până la achitarea integrală, și să solicite rezilierea unilaterală a contractului și evacuarea silită a chiriașului dacă întârzierile la plată depășesc 60 de zile de la scadență. În caz de plată parțială, penalitățile de întârziere se vor stinge înaintea principalului, iar chiriile aferente lunilor anterioare se vor stinge înaintea chiriilor aferente unor luni mai recente.

4.6. Chiriașul rămâne răspunzător de plata chiriei dacă abandonează bunul închiriat fără consimțământul locatorului.

V. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI (LOCATORULUI)

5.1. Proprietarul (locatorul) se obligă:

a) să predea obiectul închirierii descris la art. 1 din contract la data de....., când se va încheia procesul-verbal de predare-primire în două exemplare de către delegații desemnați prin împuternicire scrisă ai părților.

b) să asigure folosința obiectului închirierii pe toată durata contractului și să garanteze chiriașul contra evicțiunii;

c) să controleze modul cum este folosită și întreținută de către locator suprafața locativă închiriată și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosiri judicioase potrivit destinației;

d) să execute lucrări de reparații care afectează structura de rezistență a imobilului;

VI. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI (LOCATARULUI)

6.1. Chiriașul (locatarul) se obligă:

a) să folosească bunul închiriat conform destinației prevăzute în contract;

b) să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații la partea de construcții și instalații folosite în exclusivitate sau în comun, după caz;

c) să întrețină în mod corespunzător suprafața închiriată;

d) să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor și să obțină toate avizele prevăzute de lege și normativele în vigoare (aviz PSI, aviz sanitar, aviz protecția mediului, aviz ISCIR, alte avize după caz);

e) să comunice locatorului cu cel puțin 30 de zile înainte, intenția de renunțare la suprafața locativă pe care o eliberează;

f) locatarul este obligat să solicite locatorului, avizul de principiu în cazul efectuării tuturor lucrărilor de reparații, inclusiv pentru modificări în structura interioară;

g) să păstreze integritatea bunului închiriat, să-l întrețină în mod corespunzător, să nu-l modifice fără consimțământul prealabil al proprietarului, să nu-l strice, deterioreze sau degradeze;

- h) să achite cuantumul chiriei conform contractului, precum și orice alte cheltuieli care rezultă din folosința bunului închiriat;
- i) să asigure paza și curățenia bunului închiriat;
- j) pe toata durata contractului, locatarului îi este interzisă subînchirierea, cesiunea, sau orice altă formă de înstrăinare către terți asupra imobilului închiriat.
- k) la expirarea contractului sau la rezilierea contractului din culpa chiriașului, acesta este obligat să restituie bunul în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal încheiat la predare sau, conform opțiunii proprietarului, să restituie bunul împreună cu amenajările efectuate, fără nicio pretenție;
- l) să protejeze imobilul închiriat de orice tulburări de fapt provenite de la un terț prin toate mijloacele legale aflate la îndemână sa și să informeze de îndată proprietarul (locatorul) despre aceste tulburări;
- m) cheltuieli de întreținere pe care chiriașul va fi obligat să o achite va fi cea prevăzută în facturile transmise/emise de către Liceul Teoretic Liviu Rebreanu, cu sediul în Turda, str. Tineretului nr. 6, C.U.I. 454724, în calitate de titular al contractelor încheiate cu furnizorii de utilități (energie electrică, apă/canalizare și gaze naturale) și se va stabili/calcula astfel:
 - **consumul aferent serviciului de apa-canalizare**, stabilit potrivit Anexei 1 a Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 29/N din 1993 pentru aprobarea Normativului-cadru privind contorizarea apei și a energiei termice la populație, instituții publice și agenți economici, **va fi de 2,4 mc/persoană/lună**;
 - **consumul energiei electrice** se va stabili în funcție de consumatorii utilizați sau conform citirilor referitoare la consum înregistrat de contorul pasant;
 - în ceea ce privește încasarea **consumului de gaze naturale**, aceasta se va face prin determinarea volumului spațiului încălzit aferent zonei închiriate, din totalul volumului ce corespunde suprafeței totale încălzite a Liceului Teoretic Liviu Rebreanu, numai în perioada în care se utilizează gaze naturale în vederea încălzirii spațiilor atribuite sau, în conformitate cu consumul înregistrat de contoarele pasante.
- n) în caz de nerespectare a vreuneia din clauzele contractuale, locatarul se obligă să evacueze imobilul închiriat și să-l predea în termen de 5 zile de la data primirii somației scrise a locatorului.

VII. MODIFICAREA ȘI INCETAREA CONTRACTULUI

- 7.1. Clauzele cuprinse în prezentul contract pot fi modificate și/sau completate prin acte adiționale, cu acordul părților. Prin derogare, proprietarul/locatorul poate modifica unilateral clauzele prezentului contract ori de câte ori intervin schimbări prevederilor legale aplicabile.
- 7.2. Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:
 - a) de drept la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu convin asupra reînnoirii contractului;
 - b) prin acordul scris al părților;
 - c) la pieirea bunului;
 - d) prin rezilierea contractului în condițiile unui pact comisoriu;
- 7.3. Rezilierea contractului înainte de termen se face:

7.3.1 În cazul renunțării unilaterale a locatarului, cu obligația notificării prealabile a locatorului cu cel puțin 30 zile calendaristice înainte de predarea imobilului;

7.3.2 La cererea proprietarului atunci când:

- a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 60 de zile de la scadență;
- b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni imobilului, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- c) locatarul nu a respectat clauzele contractuale
- d) locatarul nu și-a achitat obligațiile privind plata utilităților către titularul contractelor de utilități cu furnizorii acestora;
- e) locatarul a schimbat destinația spațiului;

7.4. Partea care invoca o cauza de încetare a prevederilor prezentului contract va notifica cealaltă parte cu cel puțin 30 zile înainte de data la care încetarea urmează să-și producă efectele.

7.5. Rezilierea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante;

7.6. La expirarea termenului de închiriere, locatarul se obliga să elibereze spațiul în stare de funcționare și să-l predea locatorului. În caz contrar, obligațiile de plată stabilite prin contractul de închiriere, curg până la efectivă predare sau evacuare a spațiului.

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALĂ

8.1 În caz de distrugere a bunului închiriat, locatarul va plăti proprietarului - Municipiul Turda, o despăgubire egală cu valoarea de piață a acestuia la momentul predării bunului către locatar.

IX. ÎNCĂLCAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

9.1. Încălcarea de către proprietar (locator):

a. În cazul în care proprietarul (locator) nu-și îndeplinește oricare din obligațiile esențiale ce îi revin potrivit acestui contract de închiriere, chiriașul trebuie să-l notifice în scris, cu confirmare de primire, pe proprietar (locator) de neîndeplinirea obligațiilor contractuale.

b. Dacă locatorul nu-și îndeplinește aceste obligații în termen de 15 zile de la primirea notificării scrise, chiriașul poate considera această neîndeplinire ca o încălcare a contractului.

c. Dacă locatorul încalcă în continuare contractul de închiriere, chiriașul poate rezilia unilateral contractul printr-o notificare scrisă și poate preda imobilul închiriat locatorului. Locatarul nu va mai datora în acest caz chirie de la data predării imobilului către proprietar (locator).

9.2. Încălcarea contractului de închiriere de către chiriaș:

a. În cazul în care chiriașul nu plătește chirie sau orice altă sumă de bani datorată locatorului, el este de drept în întârziere, fără notificări sau alte formalități.

b. Dacă chiriașul nu plătește locatorului sumele datorate în termen de 60 de zile de la scadență, aceasta constituie o încălcare esențială a contractului de închiriere și locatorul poate notifica rezilierea unilaterală.

c. Rezilierea contractului de închiriere nu exonerează chiriașul de plata chiriilor scadente anterior rezilierii, a penalităților contractuale de întârziere până la data plății integrale a chiriilor restante, precum și o despăgubire pentru lipsa de folosință a imobilului, calculată între data rezilierii contractului și data predării efective a terenului către proprietar, egală cu dublul chiriei lunare, indexate la zi, pentru fiecare lună sau fracțiune de lună scurse după data rezilierii contractului și până la data predării efective către proprietar.

X. FORȚA MAJORĂ

Forța majoră apără de răspundere partea care o invocă, în condițiile notificării scrise a celeilalte părți în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră și pe bază de certificat eliberat de Camera de Comerț și Industrie a Județului Cluj.

XI. DISPOZIȚII FINALE

11.1. Orice comunicare între parti trebuie expediată la adresele menționate în prezentul contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau comunicare directă, sub semnatura.

11.2. (1) Prezentul contract, împreună cu anexa - proces verbal de predare primire, care face parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților;

(2) Clauzele prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în vigoare, respectiv cu prevederile Legii nr.287/2009 - privind Codul Civil.

11.3. După încetarea perioadei de închiriere, orice investiție sau modernizare adusă bunului închiriat, trece în condițiile legii, în proprietatea Municipiului Turda, respectiv în administrarea Consiliului Local, fără vreo pretenție materială din partea locatarului.

11.4. Litigiile ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se vor soluționa prioritar pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, orice litigiu va fi de competența instanțelor judecătorești competente după materie.

Redactat în 2 (două) exemplare, având fiecare câte 6 (șase) pagini, câte un exemplar pentru fiecare parte contractantă.

Data semnării

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,